

Tilstandsrapport

 Horisontaldelt Tomannsbolig, Seksjon 1, seksjon 2 og 3, 4, 5.

 Nordnesveien 60, 8450 STOKMARKNES

 HADSEL kommune

 # gnr. 65,,,,,, bnr. 506,,,,,, snr. 0,1,2,4,3,5

Markedsverdi

5 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 351 m² BRA-i: 282 m²



Befaringsdato: 04.12.2024

Rapportdato: 25.02.2025

Oppdragsnr.: 21646-1128

Referansenummer: XK1667

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.

Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningssområder:

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

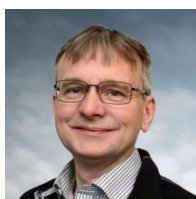
Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.

Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt. Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eier opplyser at modernisering og ombygging er utført som egeninnsats og faglig hjelp og mangler derfor en del dokumentasjoner. Det finnes noe mangler i form av ferdigstillelse av diverse arbeider, det må påregnes noe arbeider for ferdigstillelse.

Horisontaldelt Tomannsbolig, Seksjon 1, seksjon 2 og 3, 4, 5. - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takkonstruksjonen har A-takkonstruksjon.

Takrenner og nedløpsrør i stål, tilkoblet bortledningssystem i grunnen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vegger i kjeller er av betongmur.

Takoverbygg inngangspartiene har A-takkonstruksjon med taktekkning av metallplater, fundamentert mot bygg og søyler til grunn.

Bygningen har Nordan PVC vinduer med 2-lags glass og noen trevinduer med alubeslag.

Seksjon 2. i 2. etg. har malt hovedytterdør fra ca. 2020 og Nordan PVC-verandadør fra ca. 2024.

Seksjon 1. i 1. etg. har malt hovedytterdør fra ca. 2009 og verandadør i PVC-dør fra ca. 2017, malt dør til inngang kjeller fra ca. 2020.

Veranda 2. etg. sør/vest bygget i impregnerte materialer, fundamentert mot vegg og tresøyler til grunn.

Veranda 1. etg. sør/vest bygget i impregnerte materialer, fundamentert mot vegg og tresøyler til grunn, fronter kledd med liggende bord.

Trapp til 2. etg. bygget i impregnerte materialer.

Trapp til 1. etg. bygget i impregnerte materialer.

Trapp til kjeller etg. under takoverbygg, oppført i betong, det er sluk i repos ved dør.

Området var snødekt ved befaring

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat vinyl og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. De fleste overflater er skiftet mellom 2016-2024

Etasjeskillere er av trebjelkelag, betong mot grunn i kjeller.

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

Boligen har 2-løps mursteinspipe. Eier opplyser at det er fyringsforbud og derfor ingen ovner tilknyttet pipe. Røykerørhull i pipen er blindet.

I kjelleretasjen er yttervegger utført av betongstein som har innvendig utlekting/platekledning samt isolering. Himling er utført med malte plater. Gulv har laminat og er av betong, støpt ca. 2018.

Kjeller er innredet ca. 2018

Boligen har nyere stål/tre trapp mellom 2. etg. og loft.

Boligen har hjemmelaget enkel tretrapp mellom 1. etg. og kjelleretasje.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at badet er bygget opp 2021.

Veggene har fliser. Taket har spileplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Fuget terskel ca. 21mm

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Det ble brukt fuktindikator på vegger og gulv uten å registrere unormale verdier.

Bad 1 etg.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier kan dokumentere arbeider med bilder.

Eier opplyser at badet er pusset opp med nye veggplater og takplater ca. 2016, gulvet på badet er utført av tidligere eier ca. 2009, med nye varmekabler og vinylbelegg.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm. Vinyl belegg har oppkant på ca. 10mm ved terskel.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Det ble brukt fuktindikator på vegger og gulv uten å registrere unormale verdier.

Bad Kjeller

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyser at arbeider kan dokumenteres med bilder.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Det ble brukt fuktindikator på vegger og gulv uten å registrere unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 2 etg. har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, kaffemaskin og micro.

På kjøkkenet er det klaggjort for vanntilkobling til kjøp/frys.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har flis på gulvet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1 etg. har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er kjøøl/fryseskap, komfyr og induksjonstopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap - 2. etg fra ca. 2021 og kjeller ca. 2018.
Hovedstoppekrane er plassert på vanninntak i teknisk kott i kjeller.
Innvendige avløpsrør av plast koblet til avløpsrør i støpejern i kjellergulv. Eier opplyser at det er ca. 3 m støpejernsrør resterende er av plast i grunnen.
Boligen har mekanisk ventilasjon i form av mini ventilasjon VL100 i 2. etg og VL-50 på ett soverom loft, ellers delvis med ventiler i vegg.
Sentralstøvsuger i 1 etg. Enhet er plassert i trapperom til kjeller.
Det er to luft til luft varmepumper - innerdel i stue 1. etg. fra ca. 2017 og innerdel i stue 2. etg. fra ca. 2024
Varmtvannstank seksjon 2 er på ca. 200 liter, plassert på bad 2 etg. ca. 2021.
Varmtvannstank seksjon 1 er på ca. 200 liter, plassert på bad kjeller etg. ca. 2018.
Normal elektrisk installasjon i boligen, vesentlig fornyet. Eier opplyser at det kun er en strømmåler, siden det er to seksjoner er det mulig å montere egen måler for seksjon 1.
I boligen er det håndslukkeapparater og seriekoblede brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2019.
Bygningen har betongstein, pusset på utside.
Terrenget er tilnærmet flatt eller faller lett mot bygning som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1962. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1962. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser at det er varmekabel i hele vannledningen og i hele vannledningen til garasjen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	351 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	288 m ²
Totalpris	5 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Horisontaldelt Tomannsbolig, Seksjon 1, seksjon 2 og 3, 4, 5.

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.
Kjeller og loft er innredet ca. 2018.

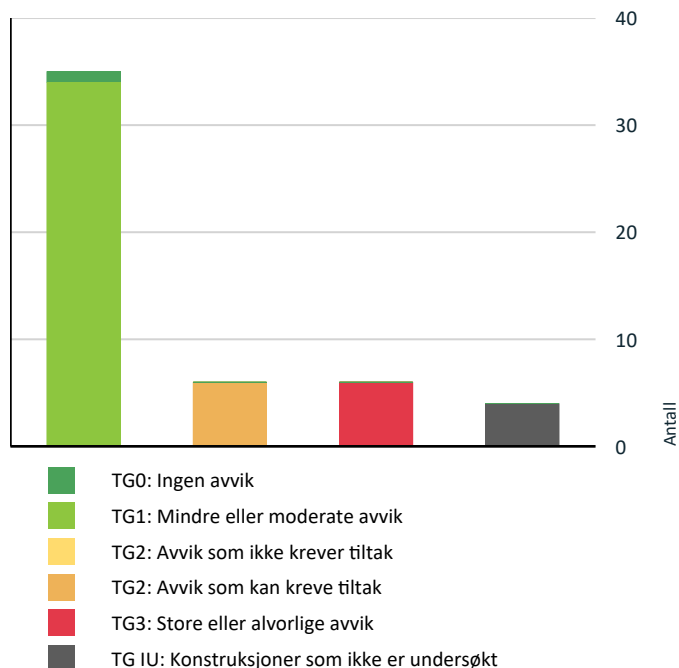
Vinduer i kjeller er ikke godkjent som rømningsveier.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Garasjebygg med garasje og carport

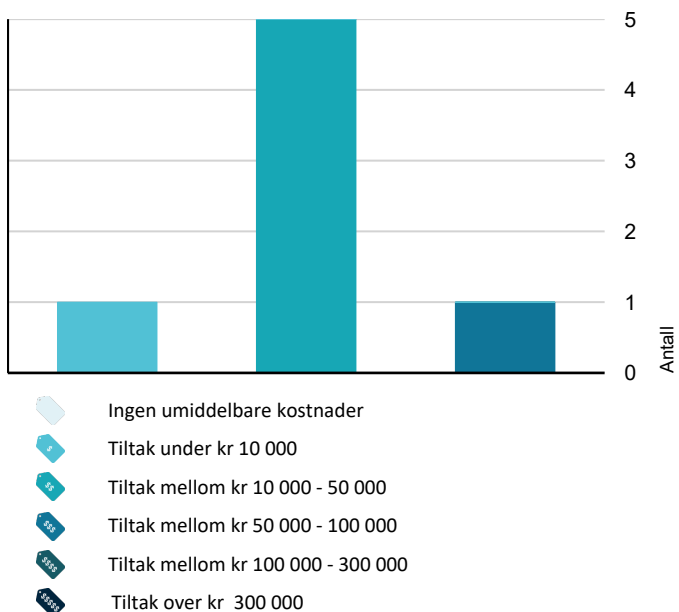
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hovedregel:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, dette vil få betydning for takstmannens valg. Generelt forutsettes også at bygningene er godkjente av bygningsmyndighetene.

Oppsummering av avvik

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

Horisontaldelt Tomannsbolig, Seksjon 1, seksjon 2 og 3, 4, 5.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Veranda 1 etg. [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Trapp til kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - 1 etg til kjeller [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takoverbygg inngangspartiene [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fukt sikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG, SEKSJON 1, SEKSJON 2 OG 3, 4, 5.



Byggeår
1962

Kommentar
Fra tidligere takst.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

Modernisering/o
mbygging opplyst
av eier.

Arbeidene er gjort med egeninnsats og ved hjelp av fagpersoner, ingen dokumentasjon.

Renovering av bolig 1 ETG. 01.09.2016-01.12.2017

RENOVERING AV STUE, GANG, KJØKKEN, SOVEROMMENE, BOD OG BAD
VEGGER LEKTRET UT 5CM OG LAGT ISOLASJON OG NYTT EL ANLEGG.
VEGGER ER KLED MED MDF PLATER.
ALLE VINDUER BYTTET(VINDU PÅ SOVEROM NORD BYTTET AV FORRIGE EIER 2009). ALTANDØR BYTTET.
YTTERDØR BYTTET AV FORRIGE EIER 2009
DØRER INNE BYTTET 2017
BAD ER DET KUN LAGT NYE PLATER PÅ VEGGER OG I TAKET.
NYTT EL ANLEGG.
VARME I GULV LAGT AV FORIGE EIER SAMT GULVBELEGET 2009.
NYTT KJØKKEN MONTERT I JULI 2017
NYTT VANN OG AVLØP TIL KJØKKENET. NYTT EL ANLEGG.
VARMEFOLIE I STUEN OG I GANGEN.
MONTERT NY VARMEPUMPE 2017.
ALTAN 2018

Renovering av kjeller 2018
NYTT BETONGULV I KJELLEREN, NYE VEGGER SATT OPP AV TRE OG ISOLERT KJELLEREN.
INNGANGSPARTI, 4 ROM, BAD OG TRAPP OPP TIL 1 ETG
VANNSAKP MONTERT I KJELLEREN PÅ BADET TIL 1 ETG OG KJELLEREN SAMT VVB.

GARASJEN MONTERT OPP I 2020-2021 ISOLERT.
VARMEKABLER I BETONG-GULVET OG VARMEPUMPE. VANN INNLAGT OGSÅ.
EGET SIKRINGSKAP I GARSJEN.

2 ETG 2018-2025
RENOVERT OG ETTERISOLERT 2 ETG. NYTT VVS/ EL ANLEGG.
NYTT BAD SOMMEREN 2021.
GANG OG KJØKKEN FLISLAGT MED VARMEKABLER 01.01.2020-01.03.2020
LOFT ISOLERT 2020. LOFT FERDIG OG NY TRAPP MONTERT 2022.
NYTT KJØKKEN 2018. NYE FRONTER 2022.
2024 VEST VEGG ETTERISOLERT OG LEKTRERT UT 5CM. 15 CM GLAVA EXTREME 32.
KJØKKEN/STUE BYGD UT NYTT VINDU OG ALTANDØR.
VARMEPUMPE MONTERT.
NYTT ALTANDEKKE.
NYTT REKKVERK BLIR MONTERT VÅREN 2025.
INNGANGSPARTI BYGD OM 2024. FERDIG VÅREN 2025
VARMEKABEL I HOVEDVANNLEDNING VINTEREN 2021.

Tilbygd utvendig trappeløp utført ca. 2008.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål, tilkoblet bortledningssystem i grunnen.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vegger i kjeller er av betongmur.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjon er inispisert fra kneloft som er isolert mot taket, her mangler komplettering av fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Eier opplyser at fuktsperre mot isolasjon kompletteres før salg.



plast blir ferdig før overlevering



TG 2 Takoverbygg inngangspartiene

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takoverbygg inngangspartiene har A-takkonstruksjon med takteking av metallplater, fundamentert mot bygg og søyler til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er ikke ferdigstilt. Det mangler noe kledning, takrenner og innbygging av bod 1. etg.

Det henger istapper ned fra ene siden av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Vedr. istapper fra tak opplyser eier at det er ventilasjon fra 2. etg som tiner snøen på taket som er årsaken og eier opplyser at dette skal vil bli ordnet før salg.

Tilstandsrapport



montert ventil der
avtrekket kommer ut



ferdigstilt med bord og takrenne og avløp

TG 2 Vinduer

Bygningen har Nordan PVC vinduer med 2-lags glass og noen trevinduer med alubeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellervinduer mangler fuging mellom mur og vinduer.

fuging over kjeller vinduer blir gjort før overlevering

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eier opplyser at dette vil bli ordnet før salg.

TG 1 Dører

Seksjon 2. i 2. etg. har malt hovedytterdør fra ca. 2020 og Nordan malt verandadør tre fra ca. 2024.

Seksjon 1. i 1. etg. har malt hovedytterdør fra ca. 2009 og verandadør i PVC -dør fra ca. 2017, malt dør til inngang kjeller fra ca. 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda 2. etg. sør/vest bygget i impregnerte materialer, fundamentert mot vegg og tresøyler til grunn.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

rekkverket er montert opp og veranda er ferdigstilt

Veranda er ikke ferdigstilt.

Ved befaring var veranda snødekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales.
Eier opplyser at veranda vil ferdigstilles før salg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veranda 1 etg.

Veranda 1. etg. sør/vest bygget i impregnerte materialer, fundamentert mot vegg og tresøyler til grunn, fronter kledd med liggende bord.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Veranda er ikke ferdigstilt.

blir ikke montert rekkverk 1 etg.

Ved befaring var veranda snødekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Eier opplyser at veranda vil ferdigstilles før salg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendige trapper

Trapp til 2. etg, bygget i impregnerte materialer.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

konstruksjonen er ferdig og lukket, rekkverk er montert der det er nå og ikke mere.

Konstruksjonen er ikke ferdigstilt.

Det er ikke montert rekkverk, og det kan være avvik fra "trappeformelen" som gjør at trappen må bygges om for å tilfredsstille krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales.

Eier opplyser at inngangsparti med trapp vil ferdigstilles før salg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Utvendige trapper - 1. etg.

Trapp til 1 etg. bygget i impregnerte materialer.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



nytt rekkverk er montert og trappen oppgradert.

TG 3 Trapp til kjeller

Trapp til kjeller etg. under takoverbygg, oppført i betong, det er sluk i repos ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

blir ikke montert noe rekkverk her.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Området var snødekt ved befaring

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat vinyl og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. De fleste overflater er skiftet mellom 2016-2024

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag, betong mot grunn i kjeller.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har 2-løps mursteinspipe. Eier opplyser at det er fyrings forbud og derfor ingen ovner tilknyttet pipe. Røykerørhull i pipen er blindet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleretasjen er yttervegger utført av betongstein som har innvendig utlekting/platekledning samt isolering. Himling er utført med malte plater. Gulv har laminat og er av betong, støpt ca. 2018. Kjeller er innredet ca. 2018

Det er foretatt hulltaking i innforet vegg ved sørvestlige hjørne på soverom . Det kunne ikke registreres unormalt høye fuktverdier (10%).

Det ble i tillegg foretatt målinger med fuktindikator rundt om i kjelleren, uten at det ble registrert unormale verdier.

Det bemerkes at ett av rommene ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Selv om det ikke kunne måles unormale fuktverdier i kjelleren er det viktig å være klar over at rom under terreng er utsatte konstruksjoner. Det anbefales derfor å holde disse under jevnlig oppsyn, og sørge for god ventilasjon i etasjen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har nyere stål/tre trapp mellom 2. etg. og loft.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Eier opplyser at trapp blir ferdigstilt før salg.

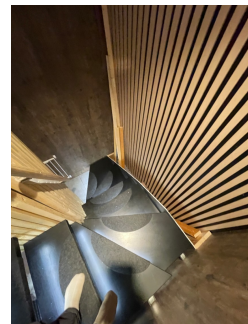
Kostnadsestimat: Under 10 000

rekkverket er montert og håndløper mere enn dette blir det ikke.

Tilstandsrapport



Åpninger større enn 10cm



Manglende rekkverk mot vegg

hullet er tettet



kun håndlist på venstre side.

Manglende håndlist mot vegg

Innvendige trapper - 1 etg til kjeller

Boligen har hjemmelaget enkel tretrapp mellom 1. etg. og kjelleretasje.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

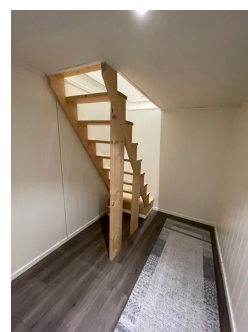
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

montert ny trapp men er ikke rekkverk eller håndløper.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

HOVED LEILIGHET 2 ETG, SEKSJON 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at badet er bygget opp 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



HOVED LEILIGHET 2 ETG, SEKSJON 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har spileplater.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

HOVED LEILIGHET 2 ETG, SEKSJON 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Fuget terskel ca. 21mm

Årstall: 2021

Kilde: Eier

HOVED LEILIGHET 2 ETG, SEKSJON 2 > BAD

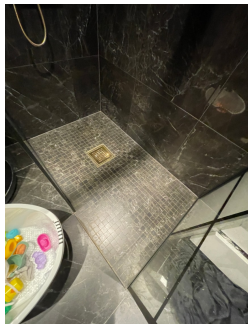
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



HOVED LEILIGHET 2 ETG, SEKSJON 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

HOVED LEILIGHET 2 ETG, SEKSJON 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

HOVED LEILIGHET 2 ETG, SEKSJON 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble brukt fuktindikator på vegger og gulv uten å registrere unormale verdier.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER SEKSJON 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyser at arbeider kan dokumenteres med bilder.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

KJELLER SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJELLER SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJELLER SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



KJELLER SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

montert ny fast dusj med to glassvegger.

KJELLER SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJELLER SEKSJON 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble brukt fuktindikator på vegger og gulv uten å registrere unormale verdier.

Tilstandsrapport

ETASJE 1, SEKSJON 1 > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier kan dokumentere arbeider med bilder.

Eier opplyser at badet er pusset opp med nye veggplater og takplater ca. 2016, gulvet på badet er utført av tidligere eier ca. 2009, med nye varmekabler og vinylbelegg.

Årstall: 1962



ETASJE 1, SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE 1, SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm. Vinyl belegget har oppkant på ca. 10mm ved terskel.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

ETASJE 1, SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

ETASJE 1, SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE 1, SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE 1, SEKSJON 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble brukt fuktindikator på vegger og gulv uten å registrere unormale verdier.

KJØKKEN

HOVED LEILIGHET 2 ETG, SEKSJON 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, kaffemaskin og micro.

På kjøkkenet er det klargjort for vanntilkobling til kjøl/frys. Kjøkkenet har flis på gulvet.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



HOVED LEILIGHET 2 ETG, SEKSJON 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE 1, SEKSJON 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er kjøl/fryseskap, komfyr og induksjonstopp.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Eier



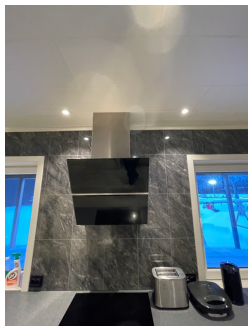
ETASJE 1, SEKSJON 1 > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

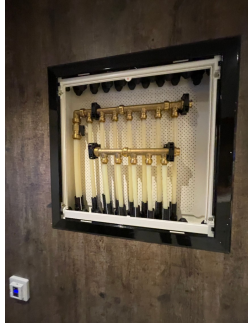
Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap - 2. etg fra ca. 2021 og kjeller ca. 2018. Hovedstoppekrane er plassert på vanninntak i teknisk kott i kjeller.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. etg fra ca. 2021



Kjeller ca. 2018.



Stoppekrane

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast koblet til avløpsrør i støpejern i kjellergulv. Eier opplyser at det er ca. 3 m støpejernsrør resterende er av plast i grunnen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon i form av mini ventilasjon VL100 i 2. etg og VL-50 på ett soverom loft, ellers delvis med ventiler i vegg.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Sentralstøvsuger i 1 etg. Enhet er plassert i trapperom til kjeller.

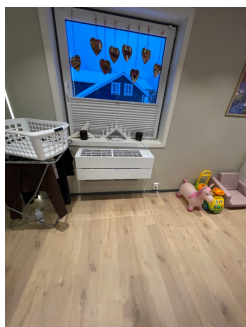


TG 1 Varmepumper

Det er to luft til luft varmepumper - innerdel i stue 1. etg. fra ca. 2017 og innerdel i stue 2. etg. fra ca. 2024

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank seksjon 2 er på ca. 200 liter, plassert på bad 2 etg. ca. 2021.
Varmtvannstank seksjon 1 er på ca. 200 liter, plassert på bad kjeller etg. ca. 2018.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Normal elektrisk installasjon i boligen, vesentlig fornyet. Eier opplyser at det kun er en strømmåler, siden det er to seksjoner er det mulig å montere egen måler for seksjon 1.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016 Eier opplyser at el-anlegget er vesentlig oppgardert mellom 2016 og 2024, arbeidene er utført som egeninnsats av eier selv som elektriker med fagbrev. Det opplyses om at godkjenning av anlegget vil foreligge før salg.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring vil bli ordnet før salg.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Generell kommentar

Eier er elektriker og opplyser at anlegget vil bli ferdigstilt og dokumentert før salg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



elektriske anlegget er godkjent og dokumenter, blir overført til bolig mappa ved overdragelse.

Branntekniske forhold

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

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

I boligen er det håndslukkeapparater og seriekoblede brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er utført arbeider av Hadsel maskin AS på drenering i forbindelse med at det kom vann i kjeller ca. 2019.

Eier opplyser at det er skiftet drenering som egeninnsats for sør og østvegg ca. 2018.

Fra tidligere takst er del av drenering mot garasje skiftet ca. 2009.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betongstein, pusset på utside.

TG IU Terrengforhold

Terrengtet er tilnærmet flatt eller faller lett mot bygning som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1962. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1962. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser at det er varmekabel i hele vannledningen og i hele vannledningen til garasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



det er nye pvc rør fra innsiden av veggen og ut til kommunale stikkledning.
ca 2-3M inne med gamle rør som kommer opp på bilde.

Bygninger på eiendommen

Garasjebygg med garasje og carport



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Fra tidligere takst.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasjebygget er et tilleggsbygg som ikke er tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet.

[garasjen er sendt inn og godkjent oss Hadsel Kommune.](#)

Garasjebygget inneholder garasje med plass til to biler og Carport.

Bygget har pulttak med taktekke av metallplater og takrenner/nedløp i stål.

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk av tre, med kledning av malte plater innvendig. Utvendig kledning av liggende trepanel. Garasjen har stor isolert leddport i metall med motordrift, isolert gangdør og to PVC vinduer. Gulvet er et plasstøpt betongdekke med varmekabler.

Det er innlagt strøm med egen tavle i garasjen, belysning innvendig og utvendig, det er også montert varmepumpe ca. 2021 i garasjen, det er innlagt vann til garasjen.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

288 m²/282 m²

Horisontaldelt Tomannsbolig, Seksjon 1, seksjon 2 og 3, 4, 5.: 4 Gang, 4 Soverom, 3 Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Bod, Kott

*Andre bygg: Garasjebygg med garasje og carport
Bruksareal andre bygg: 63 m²*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 900 000

Konklusjon markedsverdi

5 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Ved fastsettelse av verdien er bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil registrert og tatt hensyn til. Jeg har sammenlignet takster for tilsvarende eiendommer omsatt i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nordnesveien 32 ,8450 STOKMARKNES 145 m ² 1960 4 sov	13-12-2022	3 700 000	3 550 000		3 550 000	24 483
2 Nordnesveien 52 ,8450 STOKMARKNES 143 m ² 1954 4 sov	26-01-2023	2 900 000	2 825 000		2 825 000	19 755
3 Nordnesveien 11 ,8450 STOKMARKNES 196 m ² 1957 4 sov	13-03-2024	4 400 000	4 500 000		4 500 000	19 481

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	23 968
Kommunale avgifter - Seksjon 1. - kr 4440,-, Seksjon 2.- kr 4595,-	Kr.	9 036
Renovasjon	Kr.	4 898
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Horisontaldelt Tomannsbolig, Seksjon 1, seksjon 2 og 3, 4, 5.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Horisontaldelt Tomannsbolig, Seksjon 1, seksjon 2 og 3, 4, 5.	Kr.	6 250 000

Garasjebygg med garasje og carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasjebygg med garasje og carport	Kr.	400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 650 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

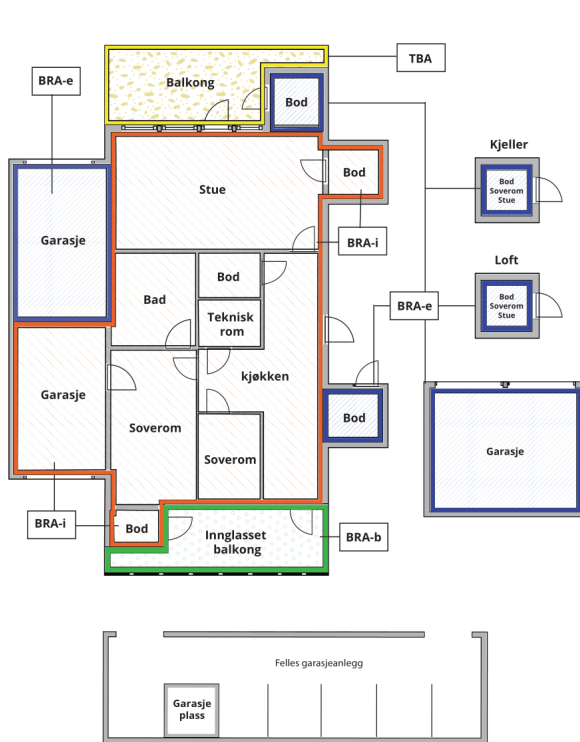
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Horisontaldelt Tomannsbolig, Seksjon 1, seksjon 2 og 3, 4, 5.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft, seksjon 2	39			39		12	51
Hoved leilighet 2 etg, seksjon 2	88			88	37		88
Etasje 1, Seksjon 1	85	6		91			91
Kjeller Seksjon 1	70			70			70
SUM	282	6			37	12	300
SUM BRA	288						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft, seksjon 2	Gang m/trapp, 2 Soverom		
Hoved leilighet 2 etg, seksjon 2	Gang m/trapp til loft og utgangsdør, Bad, 1 Soverom, Kjøkken, Stue		
Etasje 1, Seksjon 1	Gang m/ trapp til kjeller med utgangsdør, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue	Utebod	
Kjeller Seksjon 1	Gang m/trapp til 1 etg og utgangsdør., Bad, 4 Soverom, Teknisk Kott		

Kommentar

Utebod tilhørende seksjon 1 på bakkeplan er en del av trappeoppgang til 2 etg som har takoverbygg, arealet for boden er satt til ca. 6m² det var vanskelig å måle da bod ikke er ferdigstilt.

Takoverbygg over trapper og inngangspartier er ikke medtatt i arealberegningen.

Kneveggsboder på loft er ikke tatt med i arealberegning på grunn av av takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.
Kjeller og loft er innredet ca. 2018.
Vinduer i kjeller er ikke godkjent som rømningsveier.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Kommentar:

Garasjebygg med garasje og carport

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		63		63	
SUM		63			
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje, Carport	

Kommentar

Garasjebygget er oppdelt i garasje på ca. 44m² og carport på ca. 19m², arealet til sammen er ca. 63m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Horisontaldelt Tomannsbolig, Seksjon 1, seksjon 2 og 3, 4, 5.	283	0
Garasjebygg med garasje og carport	0	63

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2024	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Vegard M. Johansen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	65	506		0	1089.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Nordnesveien 60							
Hjemmelshaver Felleseie tomt							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL			0	1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Nordnesveien 60							
Hjemmelshaver Johansen Vegard Martin							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL			0	2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Nordnesveien 60							
Hjemmelshaver Johansen Vegard Martin							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL				4		Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet
Adresse Nordnesveien 60							
Hjemmelshaver Johansen Arvid Gunnar Ole, Johansen Vegard Martin							
Kommentar							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL				3		Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet
Adresse Nordnesveien 60							
Hjemmelshaver Johansen Arvid Gunnar Ole, Johansen Vegard Martin							
Kommentar							

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL				5		Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Nordnesveien 60

Hjemmelshaver

Johansen Arvid Gunnar Ole, Johansen Vegard
Martin

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like vest Stokmarknes sentrum, ca. 10 min spasertur, god solgang og noe utsikt. Boligen ligger i etablert, eldre boligstrøk. Stokmarknes har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly. Kort vei til flyplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tilnærmet plan tomt med plen og beplatning. Grus på innkjørsel/parkeringsplass. Eiendommen var dekket av snø på befaringen.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift er ikke fremlagt.

Bebyggelsen

Horisontaldelt 2-mannsbolig. Garasjebygg med garasje og carport.

Av tidligere eiere er eiendommen og boligen seksjonert opp i 5 seksjoner i ett sameie som nå er opphørt.

Dagens situasjon er Seksjon 1 - 1. etg. og kjeller og seksjon 2 som er hovedenhet i 2. etg. og loft. Seksjon 3, 4, 5 var en del av sameie har ukjent bruk.

Hele bygget og tomten eies av samme eier. Dagens eier har bodd i seksjon 2 og leid ut hele seksjon 1 som ligger i 1.etg. og underetg. som hybler.

Skattetakst og formuesverdi

År Kommentar

2023 Seksjon 1. 1405600,- Seksjon 2. Kr 1560300,-

År Kommentar

2023 Formuesverdi primærbolig 549 000, seksjon 2. Form.verdi sekundærbolig 1 979 000 seksjon 1.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

280 000

År

1996



Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie 23 968
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.12.2024		Gjennomgått	10	Nei
Tidligere takst	02.02.2016		Gjennomgått	11	Nei
Eiendomsinfo	27.11.2024		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomskart	27.11.2023		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XK1667>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250002
Adresse	Nordnesveien 60		
Postnr.	8450	Sted	STOKMARKNES
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Vegard Martin Johansen
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7-8år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		If forsikring	Polise/avtalenr 7063571
Selger 1 Fornavn	Vegard Martin	Etternavn	Johansen

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

Bademiljø

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rør i rør og avløpsanlegg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Egeninnsats

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Private bilder

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), 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

Var vanninntrengning 2019 og 2025. dreng vart byttet på vest/nord siden av huset av Hadsel Maskin 2019. Sør og Øst siden gjort på egeninnsats 2018

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 Ja det er fyringsforbud og pipen er blokkert
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
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, skjeggkre, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. 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:
- Bygd ny garasjen i 2020 og bygd ny altan 1 etg og 2 etg
12. 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 13.
- ☐ 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:
- Haneseth el service as
- Alt fra kjeller til loft og garasjen.
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Dokumentasjon på Boligmappa
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar Har ikke vært kontroll av el anlegget av el tilsynet
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar I garasjen
15. 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.)?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 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
17. 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
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Kun pant/sikkerhet for et lån
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
- ☐ Nei ☒ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Er egen boenhet huset er delt som tomannsbolig. Kjelleren ikke søkt om.

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. 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

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 prislistene her: 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

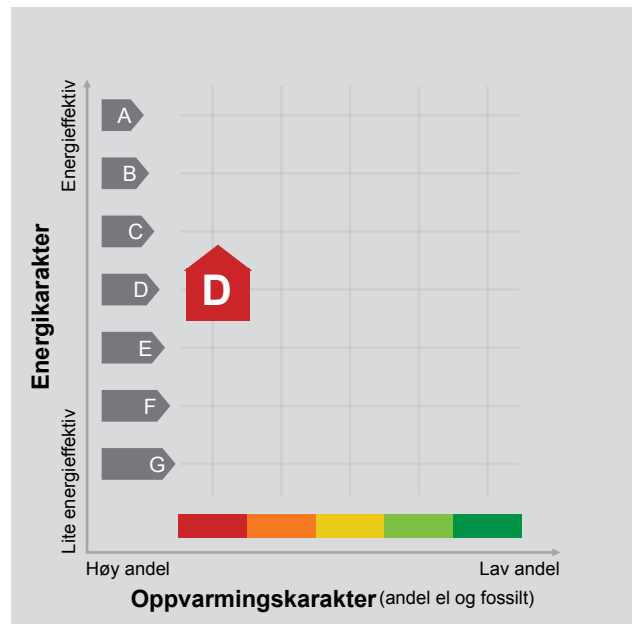
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

ENERGIATTEST

Adresse	Nordnesveien 60
Postnummer	8450
Sted	STOKMARKNES
Kommunenavn	Hadsel
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	506
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189883110
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-65548
Dato	09.01.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Redusér innetemperaturen**

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Slå el.apparater helt av**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	178
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

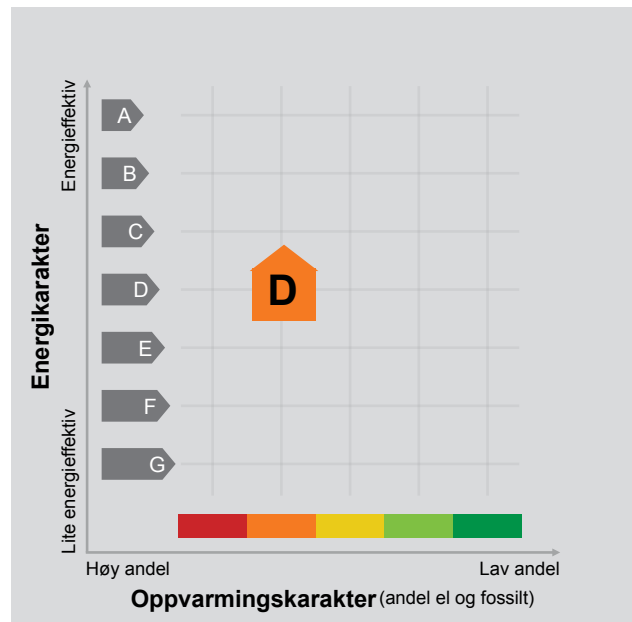
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.



enova

ENERGIATTEST

Adresse	Nordnesveien 60
Postnummer	8450
Sted	STOKMARKNES
Kommunenavn	Hadsel
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	506
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189883110
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-65544
Dato	09.01.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av panelovner

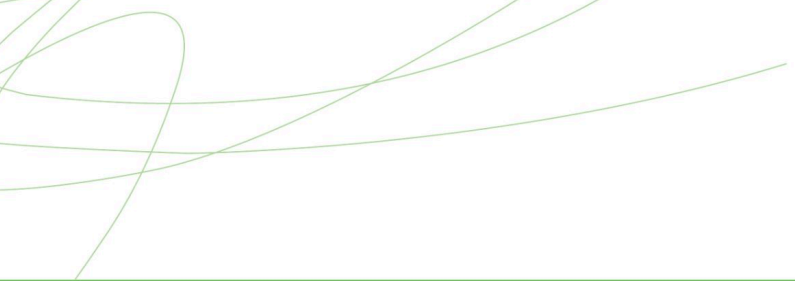
- Termografering og tetthetsprøving

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

- Redusér innetemperaturen

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tilstandsrapport

 Horisontaldelt Tomannsbolig, Seksjon 1, seksjon 2 og 3, 4, 5.

 Nordnesveien 60, 8450 STOKMARKNES

 HADSEL kommune

 gnr. 65,,,,,, bnr. 506,,,,,, snr. 0,1,2,4,3,5

Markedsverdi

5 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 351 m² BRA-i: 282 m²



Befaringsdato: 04.12.2024

Rapportdato: 25.02.2025

Oppdragsnr.: 21646-1128

Referansenummer: XK1667

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.

Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningssområder:

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.

Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt. Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eier opplyser at modernisering og ombygging er utført som egeninnsats og faglig hjelp og mangler derfor en del dokumentasjoner. Det finnes noe mangler i form av ferdigstillelse av diverse arbeider, det må påregnes noe arbeider for ferdigstillelse.

Horisontaldelt Tomannsbolig, Seksjon 1, seksjon 2 og 3, 4, 5. - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takkonstruksjonen har A-takkonstruksjon.

Takrenner og nedløpsrør i stål, tilkoblet bortledningssystem i grunnen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vegger i kjeller er av betongmur.

Takoverbygg inngangspartiene har A-takkonstruksjon med taktekkning av metallplater, fundamentert mot bygg og søyler til grunn.

Bygningen har Nordan PVC vinduer med 2-lags glass og noen trevinduer med alubeslag.

Seksjon 2. i 2. etg. har malt hovedytterdør fra ca. 2020 og Nordan PVC-verandadør fra ca. 2024.

Seksjon 1. i 1. etg. har malt hovedytterdør fra ca. 2009 og verandadør i PVC-dør fra ca. 2017, malt dør til inngang kjeller fra ca. 2020.

Veranda 2. etg. sør/vest bygget i impregnerte materialer, fundamentert mot vegg og tresøyler til grunn.

Veranda 1. etg. sør/vest bygget i impregnerte materialer, fundamentert mot vegg og tresøyler til grunn, fronter kledd med liggende bord.

Trapp til 2. etg. bygget i impregnerte materialer.

Trapp til 1. etg. bygget i impregnerte materialer.

Trapp til kjeller etg. under takoverbygg, oppført i betong, det er sluk i repos ved dør.

Området var snødekt ved befaring

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat vinyl og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. De fleste overflater er skiftet mellom 2016-2024

Etasjeskillere er av trebjelkelag, betong mot grunn i kjeller.

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

Boligen har 2-løps mursteinspipe. Eier opplyser at det er fyringsforbud og derfor ingen ovner tilknyttet pipe. Røykerørhull i pipen er blindet.

I kjelleretasjen er yttervegger utført av betongstein som har innvendig utlekting/platekledning samt isolering. Himling er utført med malte plater. Gulv har laminat og er av betong, støpt ca. 2018.

Kjeller er innredet ca. 2018

Boligen har nyere stål/tre trapp mellom 2. etg. og loft.

Boligen har hjemmelaget enkel tretrapp mellom 1. etg. og kjelleretasje.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at badet er bygget opp 2021.

Veggene har fliser. Taket har spileplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Fuget terskel ca. 21mm

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Det ble brukt fuktindikator på vegger og gulv uten å registrere unormale verdier.

Bad 1 etg.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier kan dokumentere arbeider med bilder.

Eier opplyser at badet er pusset opp med nye veggplater og takplater ca. 2016, gulvet på badet er utført av tidligere eier ca. 2009, med nye varmekabler og vinylbelegg.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm. Vinyl belegg har oppkant på ca. 10mm ved terskel.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Det ble brukt fuktindikator på vegger og gulv uten å registrere unormale verdier.

Bad Kjeller

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyser at arbeider kan dokumenteres med bilder.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Det ble brukt fuktindikator på vegger og gulv uten å registrere unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 2 etg. har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, kaffemaskin og micro.

På kjøkkenet er det klaggjort for vanntilkobling til kjøp/frys.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har flis på gulvet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1 etg. har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er kjøøl/fryseskap, komfyr og induksjonstopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap - 2. etg fra ca. 2021 og kjeller ca. 2018.
Hovedstoppekrane er plassert på vanninntak i teknisk kott i kjeller.
Innvendige avløpsrør av plast koblet til avløpsrør i støpejern i kjellergulv. Eier opplyser at det er ca. 3 m støpejernsrør resterende er av plast i grunnen.
Boligen har mekanisk ventilasjon i form av mini ventilasjon VL100 i 2. etg og VL-50 på ett soverom loft, ellers delvis med ventiler i vegg.
Sentralstøvsuger i 1 etg. Enhet er plassert i trapperom til kjeller.
Det er to luft til luft varmepumper - innerdel i stue 1. etg. fra ca. 2017 og innerdel i stue 2. etg. fra ca. 2024
Varmtvannstank seksjon 2 er på ca. 200 liter, plassert på bad 2 etg. ca. 2021.
Varmtvannstank seksjon 1 er på ca. 200 liter, plassert på bad kjeller etg. ca. 2018.
Normal elektrisk installasjon i boligen, vesentlig fornyet. Eier opplyser at det kun er en strømmåler, siden det er to seksjoner er det mulig å montere egen måler for seksjon 1.
I boligen er det håndslukkeapparater og seriekoblede brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2019.
Bygningen har betongstein, pusset på utside.
Terrenget er tilnærmet flatt eller faller lett mot bygning som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1962. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1962. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser at det er varmekabel i hele vannledningen og i hele vannledningen til garasjen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	351 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	288 m ²
Totalpris	5 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Horisontaldelt Tomannsbolig, Seksjon 1, seksjon 2 og 3, 4, 5.

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.
Kjeller og loft er innredet ca. 2018.

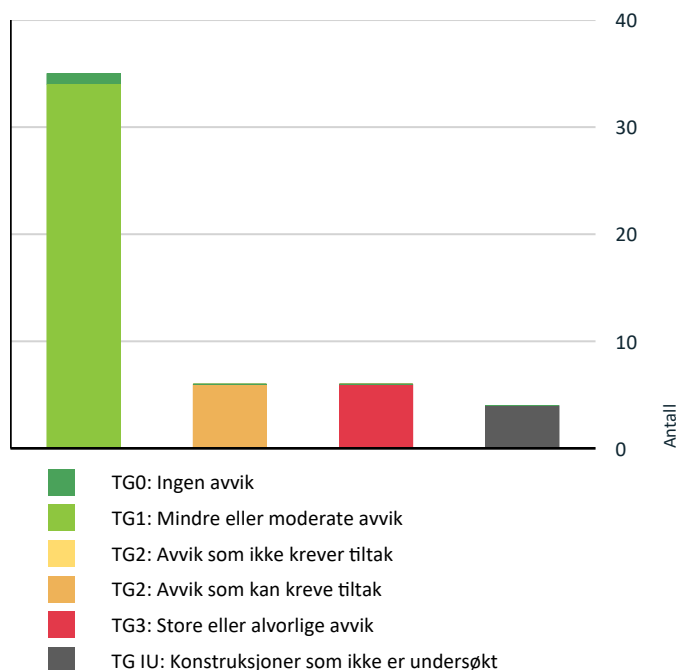
Vinduer i kjeller er ikke godkjent som rømningsveier.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Garasjebygg med garasje og carport

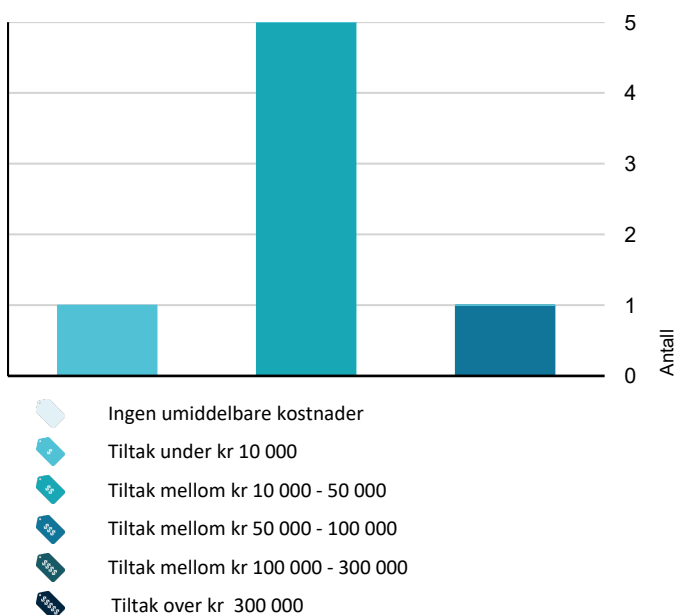
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hovedregel:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, dette vil få betydning for takstmannens valg. Generelt forutsettes også at bygningene er godkjente av bygningsmyndighetene.

Oppsummering av avvik

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

Horisontaldelt Tomannsbolig, Seksjon 1, seksjon 2 og 3, 4, 5.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda 1 etg. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Trapp til kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 1 etg til kjeller [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takoverbygg inngangspartiene [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG, SEKSJON 1, SEKSJON 2 OG 3, 4, 5.



Byggeår
1962

Kommentar
Fra tidligere takst.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

Modernisering/o
mbygging opplyst
av eier.

Arbeidene er gjort med egeninnsats og ved hjelp av fagpersoner, ingen dokumentasjon.

Renovering av bolig 1 ETG. 01.09.2016-01.12.2017

RENOVERING AV STUE, GANG, KJØKKEN, SOVEROMMENE, BOD OG BAD
VEGGER LEKTRET UT 5CM OG LAGT ISOLASJON OG NYTT EL ANLEGG.
VEGGER ER KLED MED MDF PLATER.
ALLE VINDUER BYTTET(VINDU PÅ SOVEROM NORD BYTTET AV FORRIGE EIER 2009). ALTANDØR BYTTET.
YTTERDØR BYTTET AV FORRIGE EIER 2009
DØRER INNE BYTTET 2017
BAD ER DET KUN LAGT NYE PLATER PÅ VEGGER OG I TAKET.
NYTT EL ANLEGG.
VARME I GULV LAGT AV FORIGE EIER SAMT GULVBELEGET 2009.
NYTT KJØKKEN MONTERT I JULI 2017
NYTT VANN OG AVLØP TIL KJØKKENET. NYTT EL ANLEGG.
VARMEFOLIE I STUEN OG I GANGEN.
MONTERT NY VARMEPUMPE 2017.
ALTAN 2018

Renovering av kjeller 2018
NYTT BETONGULV I KJELLEREN, NYE VEGGER SATT OPP AV TRE OG ISOLERT KJELLEREN.
INNGANGSPARTI, 4 ROM, BAD OG TRAPP OPP TIL 1 ETG
VANNSAKP MONTERT I KJELLEREN PÅ BADET TIL 1 ETG OG KJELLEREN SAMT VVB.

GARASJEN MONTERT OPP I 2020-2021 ISOLERT.
VARMEKABLER I BETONG-GULVET OG VARMEPUMPE. VANN INNLAGT OGSÅ.
EGET SIKRINGSKAP I GARSJEN.

2 ETG 2018-2025
RENOVERT OG ETTERISOLERT 2 ETG. NYTT VVS/ EL ANLEGG.
NYTT BAD SOMMEREN 2021.
GANG OG KJØKKEN FLISLAGT MED VARMEKABLER 01.01.2020-01.03.2020
LOFT ISOLERT 2020. LOFT FERDIG OG NY TRAPP MONTERT 2022.
NYTT KJØKKEN 2018. NYE FRONTER 2022.
2024 VEST VEGG ETTERISOLERT OG LEKTRERT UT 5CM. 15 CM GLAVA EXTREME 32.
KJØKKEN/STUE BYGD UT NYTT VINDU OG ALTANDØR.
VARMEPUMPE MONTERT.
NYTT ALTANDEKKE.
NYTT REKKVERK BLIR MONTERT VÅREN 2025.
INNGANGSPARTI BYGD OM 2024. FERDIG VÅREN 2025
VARMEKABEL I HOVEDVANNLEDNING VINTEREN 2021.

Tilbygd utvendig trappeløp utført ca. 2008.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål, tilkoblet bortledningssystem i grunnen.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vegger i kjeller er av betongmur.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjon er inispisert fra kneloft som er isolert mot taket, her mangler komplettering av fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Eier opplyser at fuktsperre mot isolasjon kompletteres før salg.



TG 2 Takoverbygg inngangspartiene

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takoverbygg inngangspartiene har A-takkonstruksjon med takteking av metallplater, fundamentert mot bygg og søyler til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er ikke ferdigstilt. Det mangler noe kledning, takrenner og innbygging av bod 1. etg.

Det henger istapper ned fra ene siden av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Vedr. istapper fra tak opplyser eier at det er ventilasjon fra 2. etg som tiner snøen på taket som er årsaken og eier opplyser at dette skal vil bli ordnet før salg.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har Nordan PVC vinduer med 2-lags glass og noen trevinduer med alubeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellervinduer mangler fugging mellom mur og vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eier opplyser at dette vil bli ordnet før salg.

TG 1 Dører

Seksjon 2. i 2. etg. har malt hovedytterdør fra ca. 2020 og Nordan malt verandadør tre fra ca. 2024.

Seksjon 1. i 1. etg. har malt hovedytterdør fra ca. 2009 og verandadør i PVC -dør fra ca. 2017, malt dør til inngang kjeller fra ca. 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda 2. etg. sør/vest bygget i impregnerte materialer, fundamentert mot vegg og tresøyler til grunn.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Veranda er ikke ferdigstilt.

Ved befaring var veranda snødekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales.
Eier opplyser at veranda vil ferdigstilles før salg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Veranda 1 etg.

Veranda 1. etg. sør/vest bygget i impregnerte materialer, fundamentert mot vegg og tresøyler til grunn, fronter kledd med liggende bord.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Veranda er ikke ferdigstilt.

Ved befaring var veranda snødekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Eier opplyser at veranda vil ferdigstilles før salg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Utvendige trapper

Trapp til 2. etg, bygget i impregnerte materialer.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konstruksjonen er ikke ferdigstilt.

Det er ikke montert rekkverk, og det kan være avvik fra "trappeformelen" som gjør at trappen må bygges om for å tilfredsstille krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales.

Eier opplyser at inngangsparti med trapp vil ferdigstilles før salg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Utvendige trapper - 1. etg.

Trapp til 1 etg. bygget i impregnerte materialer.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TG 3 Trapp til kjeller

Trapp til kjeller etg. under takoverbygg, oppført i betong, det er sluk i repos ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Området var snødekt ved befaring

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat vinyl og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. De fleste overflater er skiftet mellom 2016-2024

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag, betong mot grunn i kjeller.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har 2-løps mursteinspipe. Eier opplyser at det er fyrings forbud og derfor ingen ovner tilknyttet pipe. Røykerørhull i pipen er blindet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleretasjen er yttervegger utført av betongstein som har innvendig utlekting/platekledning samt isolering. Himling er utført med malte plater. Gulv har laminat og er av betong, støpt ca. 2018. Kjeller er innredet ca. 2018

Det er foretatt hulltaking i innforet vegg ved sørvestlige hjørne på soverom . Det kunne ikke registreres unormalt høye fuktverdier (10%).

Det ble i tillegg foretatt målinger med fuktindikator rundt om i kjelleren, uten at det ble registrert unormale verdier.

Det bemerkes at ett av rommene ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Selv om det ikke kunne måles unormale fuktverdier i kjelleren er det viktig å være klar over at rom under terreng er utsatte konstruksjoner. Det anbefales derfor å holde disse under jevnlig oppsyn, og sørge for god ventilasjon i etasjen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Innvendige trapper

Boligen har nyere stål/tre trapp mellom 2. etg. og loft.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

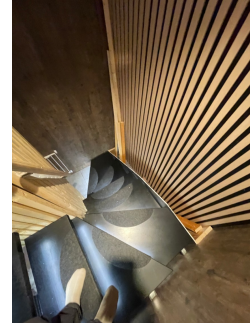
Eier opplyser at trapp blir ferdigstilt før salg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Åpninger større enn 10cm



Manglende rekkverk mot vegg



Manglende håndlist mot vegg

Innvendige trapper - 1 etg til kjeller

Boligen har hjemmelaget enkel tretrapp mellom 1. etg. og kjelleretasje.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

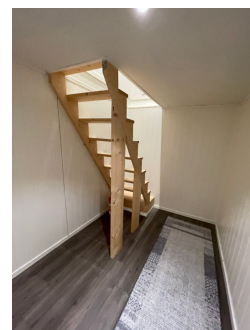
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

HOVED LEILIGHET 2 ETG, SEKSJON 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at badet er bygget opp 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



HOVED LEILIGHET 2 ETG, SEKSJON 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har spileplater.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

HOVED LEILIGHET 2 ETG, SEKSJON 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Fuget terskel ca. 21mm

Årstall: 2021

Kilde: Eier

HOVED LEILIGHET 2 ETG, SEKSJON 2 > BAD

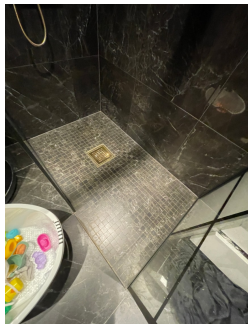
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



HOVED LEILIGHET 2 ETG, SEKSJON 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

HOVED LEILIGHET 2 ETG, SEKSJON 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

HOVED LEILIGHET 2 ETG, SEKSJON 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble brukt fuktindikator på vegger og gulv uten å registrere unormale verdier.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER SEKSJON 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyser at arbeider kan dokumenteres med bilder.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

KJELLER SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJELLER SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJELLER SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



KJELLER SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJELLER SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJELLER SEKSJON 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble brukt fuktindikator på vegger og gulv uten å registrere unormale verdier.

Tilstandsrapport

ETASJE 1, SEKSJON 1 > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier kan dokumentere arbeider med bilder.

Eier opplyser at badet er pusset opp med nye veggplater og takplater ca. 2016, gulvet på badet er utført av tidligere eier ca. 2009, med nye varmekabler og vinylbelegg.

Årstall: 1962



ETASJE 1, SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE 1, SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm. Vinyl belegg har oppkant på ca. 10mm ved terskel.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

ETASJE 1, SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

ETASJE 1, SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE 1, SEKSJON 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE 1, SEKSJON 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble brukt fuktindikator på vegger og gulv uten å registrere unormale verdier.

KJØKKEN

HOVED LEILIGHET 2 ETG, SEKSJON 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, kaffemaskin og micro.

På kjøkkenet er det klargjort for vanntilkobling til kjøl/frys. Kjøkkenet har flis på gulvet.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



HOVED LEILIGHET 2 ETG, SEKSJON 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE 1, SEKSJON 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er kjøl/fryseskap, komfyr og induksjonstopp.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Eier



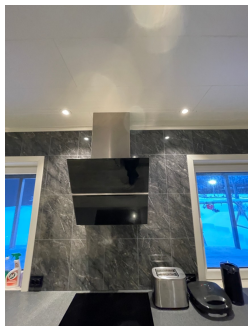
ETASJE 1, SEKSJON 1 > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

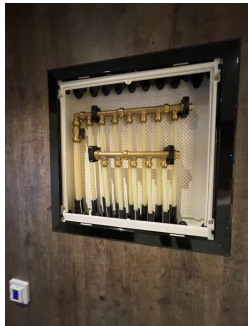
Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap - 2. etg fra ca. 2021 og kjeller ca. 2018. Hovedstoppekrane er plassert på vanninntak i teknisk kott i kjeller.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. etg fra ca. 2021



Kjeller ca. 2018.



Stoppekrane

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast koblet til avløpsrør i støpejern i kjellergulv. Eier opplyser at det er ca. 3 m støpejernsrør resterende er av plast i grunnen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon i form av mini ventilasjon VL100 i 2. etg og VL-50 på ett soverom loft, ellers delvis med ventiler i vegg.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Sentralstøvsuger i 1 etg. Enhet er plassert i trapperom til kjeller.

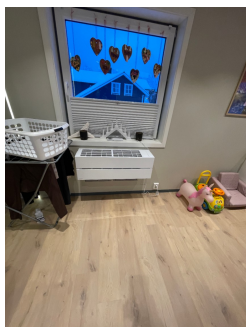


TG 1 Varmepumper

Det er to luft til luft varmepumper - innerdel i stue 1. etg. fra ca. 2017 og innerdel i stue 2. etg. fra ca. 2024

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank seksjon 2 er på ca. 200 liter, plassert på bad 2 etg. ca. 2021.
Varmtvannstank seksjon 1 er på ca. 200 liter, plassert på bad kjeller etg. ca. 2018.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Normal elektrisk installasjon i boligen, vesentlig fornyet. Eier opplyser at det kun er en strømmåler, siden det er to seksjoner er det mulig å montere egen måler for seksjon 1.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016 Eier opplyser at el-anlegget er vesentlig oppgardert mellom 2016 og 2024, arbeidene er utført som egeninnsats av eier selv som elektriker med fagbrev. Det opplyses om at godkjenning av anlegget vil foreligge før salg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring vil bli ordnet før salg.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Eier er elektriker og opplyser at anlegget vil bli ferdigstilt og dokumentert før salg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

I boligen er det håndslukkeapparater og seriekoblede brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er utført arbeider av Hadsel maskin AS på drenering i forbindelse med at det kom vann i kjeller ca. 2019.

Eier opplyser at det er skiftet drenering som egeninnsats for sør og østvegg ca. 2018.

Fra tidligere takst er del av drenering mot garasje skiftet ca. 2009.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betongstein, pusset på utside.

TG IU Terrengforhold

Terrengtet er tilnærmet flatt eller faller lett mot bygning som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1962. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1962. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser at det er varmekabel i hele vannledningen og i hele vannledningen til garasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bygninger på eiendommen

Garasjebygg med garasje og carport



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Fra tidligere takst.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasjebygget er et tilleggsbygg som ikke er tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet.

Garasjebygget inneholder garasje med plass til to biler og Carport.

Bygget har pulttak med taktekke av metallplater og takrenner/nedløp i stål.

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk av tre, med kledning av malte plater innvendig. Utvendig kledning av liggende trepanel. Garasjen har stor isolert leddport i metall med motordrift, isolert gangdør og to PVC vinduer. Gulvet er et plasstøpt betongdekke med varmekabler.

Det er innlagt strøm med egen tavle i garasjen, belysning innvendig og utvendig, det er også montert varmepumpe ca. 2021 i garasjen, det er innlagt vann til garasjen.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

288 m²/282 m²

Horisontaldelt Tomannsbolig, Seksjon 1, seksjon 2 og 3, 4, 5.: 4 Gang, 4 Soverom, 3 Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Bod, Kott

*Andre bygg: Garasjebygg med garasje og carport
Bruksareal andre bygg: 63 m²*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 900 000

Konklusjon markedsverdi

5 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Ved fastsettelse av verdien er bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil registrert og tatt hensyn til. Jeg har sammenlignet takster for tilsvarende eiendommer omsatt i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nordnesveien 32 ,8450 STOKMARKNES 145 m ² 1960 4 sov	13-12-2022	3 700 000	3 550 000		3 550 000	24 483
2 Nordnesveien 52 ,8450 STOKMARKNES 143 m ² 1954 4 sov	26-01-2023	2 900 000	2 825 000		2 825 000	19 755
3 Nordnesveien 11 ,8450 STOKMARKNES 196 m ² 1957 4 sov	13-03-2024	4 400 000	4 500 000		4 500 000	19 481

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	23 968
Kommunale avgifter - Seksjon 1. - kr 4440,-, Seksjon 2.- kr 4595,-	Kr.	9 036
Renovasjon	Kr.	4 898
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Horisontaldelt Tomannsbolig, Seksjon 1, seksjon 2 og 3, 4, 5.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 800 000
Sum teknisk verdi - Horisontaldelt Tomannsbolig, Seksjon 1, seksjon 2 og 3, 4, 5.	Kr.	6 250 000

Garasjebygg med garasje og carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Garasjebygg med garasje og carport	Kr.	400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 650 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

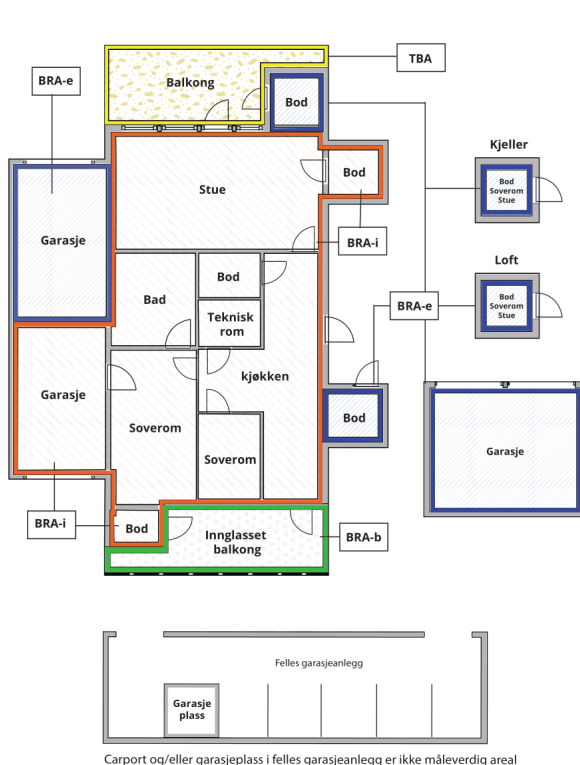
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Horisontaldelt Tomannsbolig, Seksjon 1, seksjon 2 og 3, 4, 5.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft, seksjon 2	39			39		12	51
Hoved leilighet 2 etg, seksjon 2	88			88	37		88
Etasje 1, Seksjon 1	85	6		91			91
Kjeller Seksjon 1	70			70			70
SUM	282	6			37	12	300
SUM BRA	288						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft, seksjon 2	Gang m/trapp, 2 Soverom		
Hoved leilighet 2 etg, seksjon 2	Gang m/trapp til loft og utgangsdør, Bad, 1 Soverom, Kjøkken, Stue		
Etasje 1, Seksjon 1	Gang m/ trapp til kjeller med utgangsdør, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue	Utebod	
Kjeller Seksjon 1	Gang m/trapp til 1 etg og utgangsdør., Bad, 4 Soverom, Teknisk Kott		

Kommentar

Utebod tilhørende seksjon 1 på bakkeplan er en del av trappeoppgang til 2 etg som har takoverbygg, arealet for boden er satt til ca. 6m² det var vanskelig å måle da bod ikke er ferdigstilt.

Takoverbygg over trapper og inngangspartier er ikke medtatt i arealberegningen.

Kneveggsboder på loft er ikke tatt med i arealberegning på grunn av av takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.
Kjeller og loft er innredet ca. 2018.
Vinduer i kjeller er ikke godkjent som rømningsveier.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Kommentar:

Garasjebygg med garasje og carport

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		63		63	
SUM		63			
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje, Carport	

Kommentar

Garasjebygget er oppdelt i garasje på ca. 44m² og carport på ca. 19m², arealet til sammen er ca. 63m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Horisontaldelt Tomannsbolig, Seksjon 1, seksjon 2 og 3, 4, 5.	283	0
Garasjebygg med garasje og carport	0	63

Befarings - og eiendomsopplysninger



Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2024	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Vegard M. Johansen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	65	506		0	1089.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Nordnesveien 60							
Hjemmelshaver Felleseie tomt							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL			0	1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Nordnesveien 60							
Hjemmelshaver Johansen Vegard Martin							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL			0	2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Nordnesveien 60							
Hjemmelshaver Johansen Vegard Martin							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL				4		Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet
Adresse Nordnesveien 60							
Hjemmelshaver Johansen Arvid Gunnar Ole, Johansen Vegard Martin							
Kommentar							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL				3		Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet
Adresse Nordnesveien 60							
Hjemmelshaver Johansen Arvid Gunnar Ole, Johansen Vegard Martin							
Kommentar							

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL				5		Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet
Adresse Nordnesveien 60							
Hjemmelshaver Johansen Arvid Gunnar Ole, Johansen Vegard Martin							
Kommentar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like vest Stokmarknes sentrum, ca. 10 min spasertur, god solgang og noe utsikt. Boligen ligger i etablert, eldre boligstrøk. Stokmarknes har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly. Kort vei til flyplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tilnærmet plan tomt med plen og beplatning. Grus på innkjørsel/parkeringsplass. Eiendommen var dekket av snø på befaringen.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift er ikke fremlagt.

Bebyggelsen

Horisontaldelt 2-mannsbolig. Garasjebygg med garasje og carport.

Av tidligere eiere er eiendommen og boligen seksjonert opp i 5 seksjoner i ett sameie som nå er opphørt.

Dagens situasjon er Seksjon 1 - 1. etg. og kjeller og seksjon 2 som er hovedenhet i 2. etg. og loft. Seksjon 3, 4, 5 var en del av sameie har ukjent bruk.

Hele bygget og tomten eies av samme eier. Dagens eier har bodd i seksjon 2 og leid ut hele seksjon 1 som ligger i 1.etg. og underetg. som hybler.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
----	-----------

2023	Seksjon 1. 1405600,- Seksjon 2. Kr 1560300,-
------	--

År	Kommentar
----	-----------

2023	Formuesverdi primærbolig 549 000, seksjon 2. Form.verdi sekundærbolig 1 979 000 seksjon 1.
------	--

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
280 000	1996



Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie 23 968
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.12.2024		Gjennomgått	10	Nei
Tidligere takst	02.02.2016		Gjennomgått	11	Nei
Eiendomsinfo	27.11.2024		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomskart	27.11.2023		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XK1667>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Nordnesveien 60

Nabolaget Stokmarknes vest/Stokmarknes sentrum - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tømmervik	4 min
Linje 833	0.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	10 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 29 min

Skoler

Stokmarknes skole (1-10 kl.)	16 min
471 elever, 30 klasser	1.2 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole	16 min
180 elever	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Havnegata 2	14 min
Havnegata 2	16 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

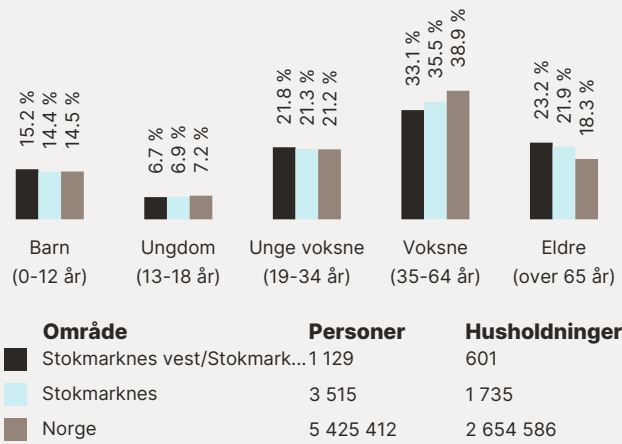


Naboskapet
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år)	15 min
66 barn	1.1 km
Tumlebo barnehage (0-5 år)	24 min
38 barn	1.7 km
Søndre barnehage (1-5 år)	4 min
100 barn	2.5 km

Dagligvare

Coop Prix Stokmarknes	13 min
Rema 1000 Stokmarknes	17 min

Primære transportmidler

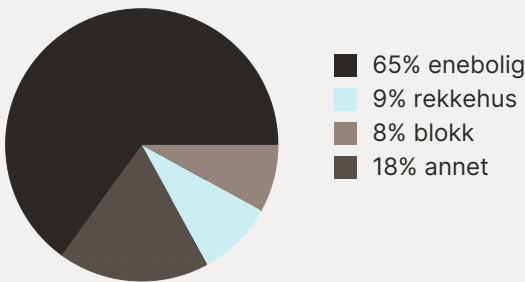
-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100
-  Støynivået
Lite støynivå 93/100
-  Gateparkering
Lett 89/100

Sport

-  Markveien-Tømmervik ballbinge 12 min 
Ballspill 0.9 km
-  Stokmarknes skole 14 min 
Ballspill, friidrett 1 km
-  Feel24 Stokmarknes 18 min 
-  Family Sports Club Stokmarknes 26 min 

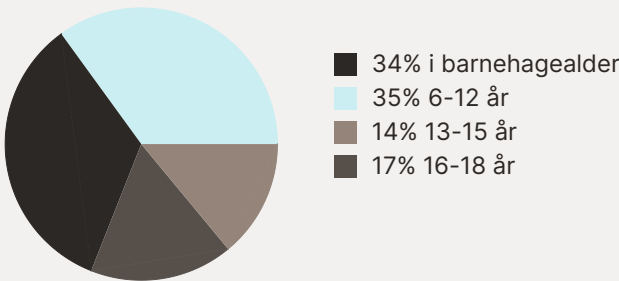
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Bykuben Senter 18 min 
-  Apotek 1 Stokmarknes 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



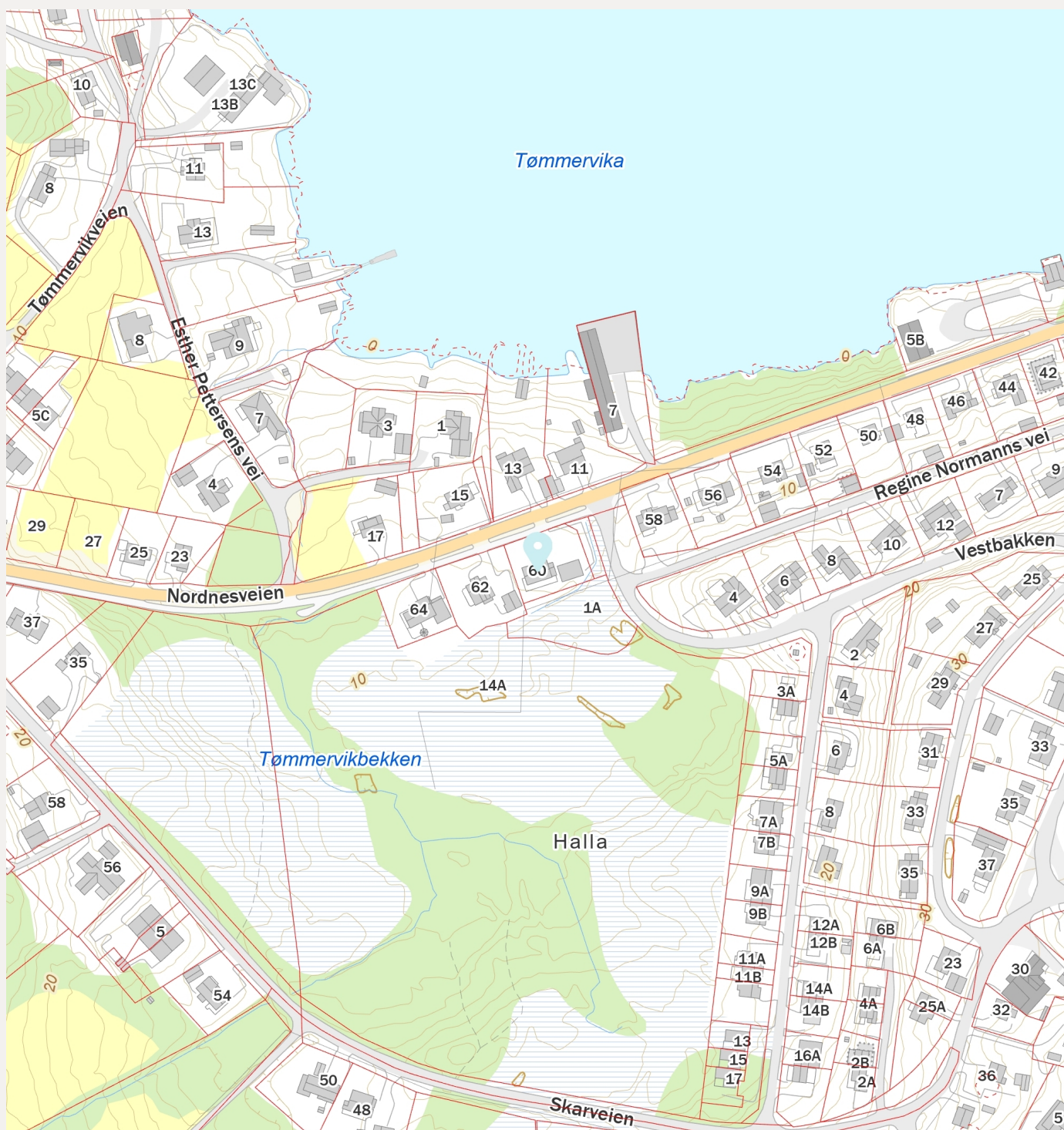
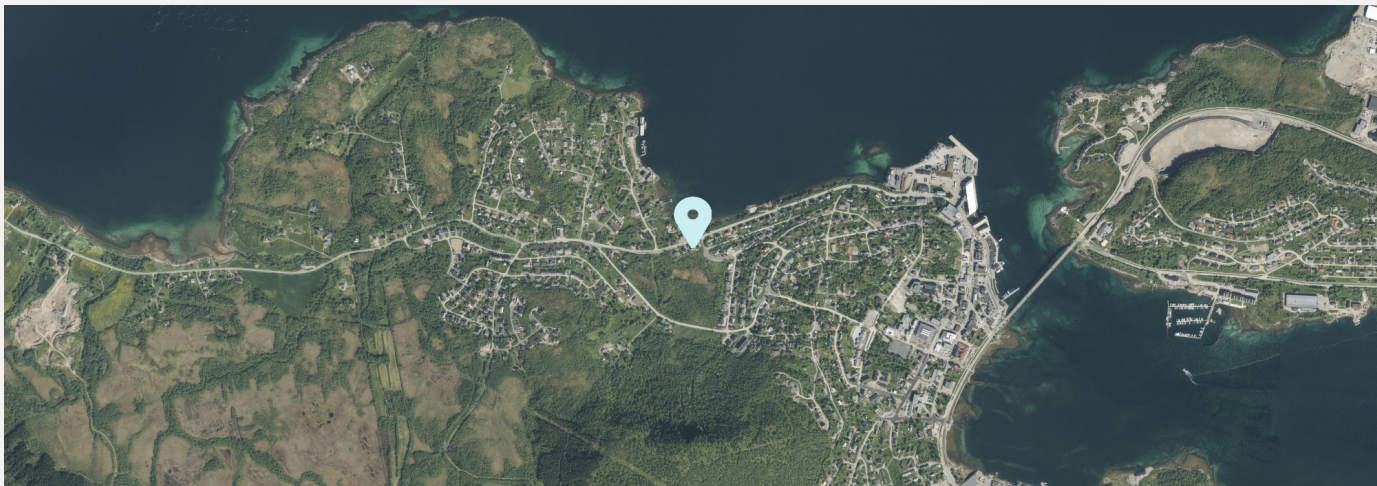
Familiesammensetning



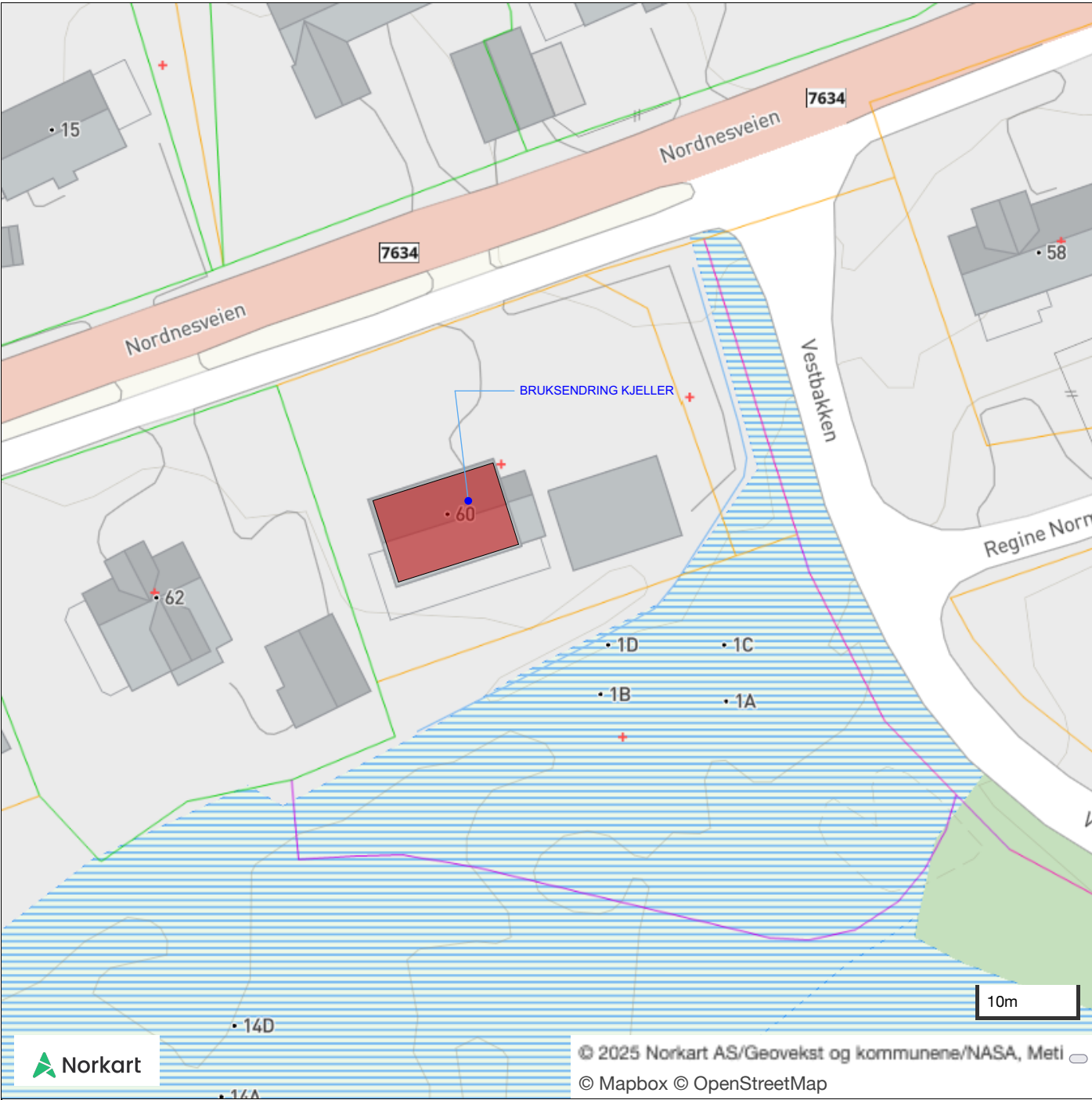
- 0%
- 54%
-  Stokmarknes vest/Stokmarknes sentrum
-  Stokmarknes
-  Norge

Sivilstand

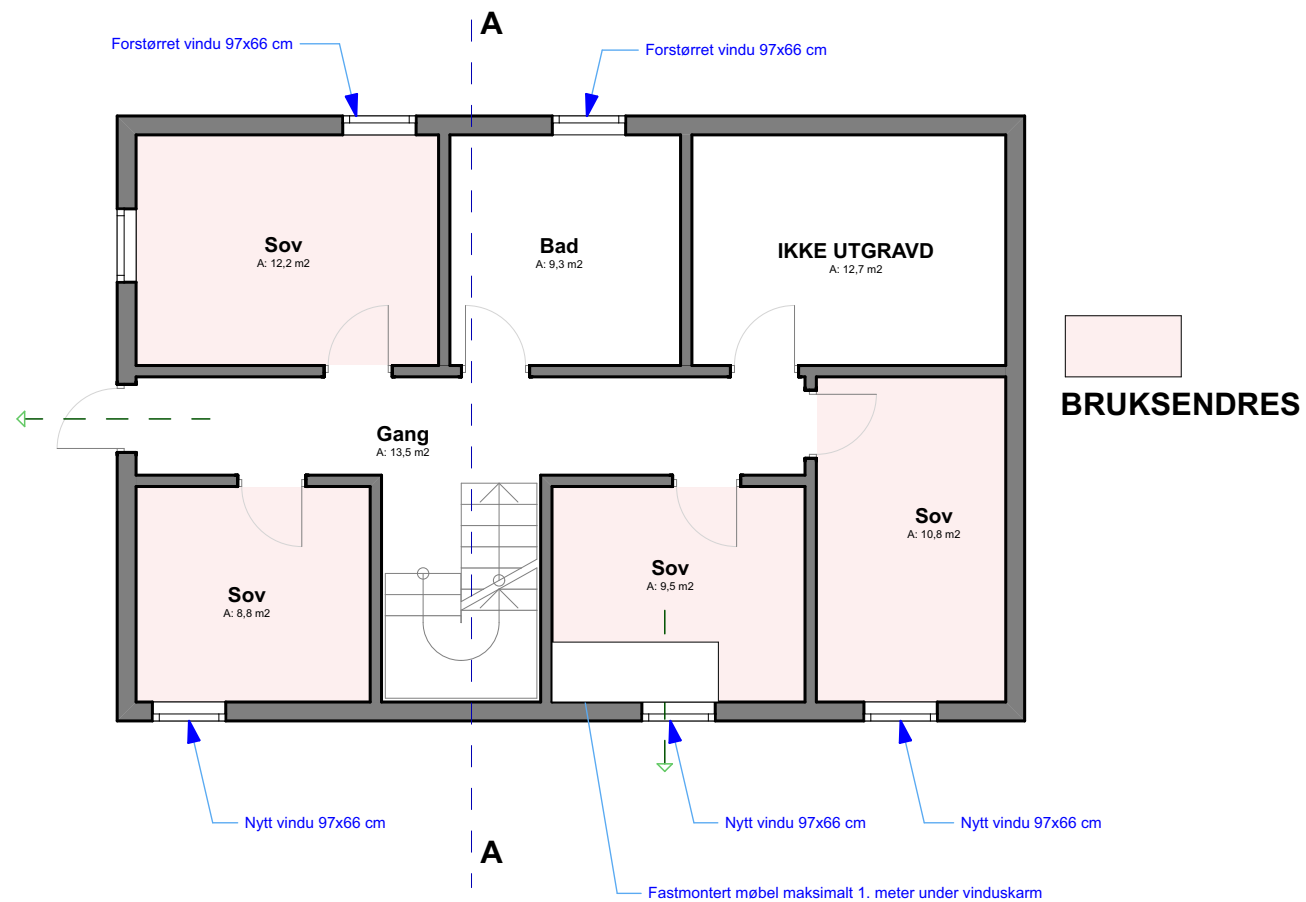
		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Hadsel kommune



Prosjektnavn: NORDNESVEIEN 60	Tegningsnr.	Skala (A4) 1:500	Sign. CBH	H JORTH A ARKITEKTER SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com99572257 GODKJENT FOR ANSVARSETT B
Gårds/Bruksnr: 65/506	Tegningsnavn: Situasjonsplan	Skala (A3)	Rev. nr.	



Prosjektnavn:
NORDNESVEIEN 60

Tegningsnr.

Skala (A4)
1:100

Sign.
CBH

Gårds/Bruksnr:
65/506

Tegningsnavn:
Ny plan kjeller

Skala (A3)

Rev. nr.

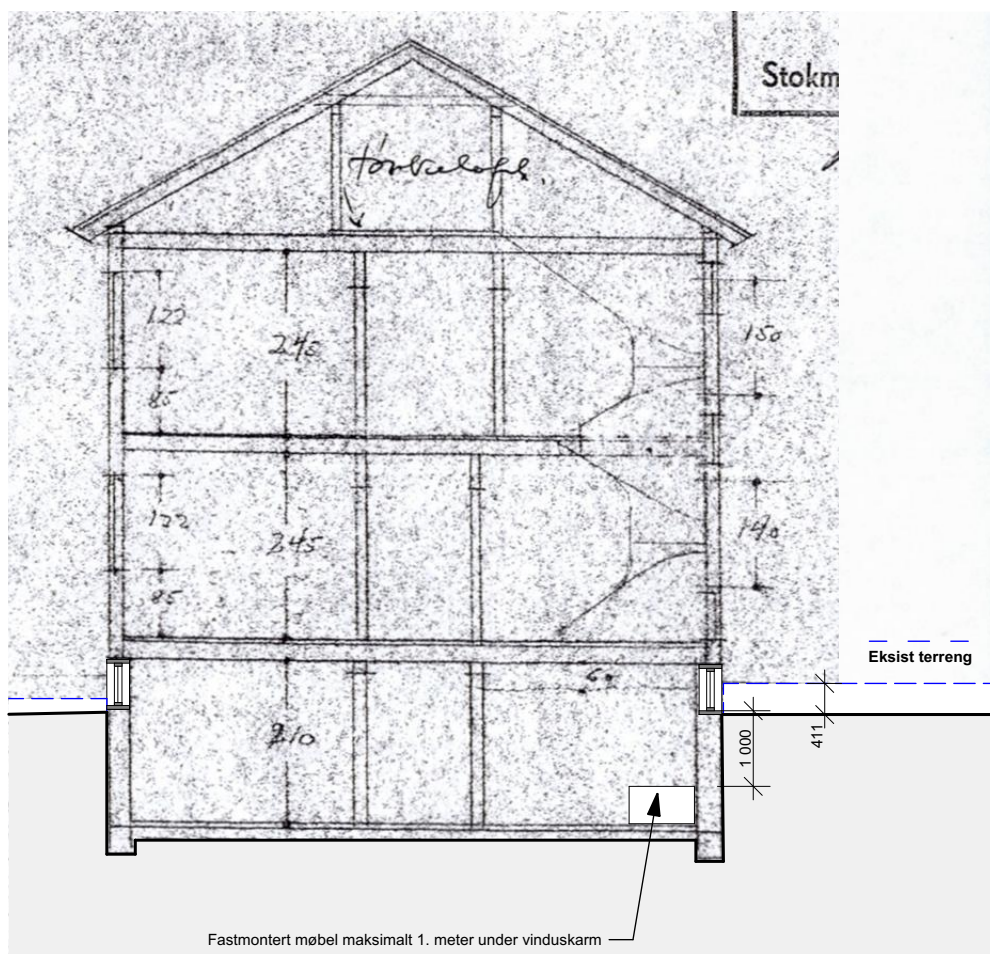
H JORTH **A** RKITEKTER

SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE

chjorth@gmail.com

99572257





Prosjektnavn:

NORDNESVEIEN 60

Tegningsnr.

Tegningsnavn:

SNITT A-A

Skala (A4)

1:100

Skala (A3)

Sign.

CBH

Rev. nr:

H JORTH A R K I T E K T E R

SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE

chjorth@gmail.com

99572257



STOKMARKNES
BYGNINGSKOMMUNE

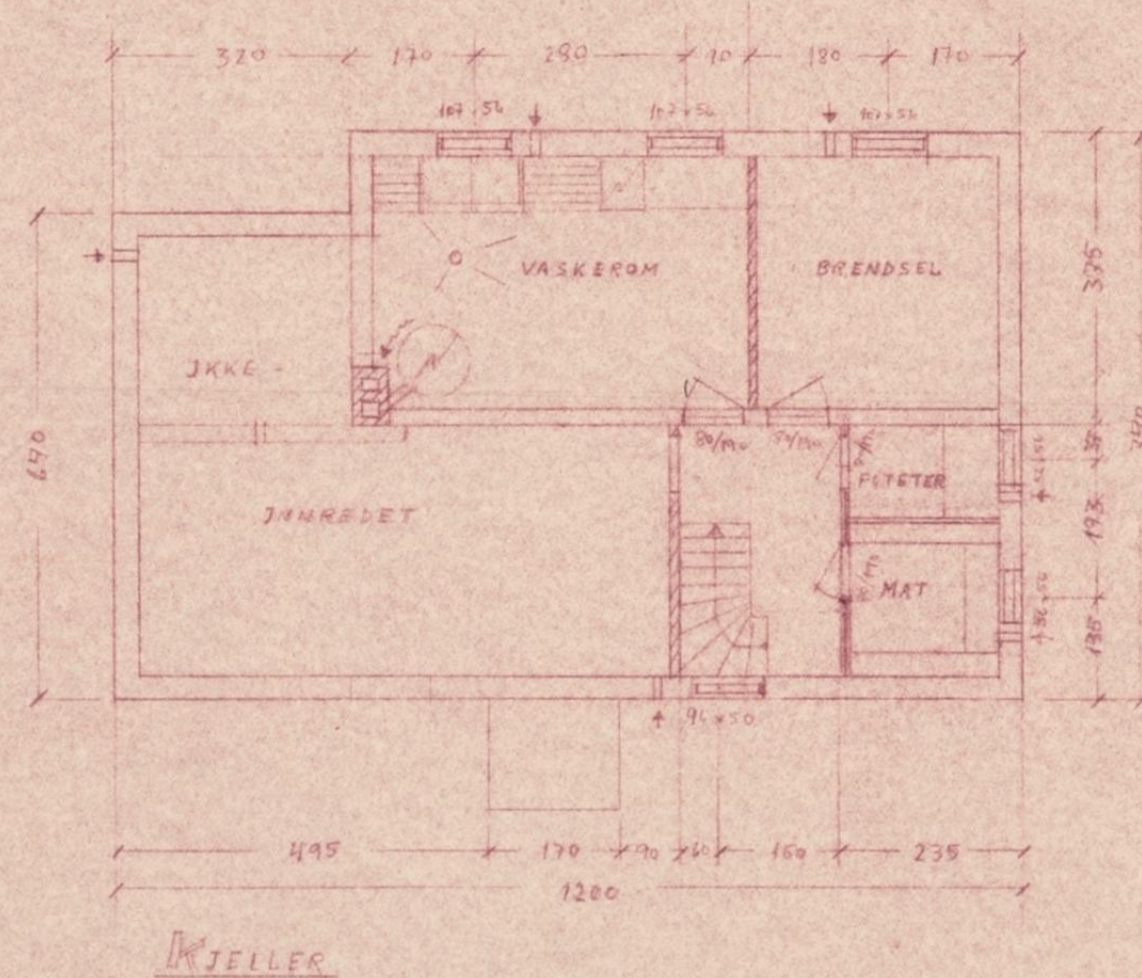
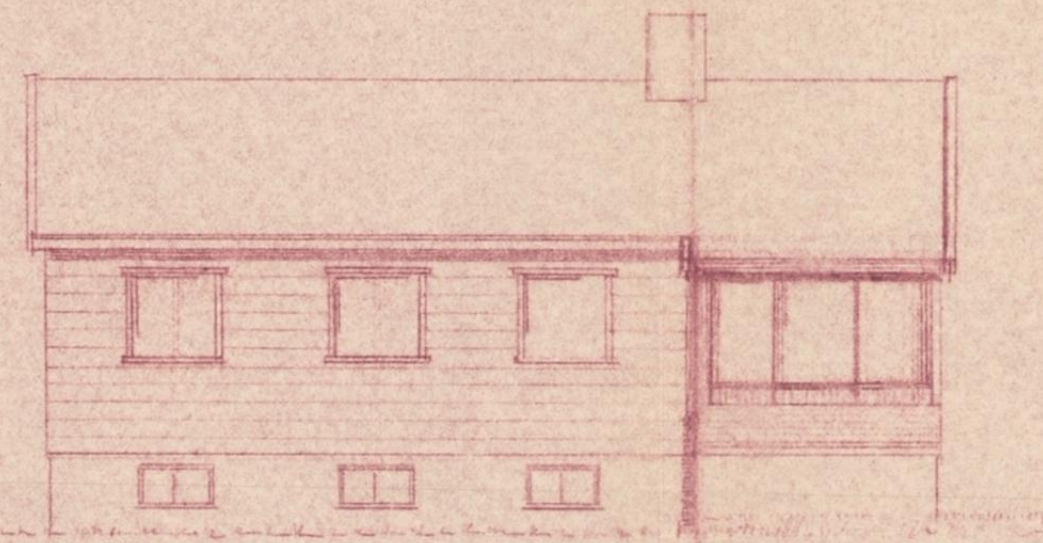
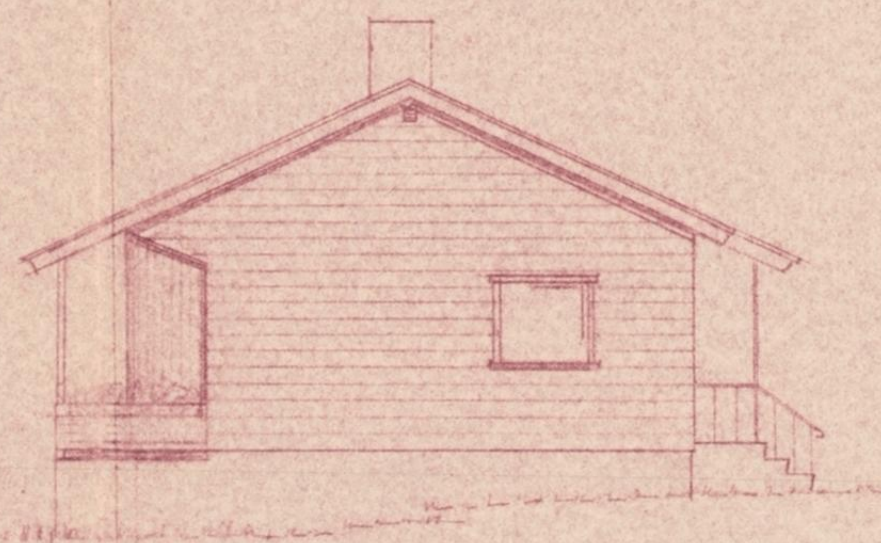
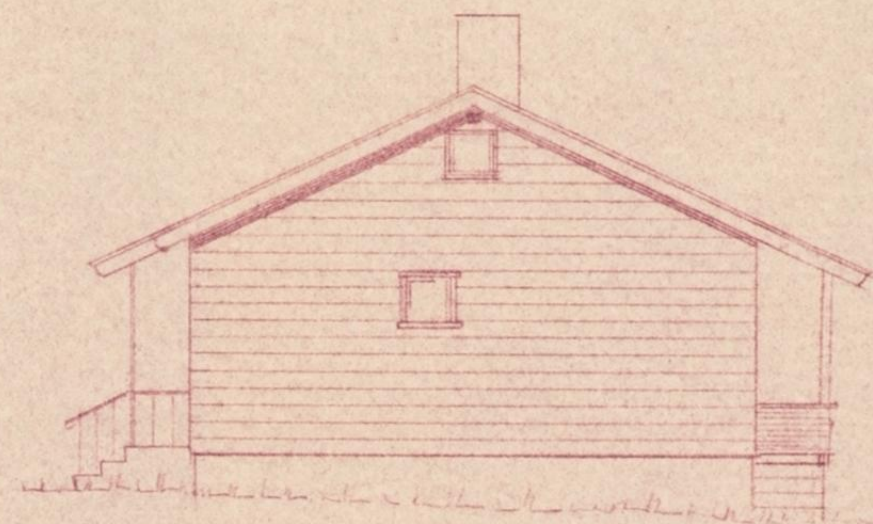
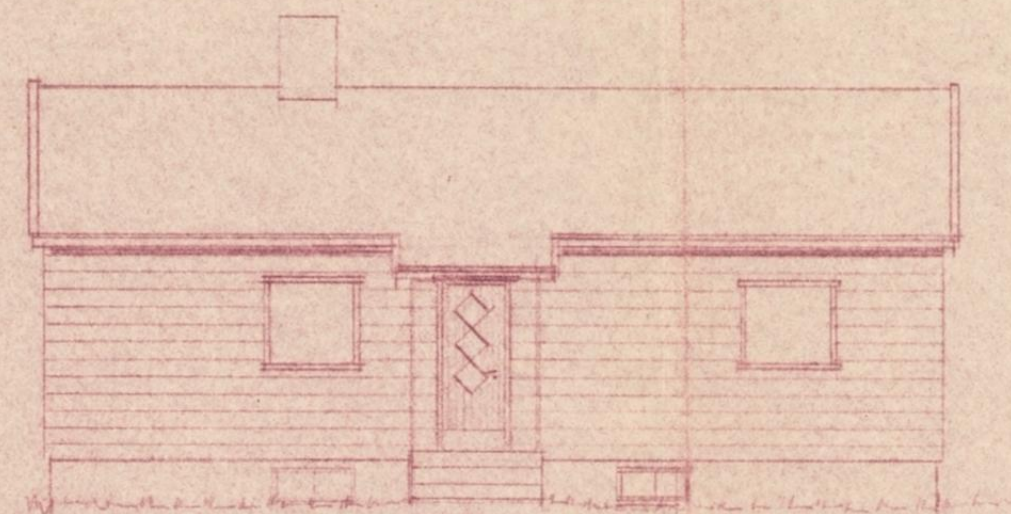
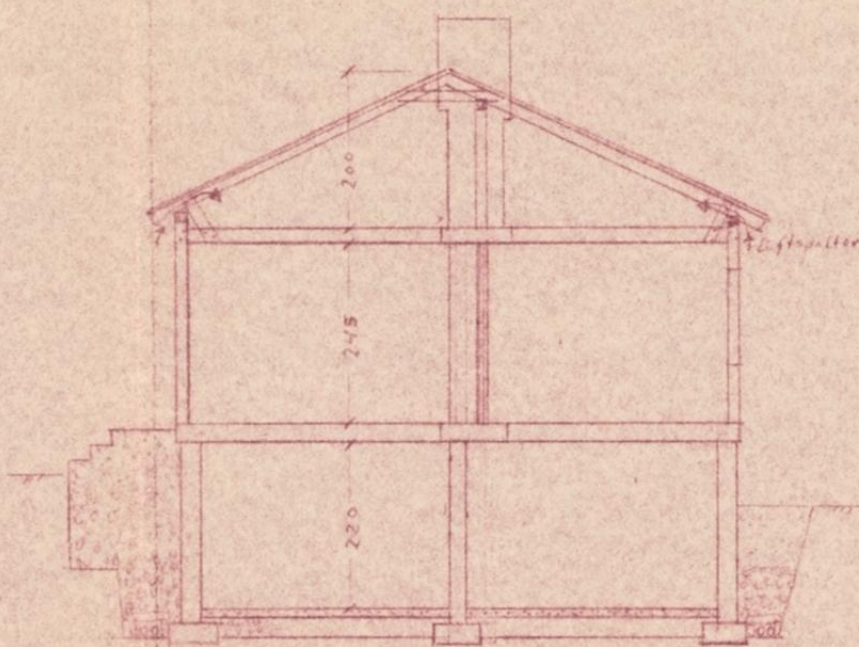
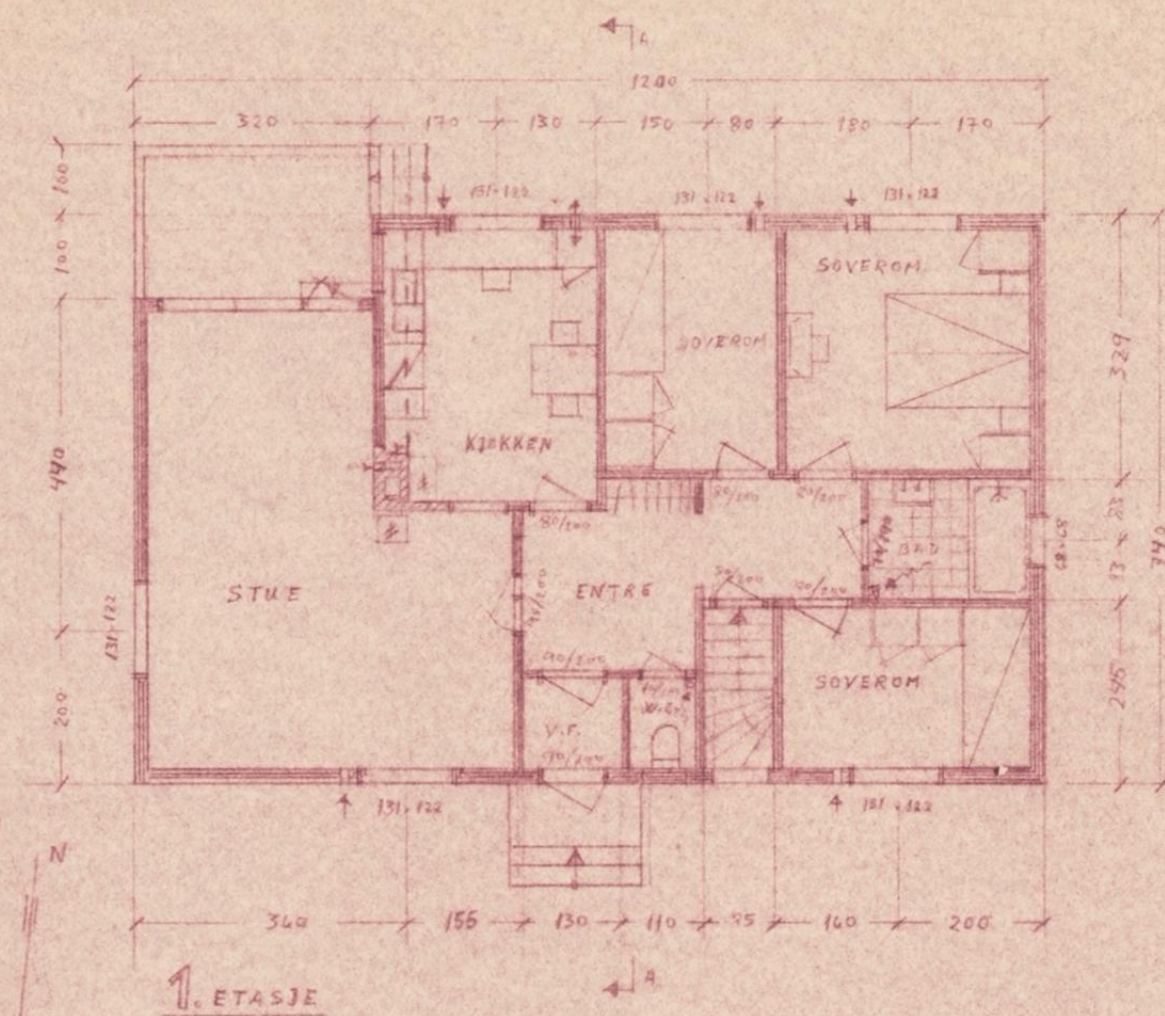
Stokmarknes, den

FERDIG - ATTEST.

Det attesteres at det for *Odd og Karleif Johnsen*
utførte byggearbeide på br. nr. *506*
nemlig *tomanns bolig*.
i henhold til byggeanmeldelse av *7-2-1962*
under sak nr. *13/1962*
ved avholdelse av synsforretning i henhold til bygningslovens
§ 142, den *14-12-1962*
er funnet å være lovlig utført og kan tas i bruk i samsvar
med den meddelte aprobasjon. Oppmerksomheten henledes på
at bygningslovens § 131² bestemmer: Det skal innsendes an-
meldelse før bygning eller noen del av samme tas i bruk i
annet øyemed enn forutsatt i den aproberte anmeldelse, eller
for eldre bygningers vedkommende - i annet øyemed enn det
bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Stokmarknes den *14. desember 1962.*

S. Mikalsen.



ODD JOHNSEN

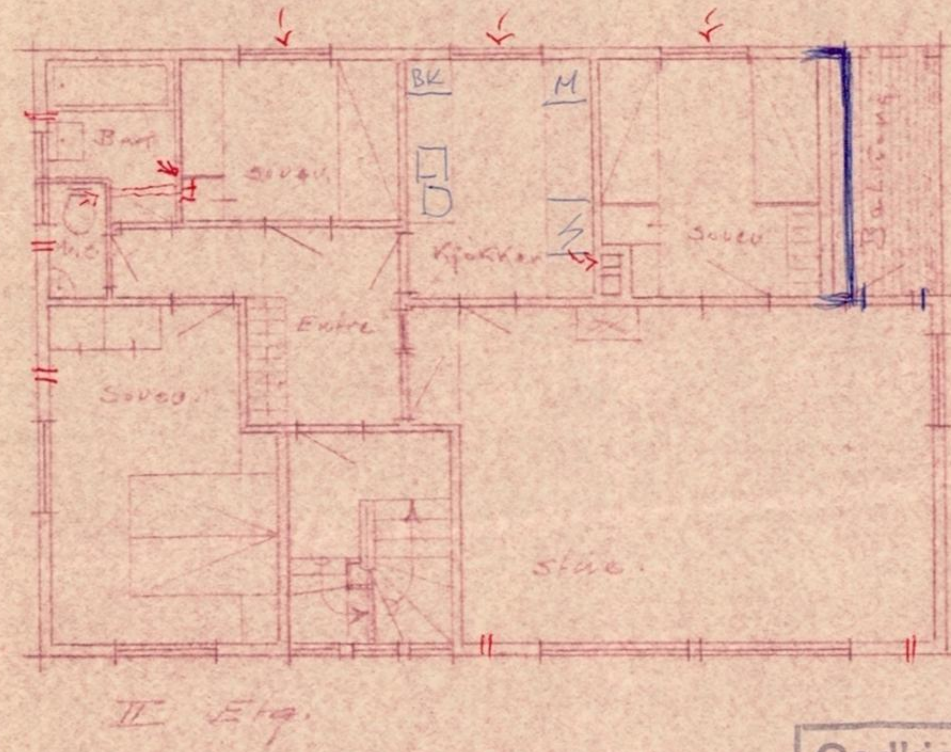
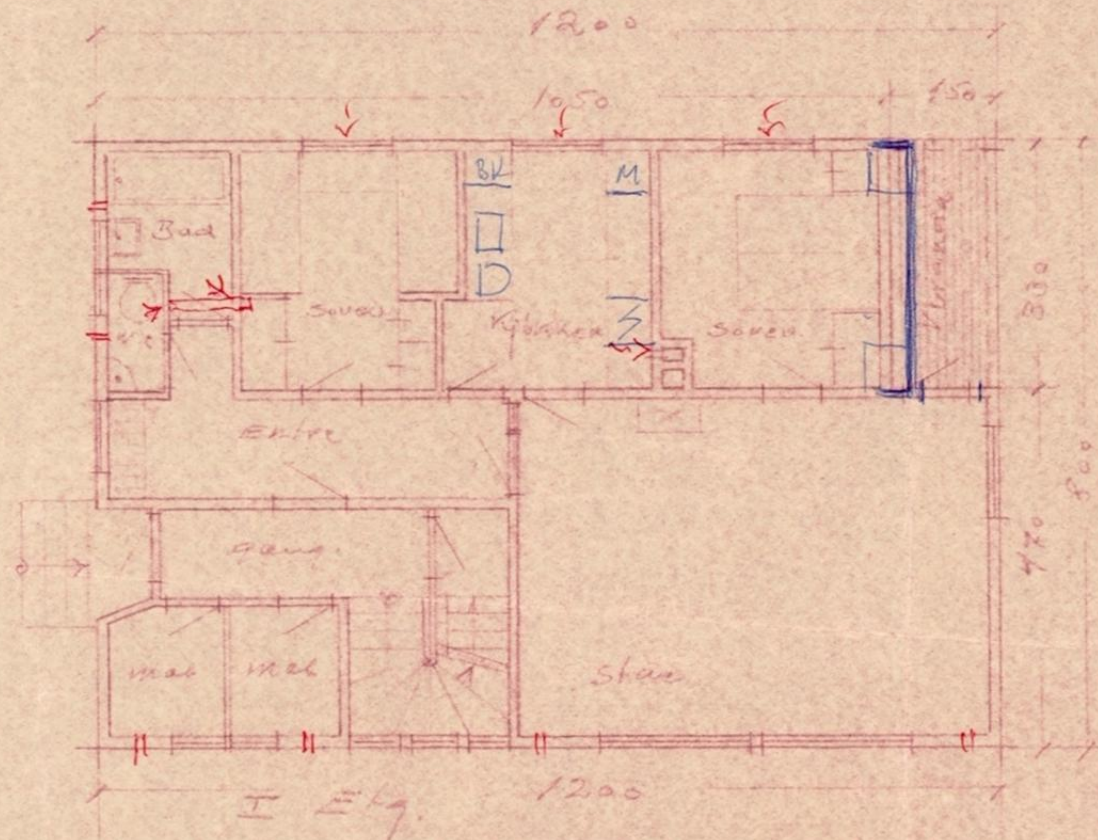
STOKMARKNES

Enebolig - 85 m² boligfl.

M = 1:100

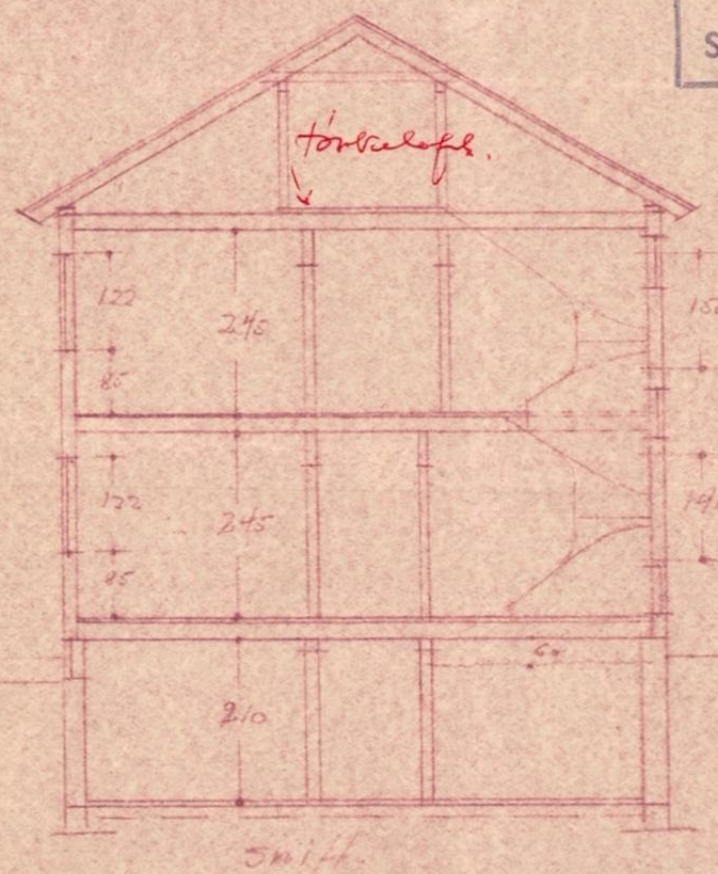
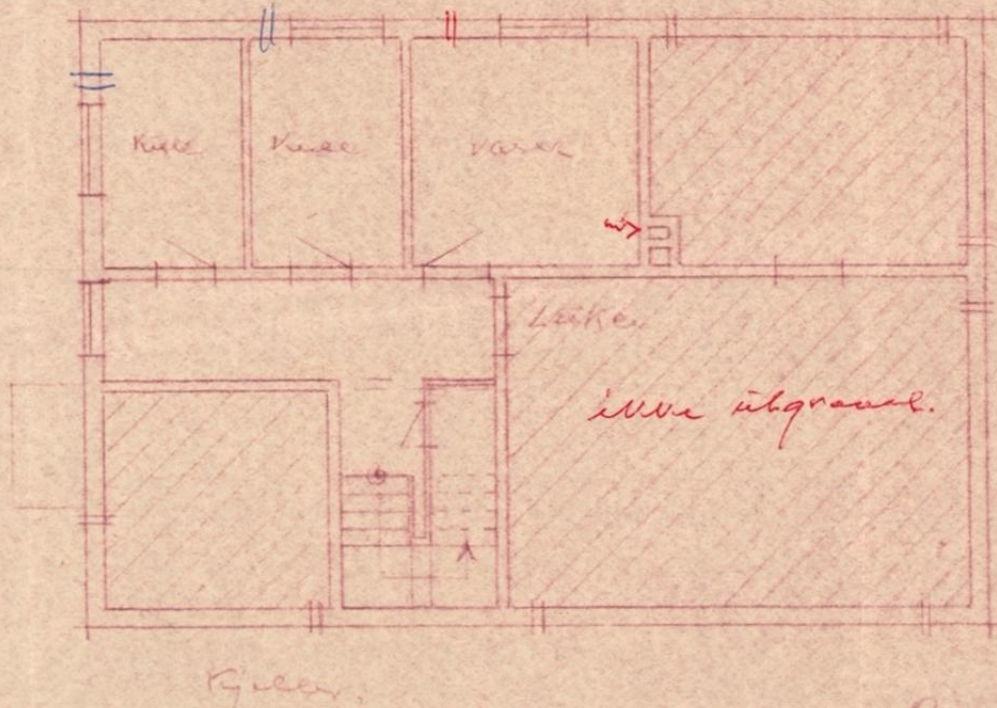
25/2-10

Hus for Karelf og Gerd Jensen,
Stokmarknes.



Godkjendt
- FEB 1962
Stokmarknes Bygningsråd

H. Mikelsen.

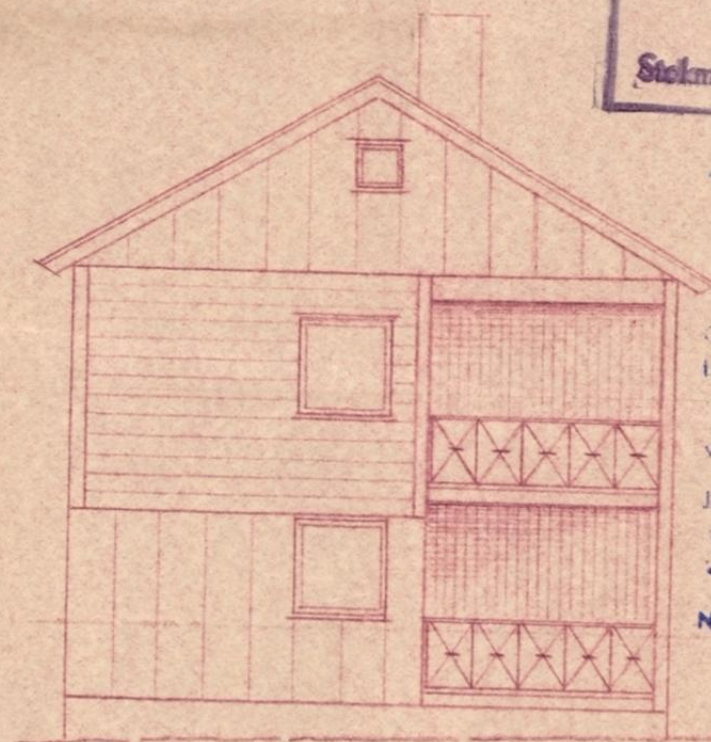
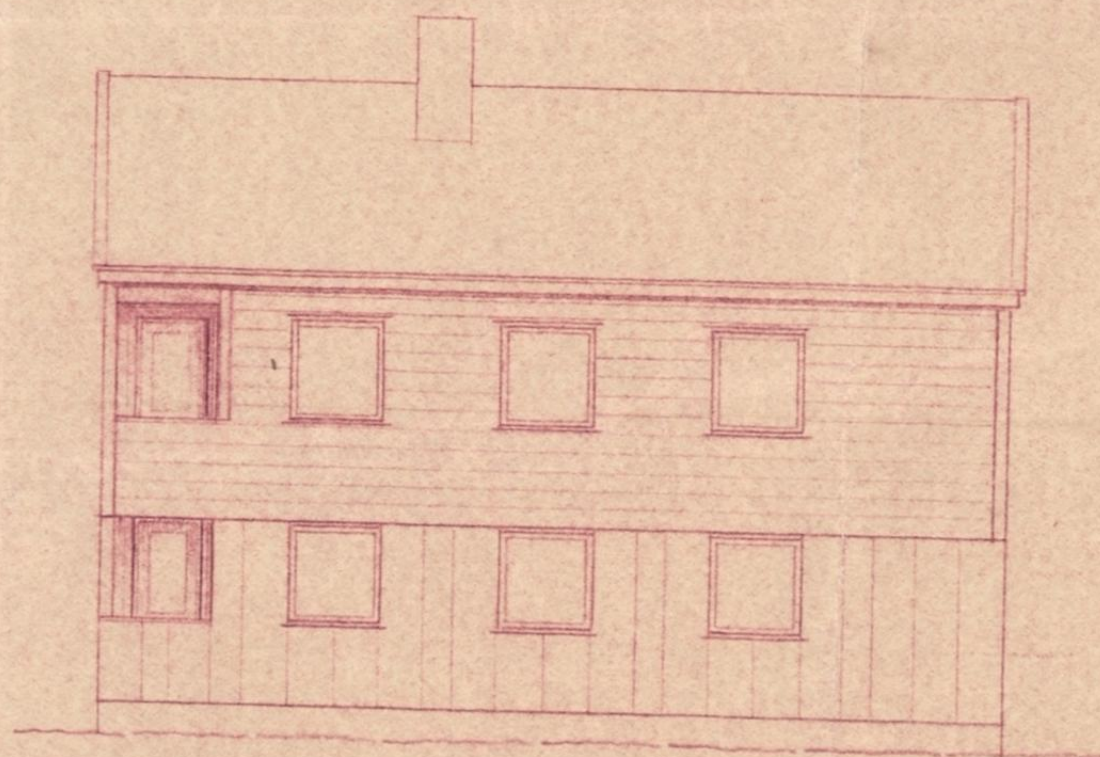
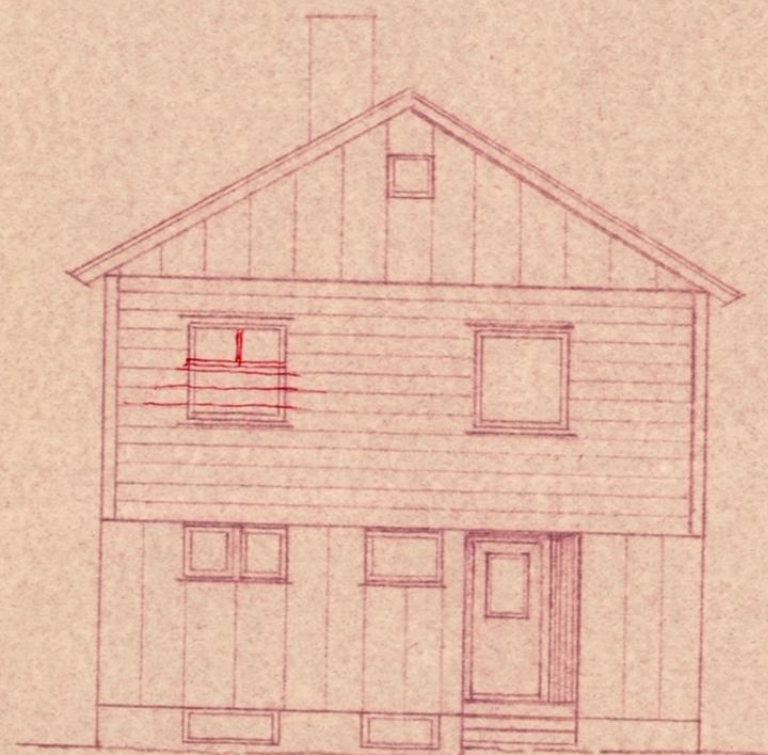
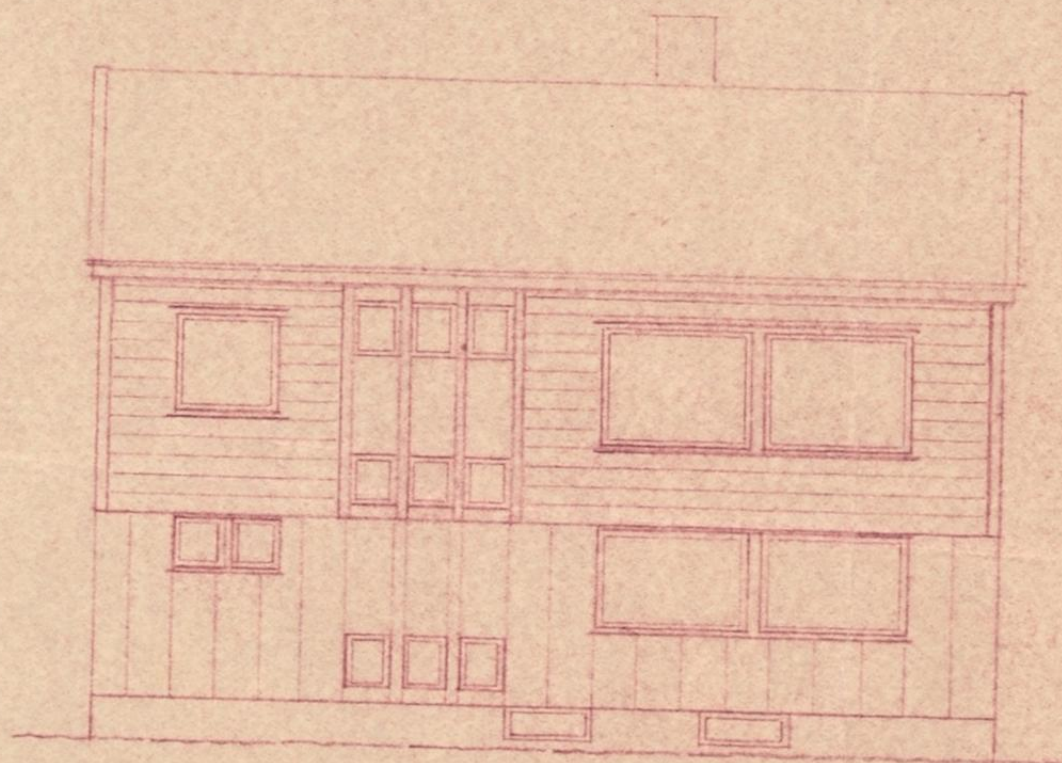


Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
- uten forpliktelse for Banken
Viser til brev av dd
Jnr. 138 SHB 7261
Norsk 29.11.62
E. Jensen

2 mansbolig. 91 m²
4 stk. 1:100. Planer og snitt.

Stokmarknes
i jan. 1961.

Hus for Karleif og Odd Johnsen,
Stokmarknes.



A. Mikelsen

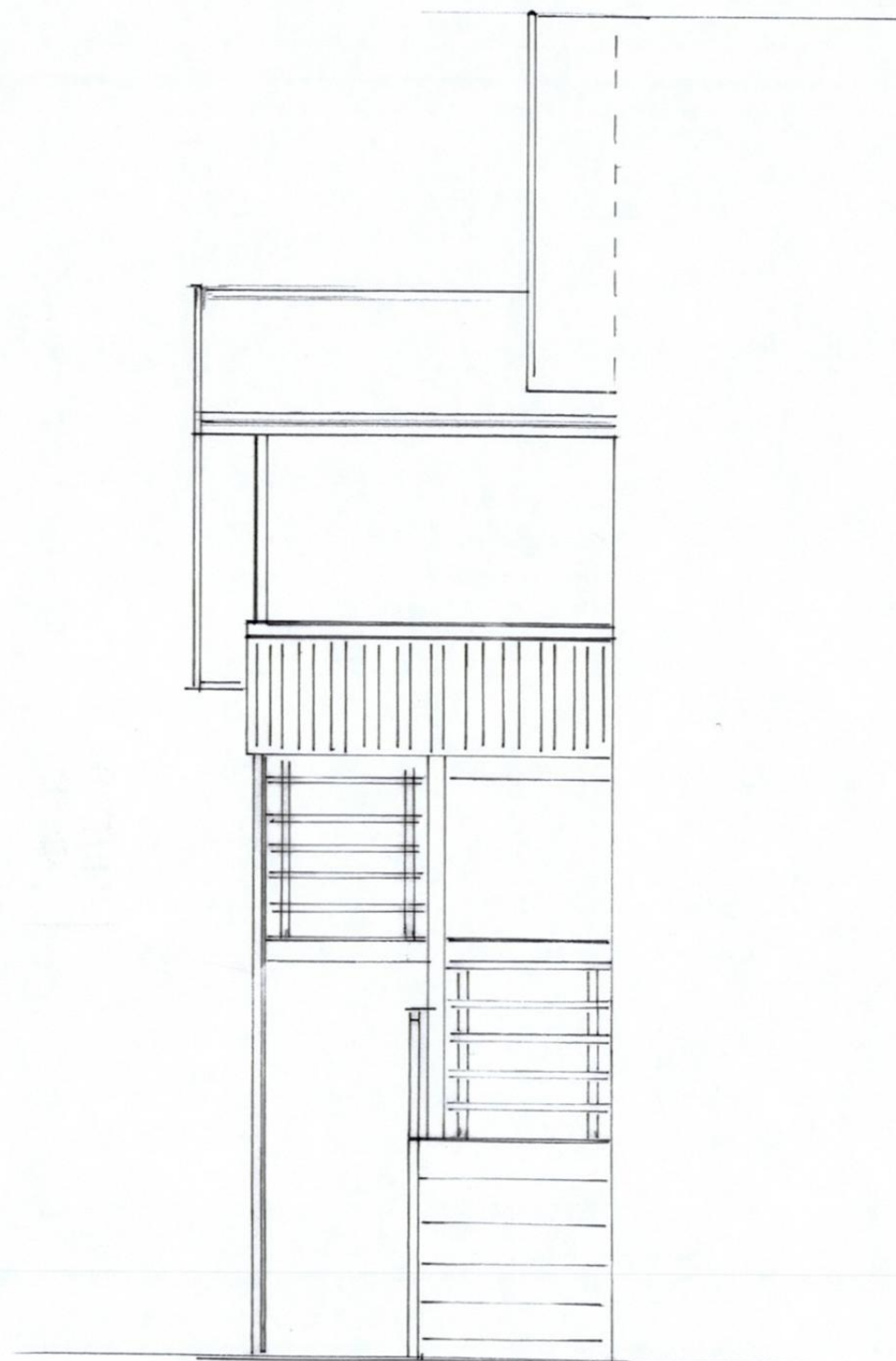
Godkjendt
for Lånsøkt til Husbanken
som forpliktet for Banken
Vider til brev av dd
Jnr. 138 SHB 7261
for bygning. Tildelt av dd
Norrh 2911 62

E. Dalse

2 mans bolig
4-566 4:100. Fabrikker.

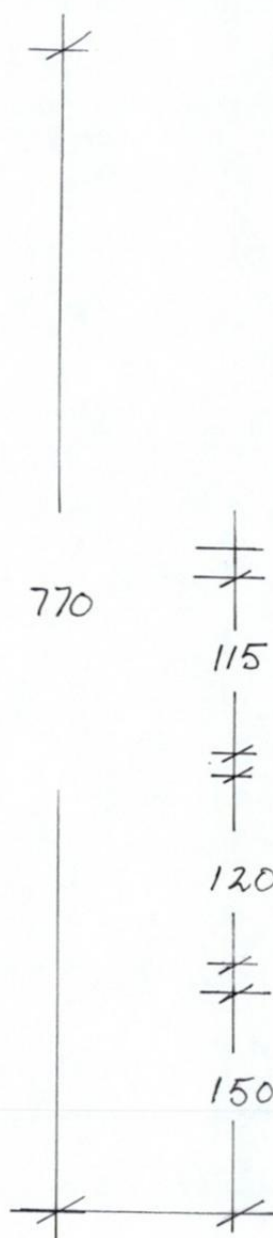
Stokmarknes
i des 1961.

E-1



120 120

Fasade mot Nord



770

115

120

150

Fasade mot
Øst

FASADE / SNITT TRAPPEHUS

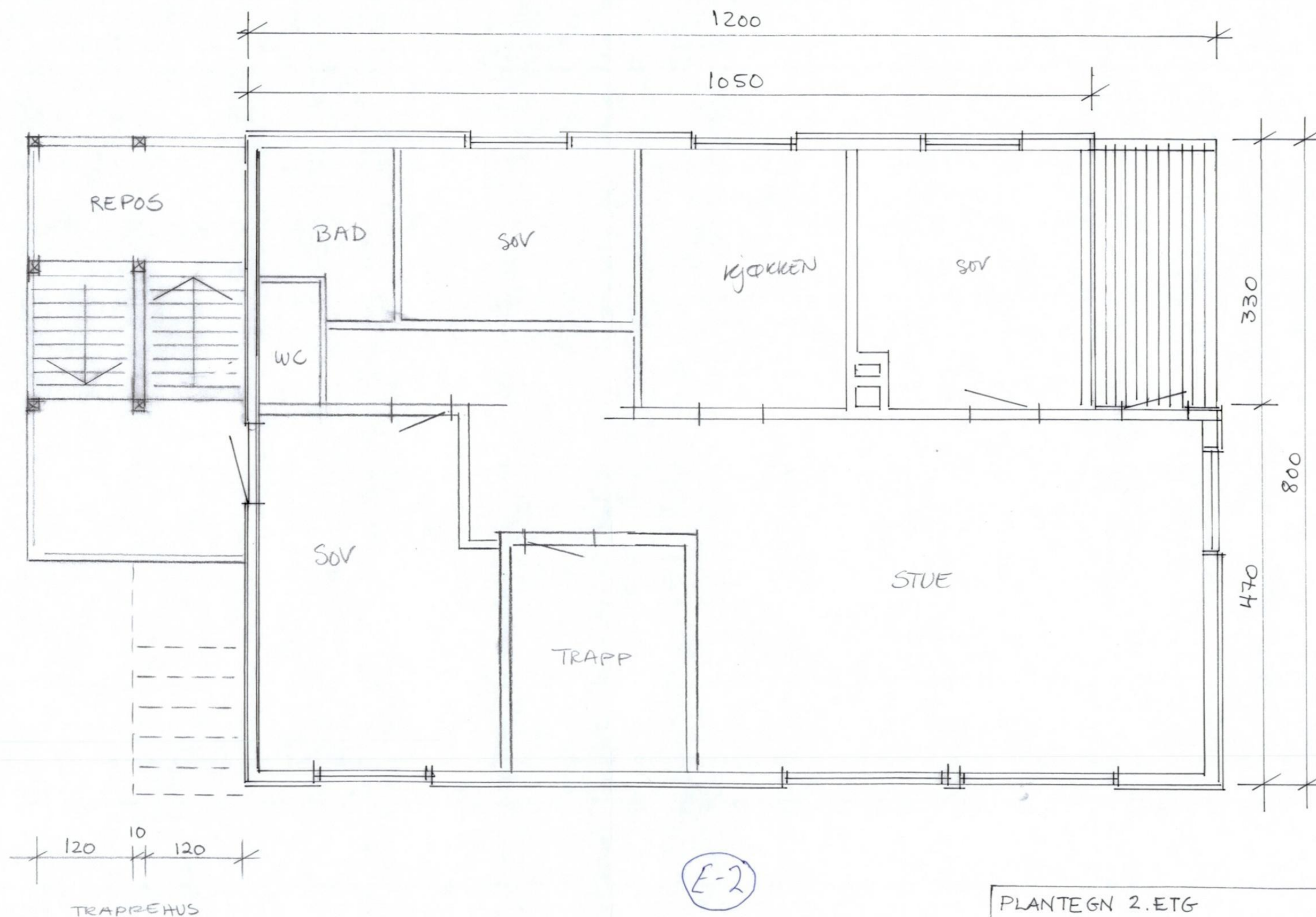
MÅL 1:50

NORDNESVEIEN 60

HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

11/3-08
V.B.

T&W. STEFFENSEN, ST. NES. 20.01.2008



PLANTEGN 2. ETG

M/ TRAPPEHUS

MÅL 1:50

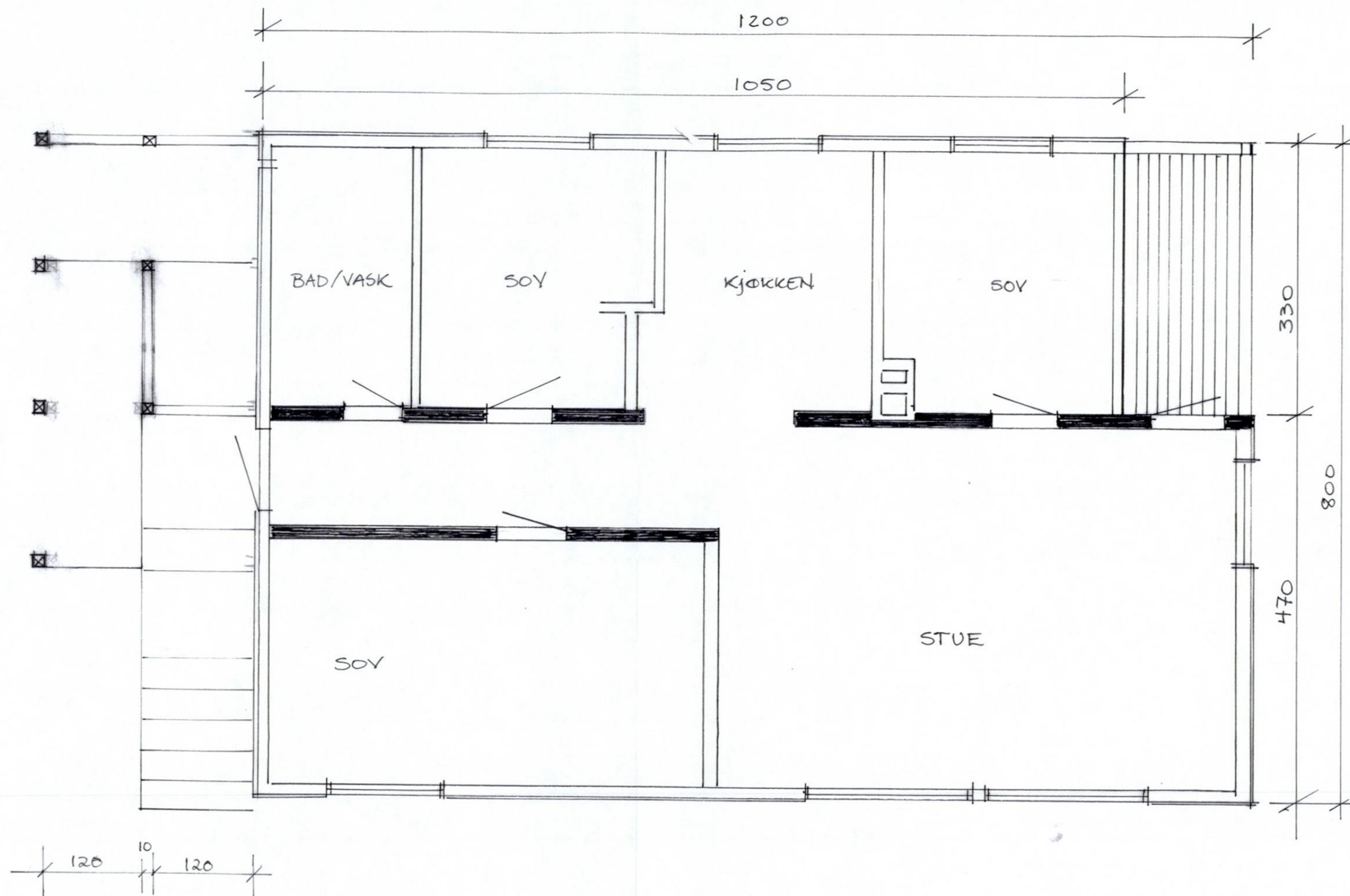
NORDNESVEIEN 60

HADSEL KOMMUNE

Teknisk forvaltning

11/7/08

T & W. STEFFENSEN JAN. 2008



TRAPPEHUS

E-3

PLANTEGN. 1. ETG. MÅL 1:50

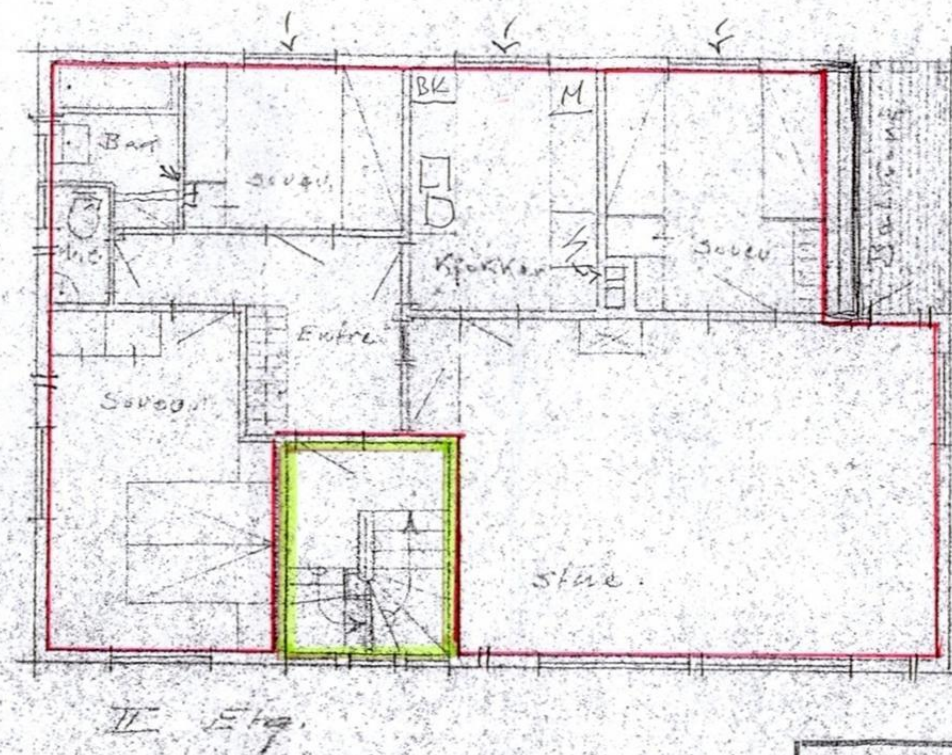
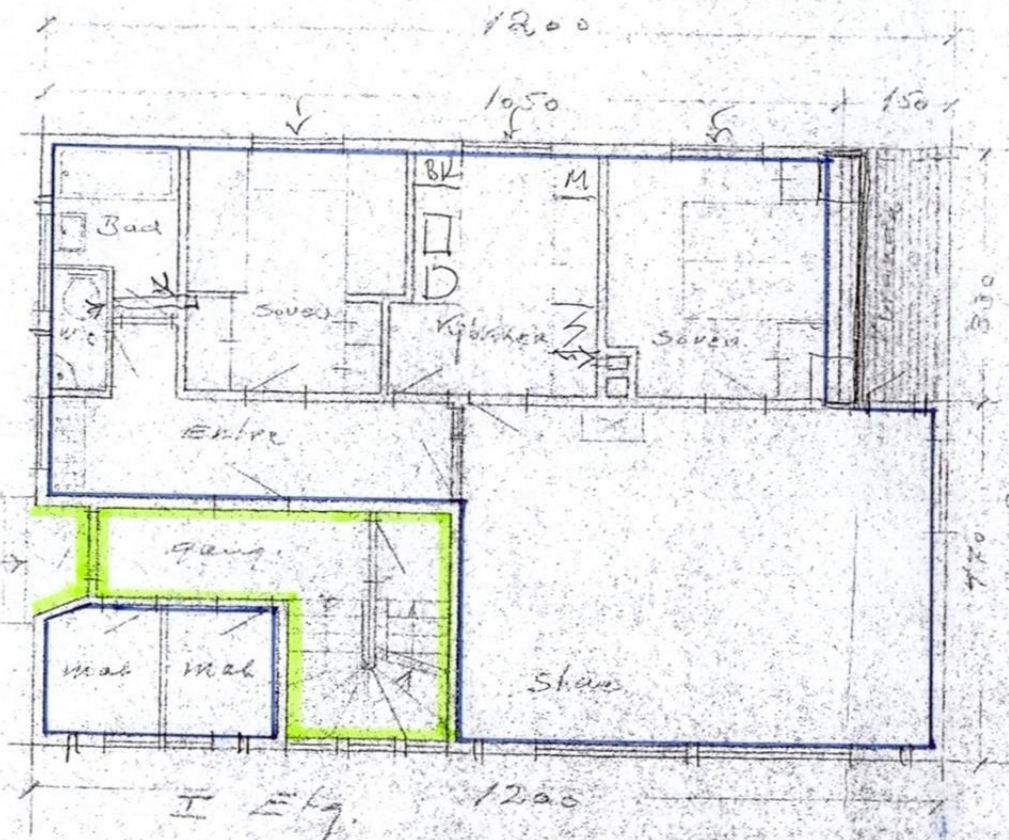
NORDNESVEIEN 60

FOR SARA HANSEN

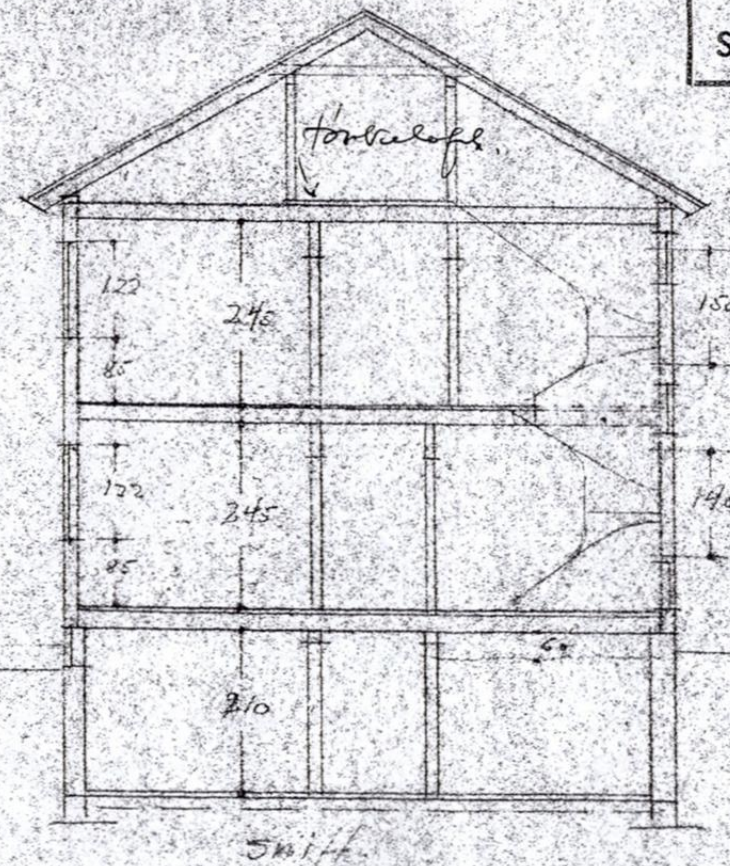
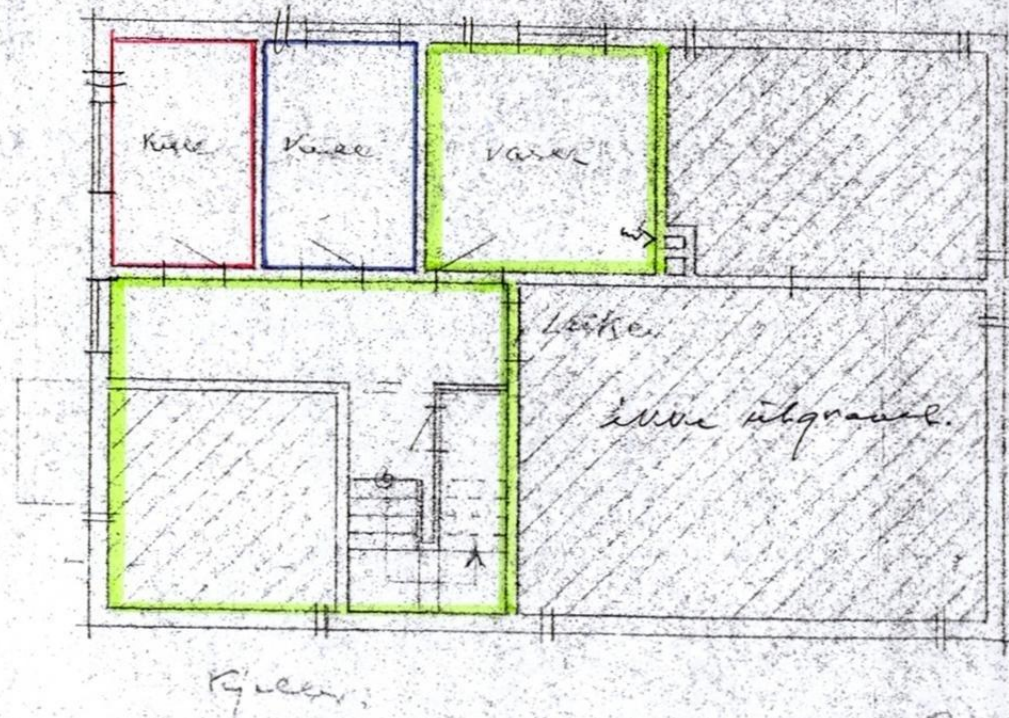
HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

11/7-2016

Hus for Kari og Odd Jørgensen,
Stokmarknes.



Bytt: Torilo Andreassen
Rødt: Evald Seldorsten
Grønt: Felles



Godkjendt
FEB 1962
Stokmarknes Bygningsråd

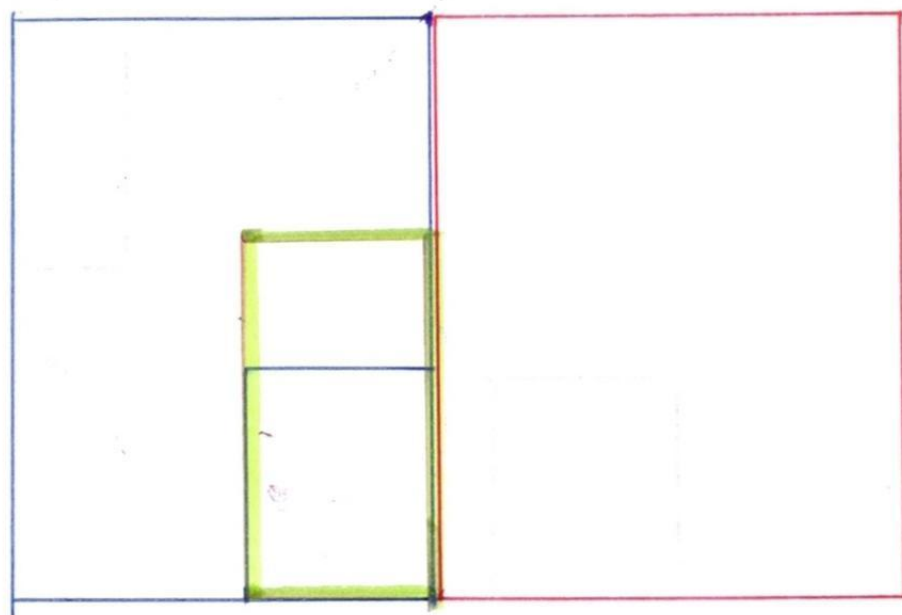
[Signature]

Godkjennes
for lånsekred til Husbanken
- uten forpliktelse for Banken
Viser til brev av dd
Jnr. 138 SHB 7261
Nærby 29.1.62

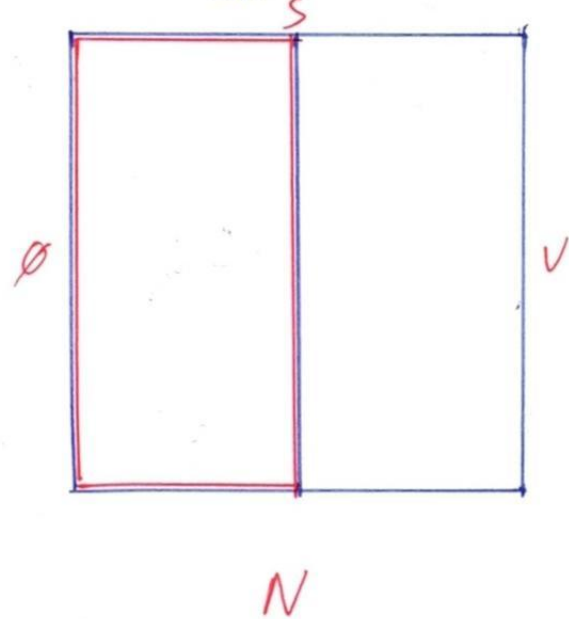
2 mansbolig, 91 m²
4 stk. til 100 Planer og snitt

Stokmarknes
i jan. 1961.

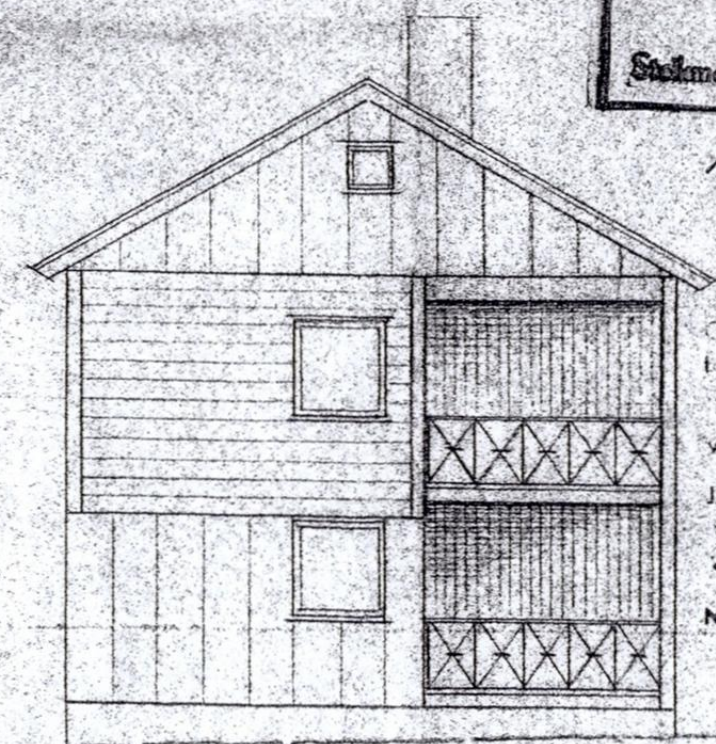
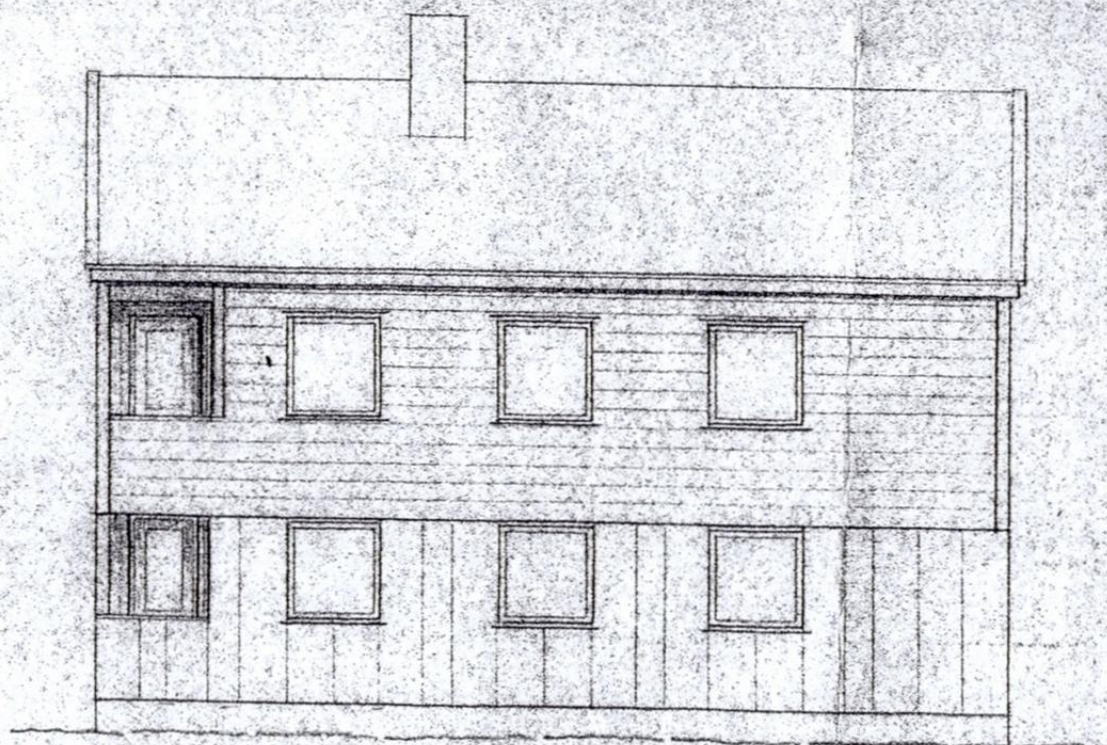
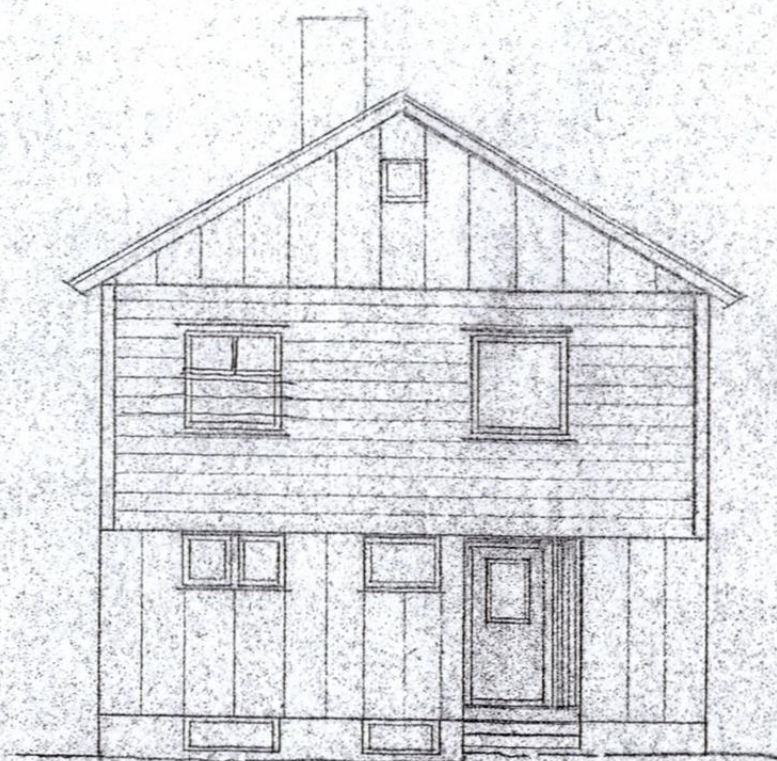
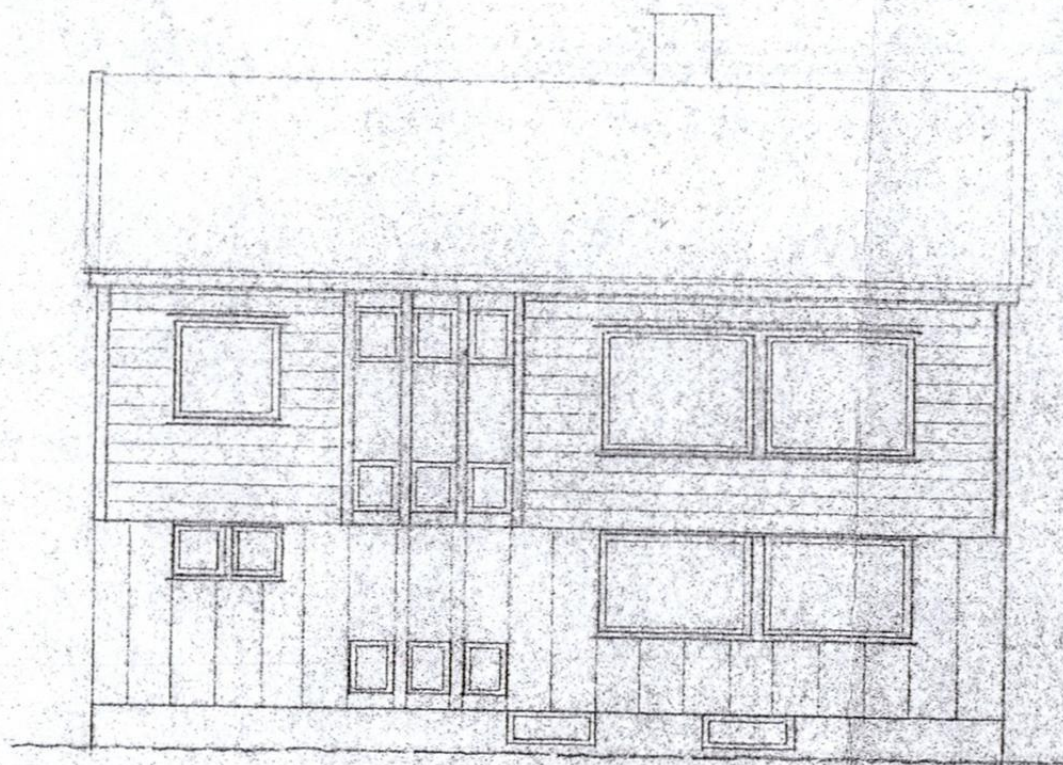
LOFT.



GARAGE



Hus for Karleif og Odd Johnsen,
Stokmarknes.



Godkjendt
FEB 1962
Stokmarknes Bygningstod

H. Mikelsen

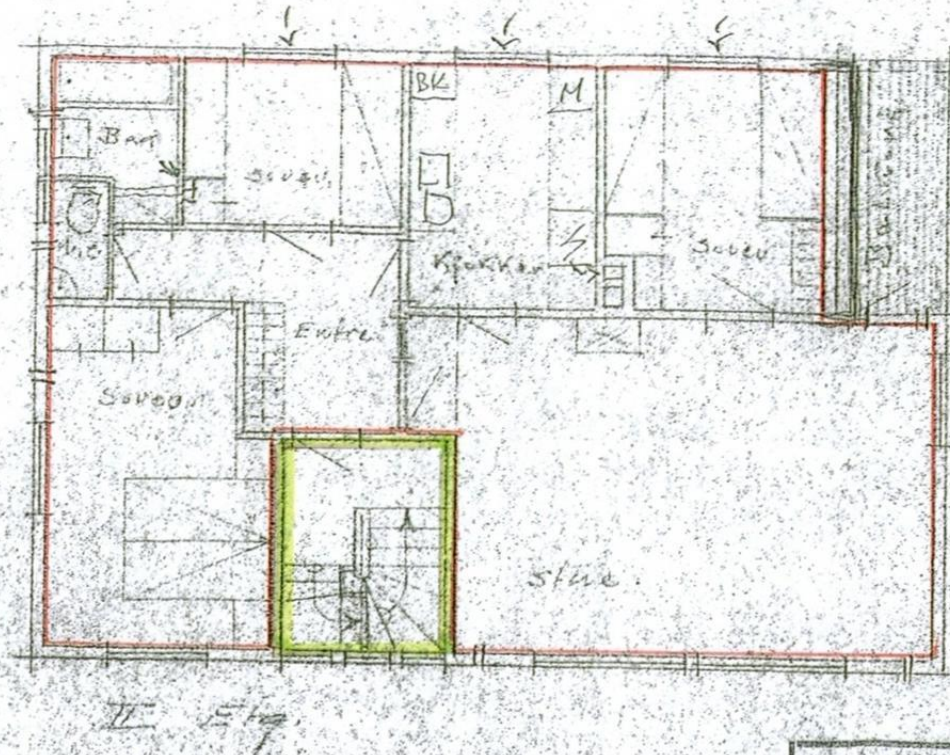
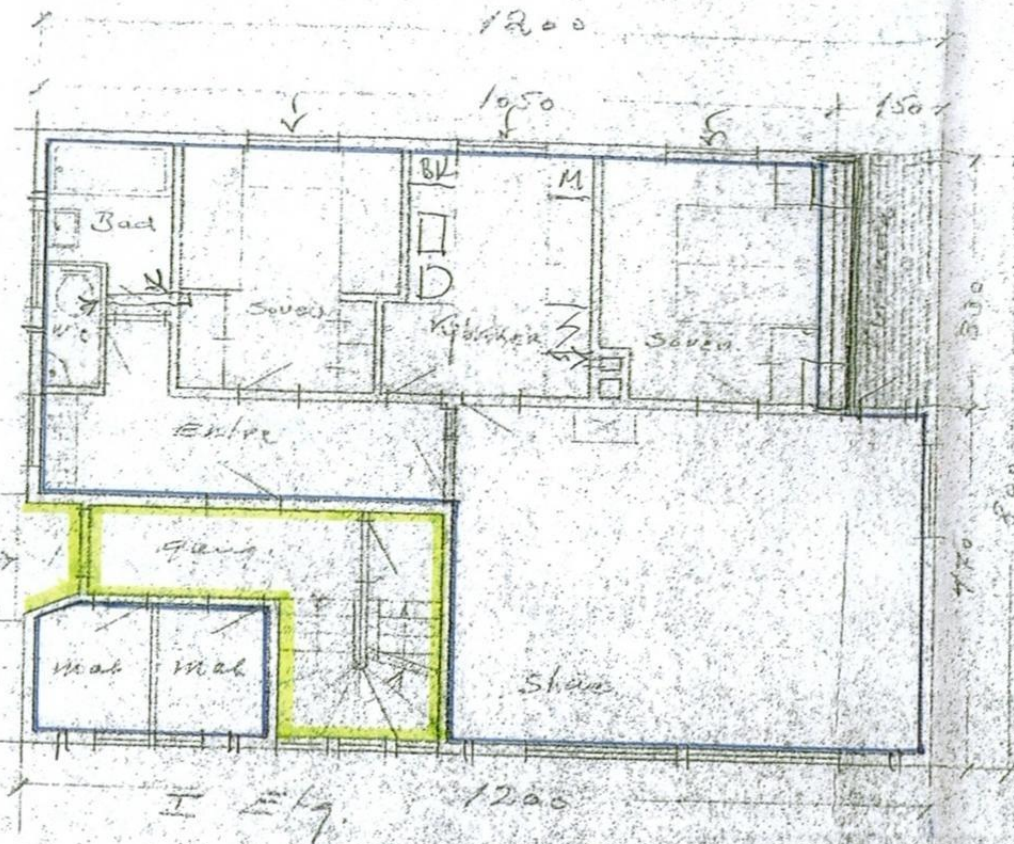
Godkjendt
til Lånsbank til Husbanken
uden forpligtelse for Banken
Vedr. til brev af dd
J.nr. 138 SHB 7261
Norrø 2911 62

E. Jørgensen

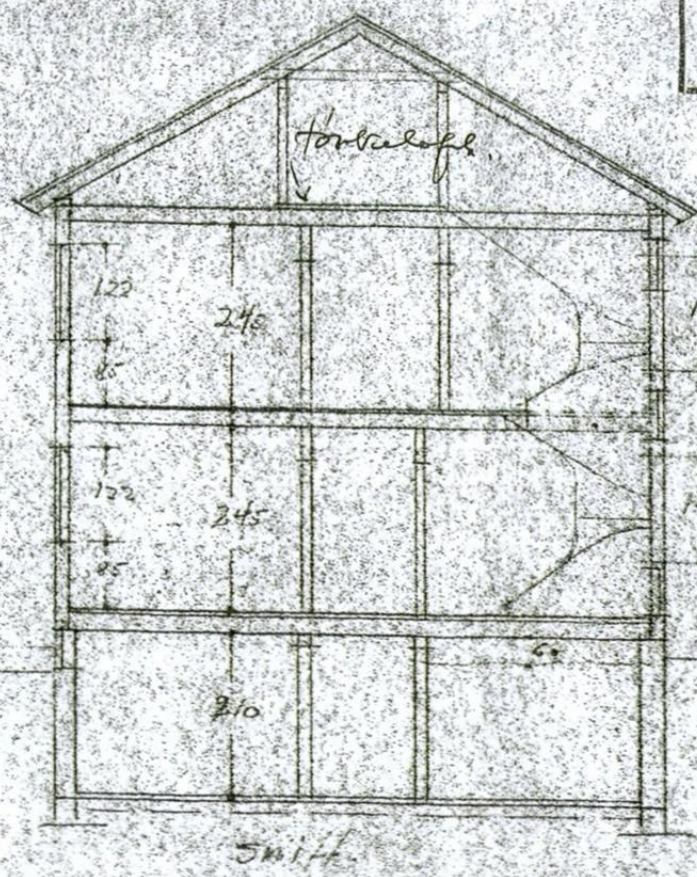
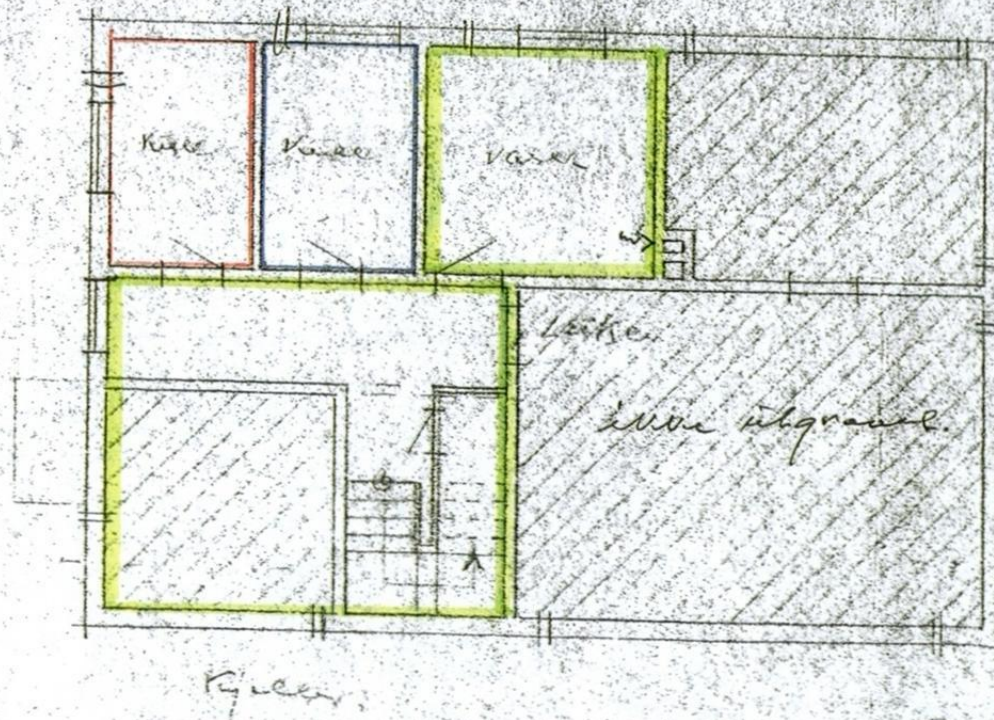
2 mans beting
4-564 4.100. Fabrikker

Stokmarknes
i dec. 1961.

Hier fra Karel og Gerd Jørgensen,
Stokmarknes.



Bygt: Torilo Andreassen
Rødt: Evald Sædørensen
Grønt: Felles



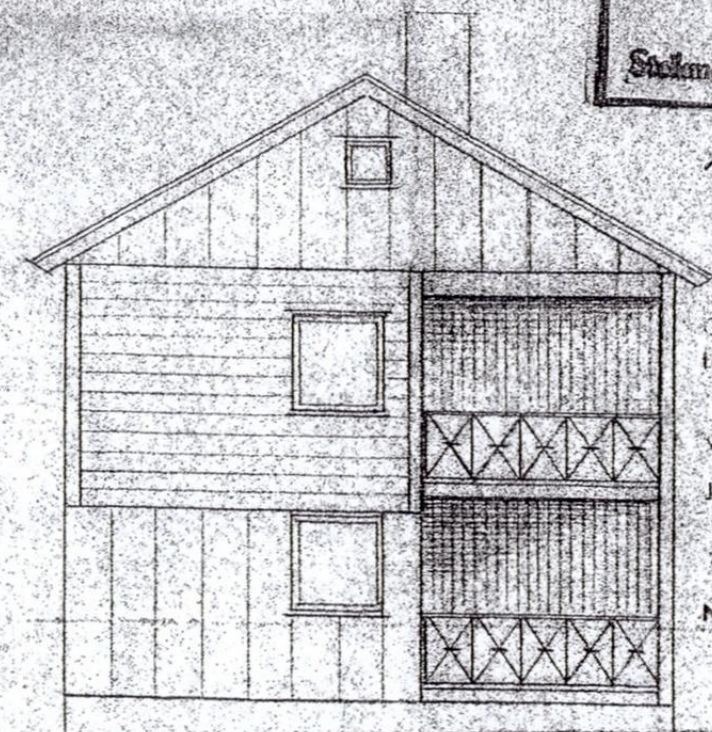
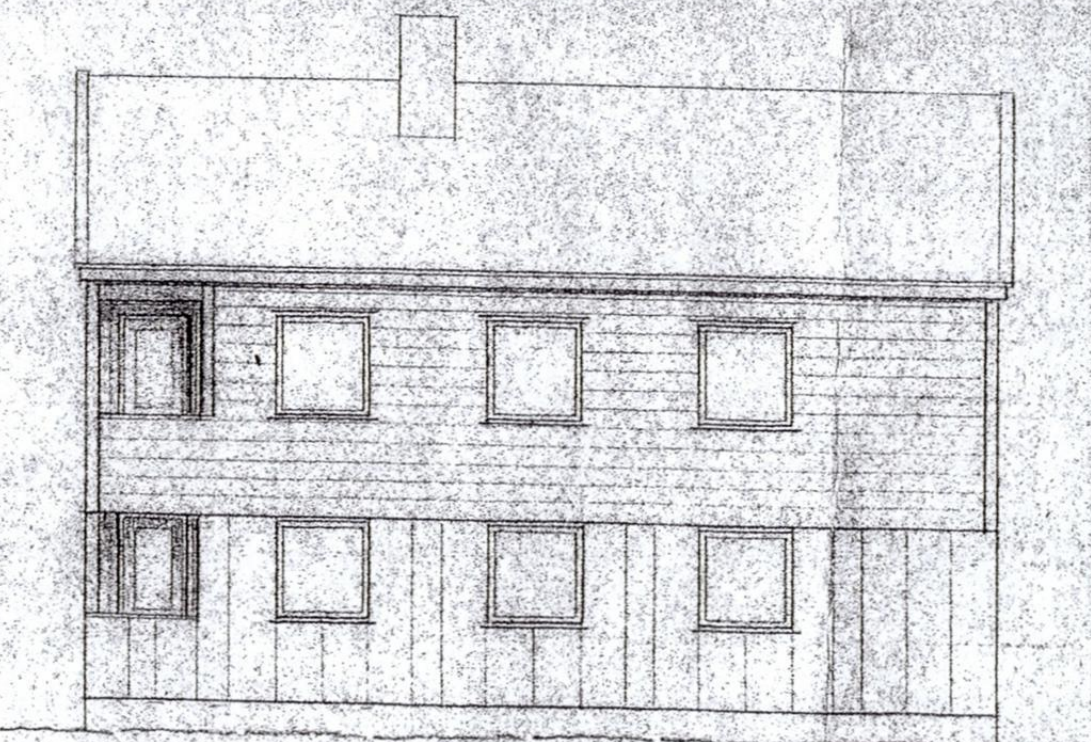
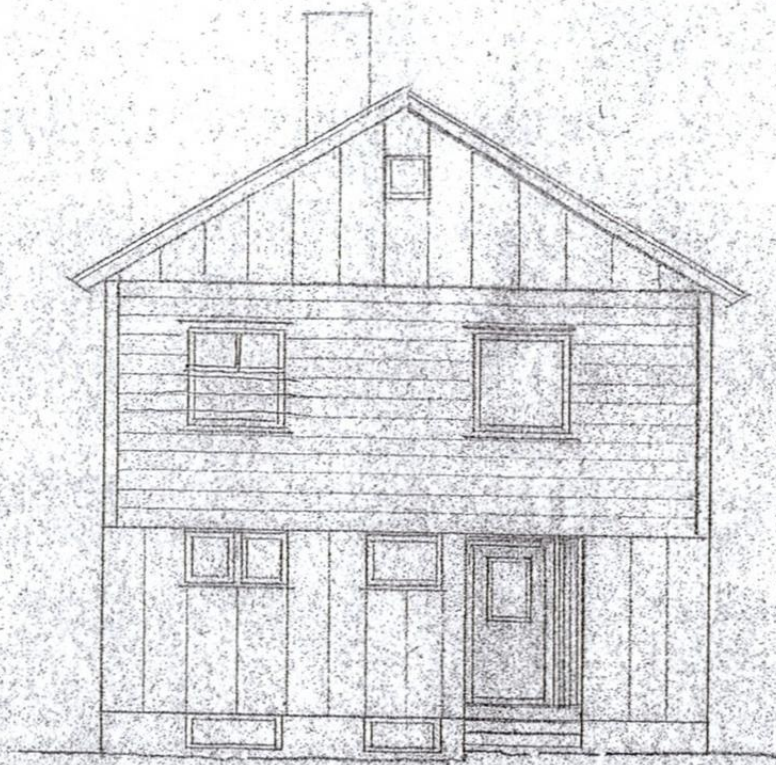
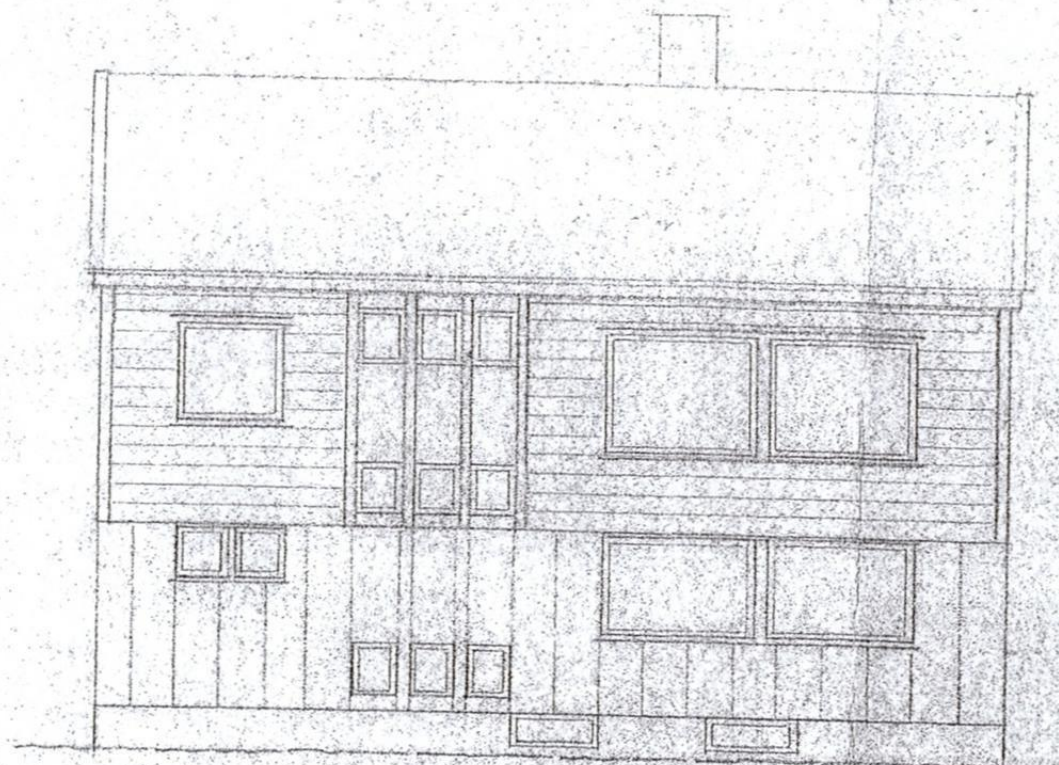
Godkjendt
FEB 1962
Stokmarknes Bygningsråd
L. Mikalsen

Godkjennes
for lånsekred til Husbanken
- uten forpliktelse for Banken
Viser til brev av *dd*
Jnr. 138 SHB 7261
Nøye 29.1.62
E. Sævi

2 mansbolig 91 m²
4 stk. tilset. Planer og snitt

Stokmarknes
i jan 1961.

Hus for Karleif og Odd Johannesen,
Stokmarknes.



Godkjendt
FEB 1962
Stokmarknes Bygningstod
H. Mikelsen

Godkjendt
Lånsbetalt til Husbanken
som forpliktelse for Benten
Vinge til bror av dd
Luv. 138 SHB 7261
Norsk 2911 62
E. Dals

2 mansbetlig
4-564 4.100. Fabrikker

Stokmarknes
i Dec 1961.

Kommune: 1866 Hadsel

Eiendom: 1866/65/506/0/1

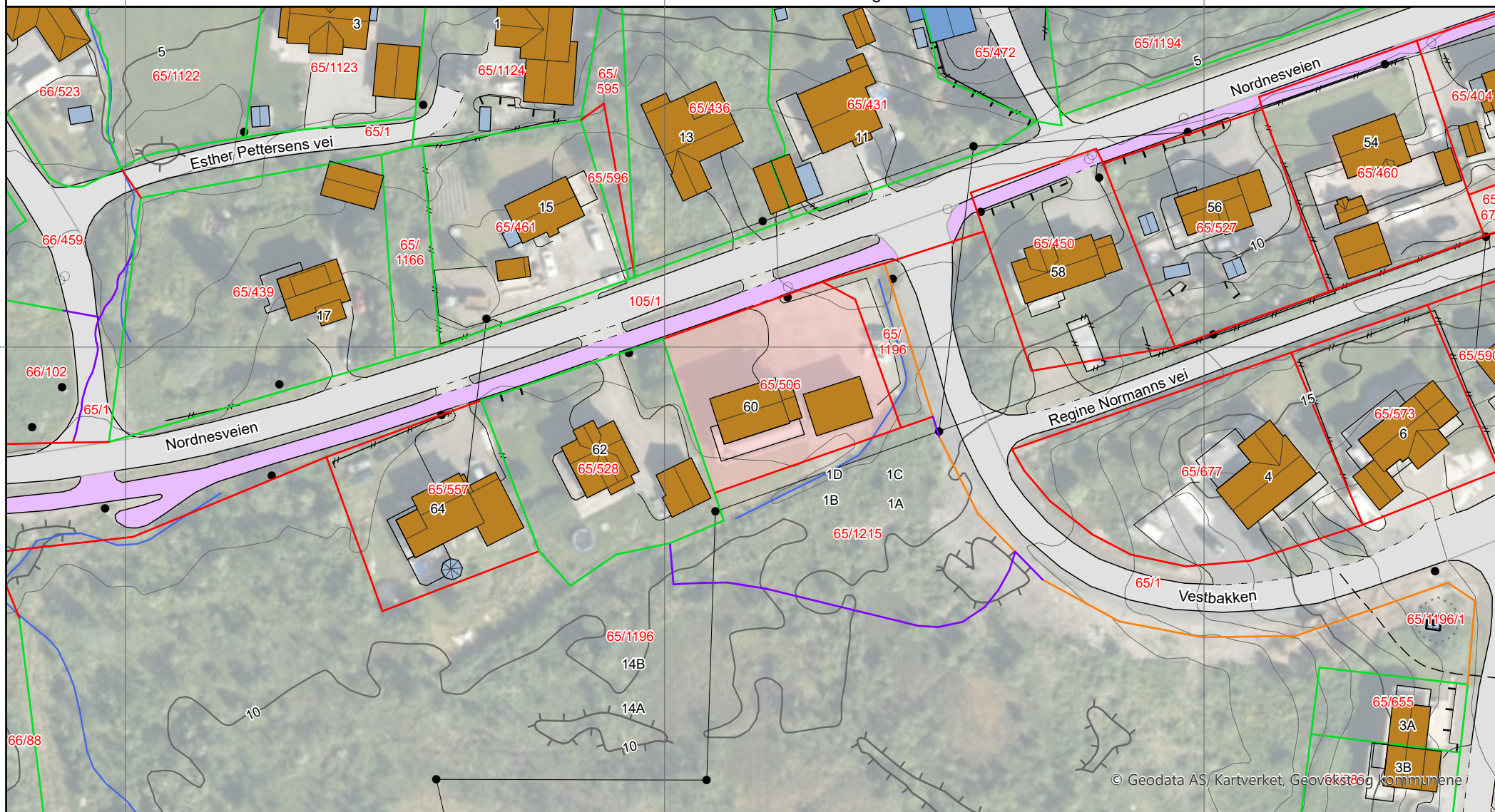
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

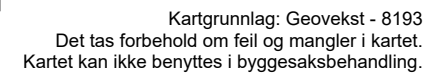
Dato: 8.1.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

N
Målestokk 1:1000
Dato: 8.1.2025



Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

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

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

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



HJORTH ARKITEKTER AS.
Herstadveien 14
3140 NØTTERØY

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/01088-6	Per Anders Fjølstad	13.06.2025

GBnr 65/506 Svar på søknad om ferdigattest

Hei,

Vedlagt følger svar på søknad om ferdigattest. Søknaden var mottatt 21.05.2025. Den var komplett samme dag. Ferdigattest skal utstedes av kommunen innen 3 uker etter at kravet er mottatt, sammen med nødvendig dokumentasjon. Frist for behandling er oversittet med 2 dager. Der ferdigattest ikke er utstedt innen fristen kan byggverket tas i bruk. Dette svar er å regne som en utkvittering av saken jf. pbl. § 21-7 syvende ledd.

Med hilsen

Per Anders Fjølstad
Saksbehandler Teknisk avdeling

Godkjent av:

Donjeta Qyqalla
Enhetsleder forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

 Hadsel kommune	Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-10	
	Saksnr: 25/01088	Byggnr: 189883110

Tiltakshaver Vegard Martin Johansen Nordnesveien 60 8450 Stokmarknes	Ansvarlig søker Hjorth Arkitekter AS Herstadveien 14 3140 Nøtterøy
--	--

Ferdigattest er gitt for	
Eiendom/byggested Nordnesveien 60	Gnr./bnr./fnr./snr. 65/506

Type søknad		Søknad datert
x	Ett-trinns søknadsbehandling	25.04.2025
	Rammetillatelse	
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon	
Tiltaket/byggets art Fasadeendring og bruksendring av rom (tilleggsdel til hoveddel) i tomannsbolig.	
Vedtak fattet av Per Anders Fjølstad	Vedtak dato 05.05.2025
Kontrollansvarlig Ingen obligatoriske uavhengige kontrollfunksjoner	
Merknader: - Oppdatert gjennomføringsplan er oversendt. Alt ansvar avsluttet. - Det er ingen gebyr for søknad om ferdigattest. - Tiltaket føres i matrikkelen etter gjeldende føringsinstruks.	

Underskrift ferdigattest		
Sted Stokmarknes	Dato 13.06.2025	Stempel/underskrift Per Anders Fjølstad saksbehandler <i>Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten underskrift</i>



HJORTH ARKITEKTER AS.
Herstadveien 14
3140 NØTTERØY

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/01088-4	Per Anders Fjølstad	05.05.2025

GBnr 65/506 Svar på søknad om tillatelse i ett trinn - bruksendring og fasadeendring

Ansvarlig søker: Hjorth Arkitekter AS
Tiltakshaver: Vegard Martin Johansen

Saken blir behandlet etter delegert myndighet, jamfør kommunens delegasjonsreglement for kommunedirektøren.

VEDTAK

Viser til søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn mottatt 25.04.2025. Søknaden var komplett samme dag.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) §§ 20-4 og 21-4 godkjenner Hadsel kommune søknaden om bruksendring av tilleggsdel til hoveddel tilhørende boenhet i hovedetasje 1 tomannsbolig og fasadeendring.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) 23-8 andre ledd og SAK10 § 6-8 godkjenner Hadsel kommune Vegard Martin Johansen som selvbygger av eget tiltak.

Vilkår:

1. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket sendes inn.
2. Godkjente vedtak, tegninger og kart, samt ansvarsdokumentasjon skal alltid være tilstede på byggeplassen.
3. Tiltaket må tilfredsstillende gjeldende krav vedrørende brannsikkert.
4. Rom som bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel må ha rømningsvindu.
5. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter.
6. Rømningsvindu må være lett å åpne uten bruk av spesialverktøy og må være hengslet slik at det er lett å komme ut av vinduet
7. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.
8. Tiltaket må bygges slik at det ikke oppstår fukt, mugg og råte i rommet.
9. Rommene må være godt nok isolert og ventilert slik at det blir et behagelig innneklima uten støy.

10. Tiltaket eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk før det er søkt og gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pbl § 21-10.

Ved anmodning ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. SAK10 § § 8-1 og 8-2.

Saksbehandlingsgebyret i henhold til gebyrregulativet i saken er kr 20 819,-. Herav er fasadeendring kr 10 407,- (fasadeendring med ansvarsrett), bruksendring kr 7 806,- (2+ rom) og selvbyggeransvar kr 2 606,-. Samlet faktura vil bli ettersendt tiltakshaver fra økonomiavdelingen.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages jf. Forvaltningslovens kap. 6. Frist for å klage er 3 uker etter mottakelse av dette brevet. En eventuell klage skal være grunngitt og undertegnet.

VURDERINGER

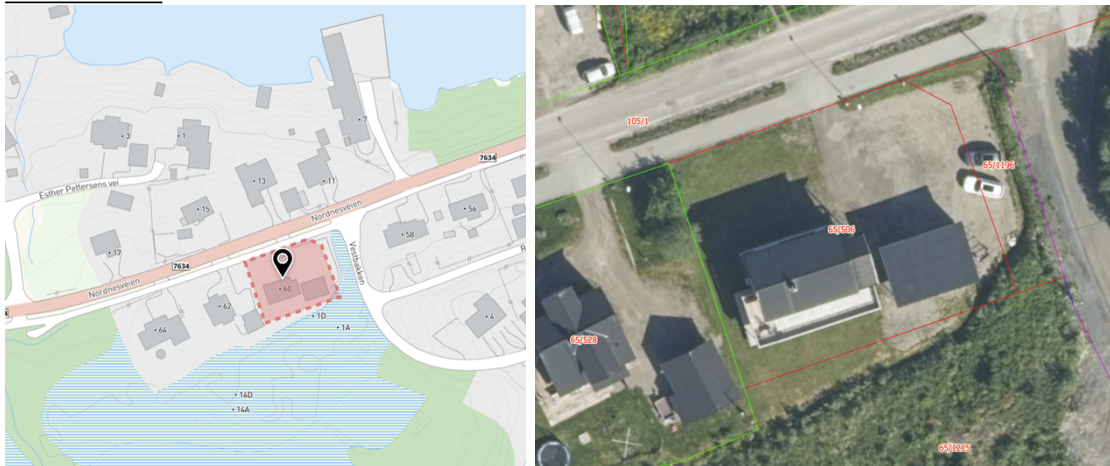
Søknaden

Søknaden anmoder om tillatelse til å utføre to tiltak på eiendom GBnr 65/506 Nordnesveien 60. Det ene tiltaket er fasadeendring av eksisterende tomannsboligs eksteriørmessige karakter. Det monteres 3 nye vindu i muren til boligens kjelleretasje samt at 2 eksisterende vindu på kjelleretasjens fasade forstørres. 3 på nordlige vegg og 2 på sørlige vegg. Vinduene skal ha sprusser ifølge søker, selv om tegningene ikke viser disse.

Det andre tiltaket er bruksendring av fire rom i kjelleretasjen (tilleggsdel til hoveddel) til soverom. Rommene har 2,1 meter i fri romhøyde ifølge snittegning. Ettersom boligen er oppført før 01.07.2011 er minimumskravet for høyde til oppholdsrom ved bruksendring 2,0 meter jf. TEK17 § 12-7 tredje ledd. Alle fire rom har en bredde og lengde som gjør de anvendbare til oppholdsrom i henhold til byggforskrserie 361.121.

Tomannsboligen er seksjonert i to boligseksjoner. Tiltakshaver er hjemmelshaver av begge seksjoner.

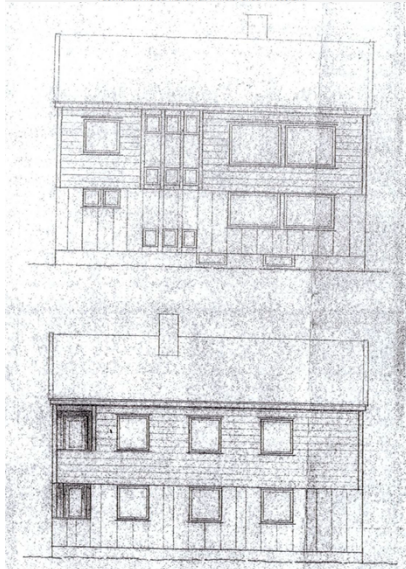
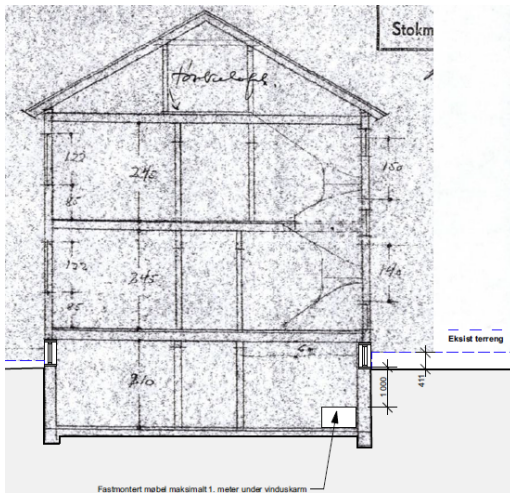
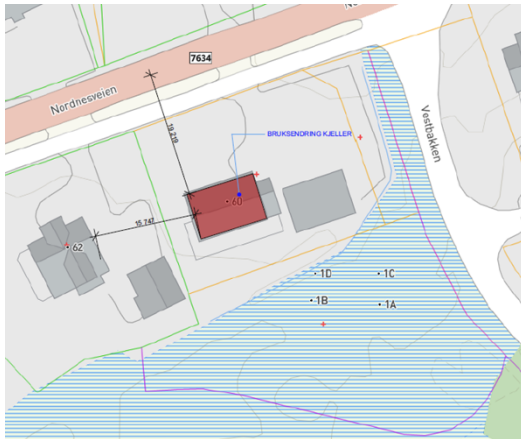
Kartutsnitt



Godkjente kart og tegninger

Følgende tegninger og kart er godkjent i tiltaket:

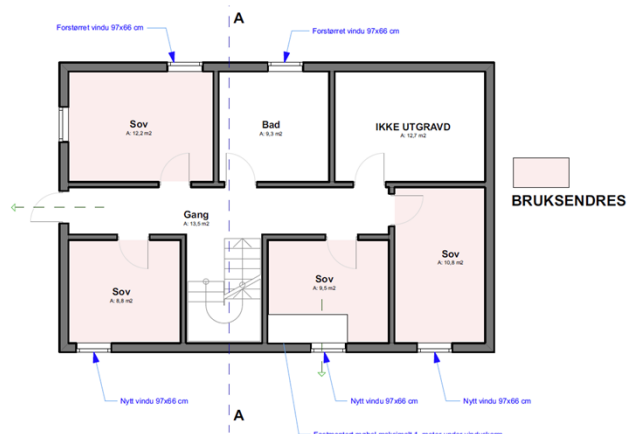
Situasjonsplan	mottatt 25.04.2025
Snitt	mottatt 25.04.2025
Fasader nord og sør (eks. og ny)	mottatt 25.04.2025
Plantegning kjeller	mottatt 25.04.2025



Eksisterende fasade



Ny fasade



Ansvarsrett

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, jf. pbl § 23-3.

Foretak	Ansvarsområde	Sentral godkjenning
Hjorth Arkitekter AS, 927937506	Søker, TK1.	Ja
Hjorth Arkitekter AS, 927937506	PRO Arkitektur, TK1.	Ja
Selvbygger	PRO Byggemessige arbeider, TK1.	-
Selvbygger	UTF Byggemessige arbeider, TK1.	-

Vegard Martin Johansen som er tiltakshaver, søker om selvbyggeransvar for deler av funksjoner og ansvarsområder i tiltaket, herav prosjektering og utførende byggmessige arbeider. Selvbygger synliggjør kompetansen ved bruk av innleid foretak, herav Hjorth Arkitekter AS. Kommunen kan godkjenne hvem som helst som selvbygger av eget tiltak på eiendom så fremst tiltaket har liten kompleksitet og vanskelighetsgrad, altså at ingen funksjoner overskrider tiltaksklasse 1. Funksjonene kan være søker, prosjekterende og utførende, ikke kontroll. Alt arbeid må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven, byggesakforskriften (SAK10) og byggteknisk forskrift (TEK17). Sistnevnte kan innvilges gyldig avvik etter gjeldende regelverk.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan SM1, vedtatt 07.07.1959. Eiendommen har også en regulert byggegrense mot FV7634 Nordnesveien. Grensen er en del av en mindre reguleringsendring av SM2, hvor blant annet gang-/sykkelvei er inntegnet. Det er ingen planmessige hinder for gjennomføring av tiltakene.



Kartutsnitt fra SM1. Tiltakene i saken er markert med rød ring.

Naboer

Det er ikke foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3. Ansvarlig søker meddeler av grunnen til dette er fordi tiltaket vil ikke påvirke naboer, og derav er det ansvarlig søkers avgjørelse i henhold til SAK 10 at det ikke er nødvendig med nabovarsling.

Kommunens vurdering

Det er ikke synliggjort hvorfor søker mener at tiltaket ikke påvirker interessene til naboer eller gjenboere. Fasaden mot nord berører gjenboer GBnr 65/436 Nordnesveien 13. Fasadelivet til tomannsboligen har flere eksisterende vindu i hovedetasje 1 og hovedetasje 2 fra før. Betydelig utsyn til gjenboer forekommer allerede. De nye vinduene monteres i ringmuren til kjelleretasjen på bakkeplan. Grunnet skrå terrengprofil og vegetasjon gir ikke den nye fasaden en vesentlig endring fra dagens situasjon. De samme argumenter kan brukes for berørt nabo GBnr 65/1215 veg 2060 i fasade mot sør. Tiltaket påvirker i liten grad naboer og gjenboere, slik at tiltaket unntas nabovarsling med hjemmel i pbl § 21-3 andre ledd.

Visuelle kvaliteter

Hadsel kommune mener tiltaket har tilfredsstillende arkitektoniske og visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og bygde samt naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Konklusjon

Hadsel kommune mener med dette at tiltaket er i overenstemmelse med den samlede plan- og bygningslovgivningen og kan godkjennes.

Bortfall av tillatelse

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Med hilsen

Godkjent av:

Per Anders Fjølstad
Saksbehandler Teknisk avdeling

Donjeta Qyqalla
Enhetsleder forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur