

Tilstandsrapport



Enebolig i tømmerkonstruksjon



Lekangveien 141, 8450 STOKMARKNES



HADSEL kommune



gnr. 62, bnr. 114

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 06.02.2025

Rapportdato: 06.02.2025

Oppdragsnr.: 21646-1175

Referansenummer: CP3716

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 godkjenningsområder:

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

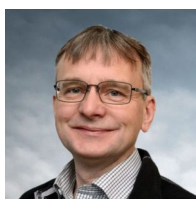
Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • tilleggsgbygg 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.



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.



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.



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.



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.



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

Enebolig i tømmerkonstruksjon - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besikket fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har kombinert åstak og sperretak. Takrenner og nedløpsrør i stål tilkoblet bortledningsystem i grunnen. Boligen har vegger av tømmerkonstruksjon som "Laftet Tømmerhus". Tømmeret er "håndlaftet" og har ca. 20cm tykkelse, det er brukt gamle, tradisjonsrike teknikker under byggeprosessen. For å tilpasse byggeteknikken til nordnorske forhold er veggene utvendig kledd med stående panel som er festet med "glideskinner" slik at krymping av tømmer ikke får konsekvenser. Deler av bygget har skråtak med synlige åser av rundtømmer. Over disse ligger tykke furubord. Resterende har synlige bjelker og smartpanel. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Spesiellagede vinduer fra Frekhaug. To fløyet hoveddør med små glassfelt (Harmonie). Altandør med glassfelt (3 lags), utgang fra kjøkken. Boddør til utebod (som hoveddør, men uten glass). Diverse terrasser med spaltegulv er bygget i forbindelse med boligen. Bygget i impregnerte materialer fundamentert mot grunn. På terrasse er det ett boblebad og badstu.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av Pergo Optimum klikkvinyll plank (Sølveik), bad og WC har flis. og malt tregulv i 2. etg. Veggene har ubehandlet tømmer, to soverom har malt tømmer og 1 soverom har beiset tømmer. Innvendige tak har trepanel, med synlige bjelker. Etasjeskiller mot grunn er betong. Etasjeskiller mot loft og hems er isolert trebjelkelag, synlige bjelker. Bygget er opplyst utført med radonsperre. Boligen har isolert stålpipeline og peis med innsats. (Nordpeis Geilo) Boligen har tretrapp til loft og stige til hems. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt med kantflis på vegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. I felt under badekar er det ett fall på ca. 15mm. Terskel ca. 20mm. Det er montert vannstoppsystem på gulv som stenger vann automatisk ved evt. lekkasje.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 servanter, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er fukt styrt vifte på bad, som også kan betjenes med bryter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har innredning (IKEA Lidingø) med hvite profilerte fronter. Ca. 7 m benkeplate, inkludert 60 cm vask. 2,6 m av dette er flislagt i forbindelse med koketopp/ovn. Området rundt ovn er formet som

en gammeldags "grue". Oppvaskmaskin under benk, programmerbar induksjonsovn. Komfyrvakt montert. Ca 2,7 m overskap. Ventilator over ovn i gruen med avtrekk ut. Integreerte kjøle og fryseskap. Det er montert vannstoppsystem på gulv som stenger vann automatisk ved evt. lekkasje.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom, tømmervegger, to er kledd med våtromsplater. Innredning med vask og wc. Avtrekk ut. Det er montert vannstoppsystem på gulv som stenger vann automatisk ved evt. lekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Eier opplyser at det er montert vannstoppsystem, på bad, kjøkken og toalettrom som stenger vann automatisk ved evt. lekkasje.
Det er avløpsrør av plast.
Det er ikke ventiler i boligen. Tømmerveggen puster naturlig da den ikke inneholder plast eller andre kunstige byggematerialer. Et bolighus i tømmer slipper krav om ventilasjon. Det er avtrekksvifte på bad, toalettrom og kjøkkenvifte med avkast ut. Luft til luft varmepumpe, innerdel ved gulv i stue. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på badgulv. El-tavle er plassert i skap i gang. Alt av trekkerør er lagt i gulv. Lys i kjøkken og stue styres av X-comfort trådløse brytere. Uteområder styres av sensor. Klargjort for strøm til garasje (trekkerør fra sikringsskap ført utenfor ringmur). I boligen er det ett håndslukkeapparat og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Rekvirent opplyser følgende: Det er byggegrunn av fyllmasser ca. 4 m myr fjernet (til fast grunn) og erstattet med fyllmasser. Bygget har fundament av Jacon elementer fylt med betong. Området der grillhytte og bod står, har geo-tekstil i bakken. Parkeringsområdet er opparbeidet på samme måte til evt. fremtidig bygging av garasje.
Dreneringen er fra 2013. I følge rekvirent er det drenerør som leder takvann bort fra bygget, bygget står på drenerende masser. Betongplate på mark, isolert med 30 cm isopor (tilsv). I følge rekvirent er fundament av Jacon elementer fylt med betong. Terrenget rundt bolig er tilnærmet flatt som gjør at både overvann fra terreng kan trekke mot fundamenter og grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløp til 3-kamret septiktank (Lyngen-tank). Avløp fra denne (gråvann) til elv. Anlegget er godkjent av kommunen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	178 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	163 m ²
Totalpris	5 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig i tømmerkonstruksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegningene jeg har sett er fra byggesett "Harald" Enebolig i laftet tømmer. Disse er ikke stemplet godkjent. Disse stemmer ikke med dagens bruk.

Ut fra disse tegninger er det ikke gjort endringer i bærevegger, kun enkle tilpassinger i rombruk.

Endinger er

1. Soverom (13,7) er omgjort til bad.
2. Bad (5,1) er omgjort til gang.
3. Bad (7) er omgjort til gang.
4. Badstu (3,2) er omgjort til toalettrom.

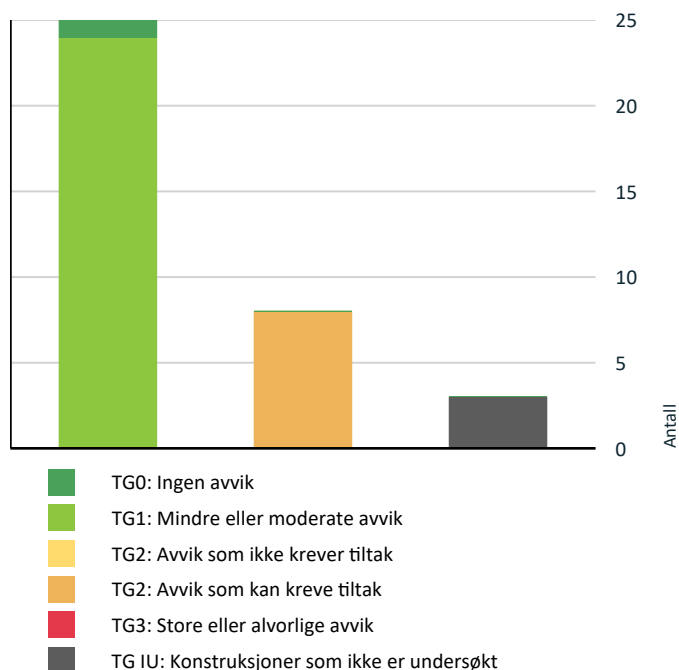
Det er gitt ferdigattest 07.03.2014.

At rør går i betongdekke viser til at endringer må ha vært kjent før bygget ble bygget.

På bakgrunn i dette har jeg valgt "Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk" uten å ha sett stemplede tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i tømmerkonstruksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I TØMMERKONSTRUKSJON



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål tilkoblet bortledningsystem i grunnen. Rekvirent opplyser at det tidvis kan danne seg istapper i takrenner utenfor ytterdører.

Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av tømmerkonstruksjon som "Laftet Tømmerhus"

Tømmeret er "håndlaftet" og har ca. 20cm tykkelse, det er brukt gamle, tradisjonsrike teknikker under byggeprosessen. For å tilpasse byggeteknikken til nordnorske forhold er veggene utvendig kledd med stående panel som er festet med "glideskinner" slik at krymping av tømmer ikke får konsekvenser.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har kombinert åstak og sperretak. Deler av bygget har skråtak med synlige åser av rundtømmer. Over disse ligger tykke furubord. Resterende har synlige bjelker og smartpanel.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Spesiellagede vinduer fra Frekhaug.

TG 2 Dører

To fløyet hoveddør med små glassfelt (Harmonie). Altandør med glassfelt (3 lags), utgang fra kjøkken. Boddør til utebod (som hoveddør, men uten glass).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To stk soveromsdører i 1.etasje går litt tregt i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes justering.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Diverse terrasser med spaltegulv er bygget i forbindelse med boligen. Bygget i impregnerte materialer fundamentert mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spaltegulv har for liten avstand slik at vann blir "liggende" oppå terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å øke avstand mellom terrassebord slik at vann renner gjennom.



TG IU Andre utvendige forhold

På terrasse er det ett boblebad. Denne er ikke inspisert, eier opplyser at den fungerer.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av Pergo Optimum klikkvinyll plank (Sølveik), bad og WC har flis. og malt tregulv i 2. etg. Veggene har ubehandlet tømmer, to soverom har malt tømmer og 1 soverom har beiset tømmer. Innvendige tak har trepanel, med synlige bjelker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mot grunn er betong.

TG 1 Etasjeskille mot loft og hems

Etasjeskiller mot loft og hems er isolert trebjelkelag, synlige bjelker.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og peis med innsats. (Nordpeis Geilo)



TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har tretrapp til loft og stige til hems.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

På grunn av at etasjeskiller ble noe tykkere enn beregnet (tilleggisolering), er trappen noe brattere enn normalt

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen dører går litt tregt i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes justering.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med kantflis på vegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. I felt under badekar er det ett fall på ca. 15mm. Terskel ca. 20mm. Det er montert vannstoppsystem på gulv som stenger vann automatisk ved evt. lekkasje

Vurdering av avvik:

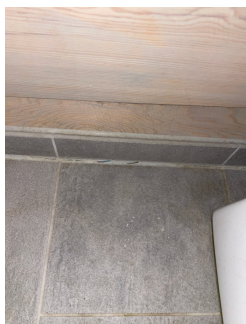
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er noen sprekker i mykfuge mellom fliser for gulv og vegg, det ser ut til at det er avvik på selve utførelsen av fugging.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales å utbedre sprekker i mykfuge.



ETASJE > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.



Sluk under badekar

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er fukt styrt vifte på bad, som også kan betjenes med bryter.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det ble utført målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne unormale verdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken har innredning (IKEA Lidingø) med hvite profilerte fronter. Ca. 7 m benkeplate, inkludert 60 cm vask. 2,6 m av dette er flislagt i forbindelse med koketopp/ovn. Området rundt ovn er formet som en gammeldags "grue". Oppvaskmaskin under benk, programmerbar induksjonsovn. Komfyrvakt montert. Ca 2,7 m overskap. Ventilator over ovn i gruen med avtrekk ut. Integrerte kjøle og fryseskap. Det er montert vannstoppsystem på gulv som stenger vann automatisk ved evt. lekkasje

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom, tømmervegger, to er kledd med våtromsplater. Innredning med vask og wc. Avtrekk ut.



ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Teknisk anlegg

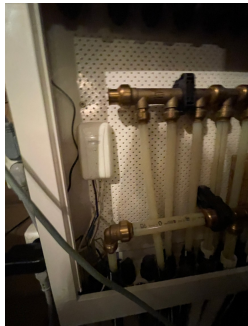
Det er montert vannstoppsystem på gulv som stenger vann automatisk ved evt. lekkasje

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Eier opplyser at det er montert vannstoppsystem, på bad, kjøkken og toalettrom som stenger vann automatisk ved evt. lekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Det er ikke ventiler i boligen. Tømmerveggen puster naturlig da den ikke inneholder plast eller andre kunstige byggematerialer. Et bolighus i tømmer slipper krav om ventilasjon. Det er avtrekksvifte på bad, toalettrom og kjøkkenvifte med avkast ut.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe, innerdel ved gulv i stue.



TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på badgulv.



Elektrisk anlegg

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

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

El-tavle er plassert i skap i gang. Alt av trekkerør er lagt i gulv. Lys i kjøkken og stue styres av X-comfort trådløse brytere. Uteområder styres av sensor. Klargjort for strøm til garasje (trekkerør fra sikringsskap ført utenfor ringmur).

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.

2013 Det foreligger sluttkontroll av anlegget som ligger i el-skap.

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

2020 Opplegg til boblebad, 2020 Montering av taklys i 6 rom (soverom og gang), 2021 Ny komfyrvakt. Eier opplyser at dette er dokumentert i boligmappa.

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, brannpill 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

Ukjent

Tilstandsrapport

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?

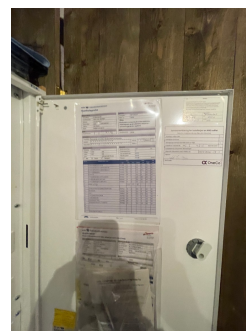
Ukjent

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

Ja

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

Ukjent



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 ett håndslukkeapparat og 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

Rekvirent opplyser følgende: Det er byggegrunn av fyllmasser ca. 4 m myr fjernet (til fast grunn) og erstattet med fyllmasser. Bygget har fundament av Jaco elementer fylt med betong.

Området der grillhytte og bod står, har geo-tekstil i bakken. Parkeringsområdet er opparbeidet på samme måte til evt. fremtidig bygging av garasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2013. I følge rekviert er det drensør som leder takvann bort fra bygget, bygget står på drenerende masser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongplate på mark, isolert med 30 cm isopor (tilsv). I følge rekviert er fundament av Jaco elementer fylt med betong.

Vurdering av avvik:

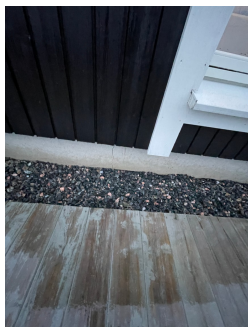
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er observert riss og noe løs puss i fibersementplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrenghforhold

Terrenget rundt bolig er tilnærmet flatt som gjør at både overvann fra terreng kan trekke mot fundamenter og grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for vannansamlinger mot fundamenter.

På befaring regnet det kraftig uten at det var observert vannoppsamlinger. Rekviert opplyser at de aldri har sett vannoppsamlinger ved grunnmur. Rekviert opplyser at det er det er byggegrunn med løsmasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt er det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er

Tilstandsrapport

offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 1 Septiktank

Avløp til 3-kamret septiktank (Lyngen-tank). Avløp fra denne (gråvann) til elv. Anlegget er godkjent av kommunen

Bygninger på eiendommen

Badstu, ombygd grillbu.



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Fra tidligere takst.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Grillhytte, prefabrikert, 8-kantet. Tømmervegger, trobord pålagt papp på tak. Ombygget til badstu. Det er platting rundt bygget. Grei standard.

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



Utebod



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Fra tidligere takst.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bygget har saltak med taktekke av pappshingel.

Yttervegger er oppført i uisolert bindingsverk av tre. Utvendig kledning av stående trepanel. Enkel tredør.

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

163 m²/160 m²

Enebolig i tømmerkonstruksjon: Hall m/trapp, 5 Soverom, Kryperom, Hall, Spisestue, Stue, Bad, Gang, Toalettrom, Kjøkken, Bod

Andre bygg: Badstu, ombygd grillbu., Utebod
Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

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 6 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 300 000

Konklusjon markedsverdi

5 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Ved fastsettelse av verdien er bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil registrert og tatt hensyn til.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tømmervikveien 5 A ,8450 STOKMARKNES 110 m ² 2021 3 sov		3 700 000				32 456
2 Søndre gate 57 ,8450 STOKMARKNES 156 m ² 2012 2 sov		4 700 000				30 128
3 Ærfuglveien 4 ,8450 STOKMARKNES 142 m ² 1976 3 sov	09-12-2024	4 200 000	4 150 000		4 150 000	29 225
4 Ivar Bergsmos gate 20 ,8450 STOKMARKNES 272 m ² 1997 8 sov		5 700 000				20 578
5 Lekangveien 95 ,8450 STOKMARKNES 315 m ² 1978 7 sov	04-01-2024	6 500 000	6 100 000		6 100 000	19 365

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

Kommunale avgifter	Kr.	21 444
Eiendomsskatt	Kr.	9 489
Renovasjon	Kr.	6 000
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig i tømmerkonstruksjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig i tømmerkonstruksjon	Kr.	5 400 000

Badstu, ombygd grillbu.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Badstu, ombygd grillbu.	Kr.	80 000

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 510 000

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 100 000
--	------------	------------------

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

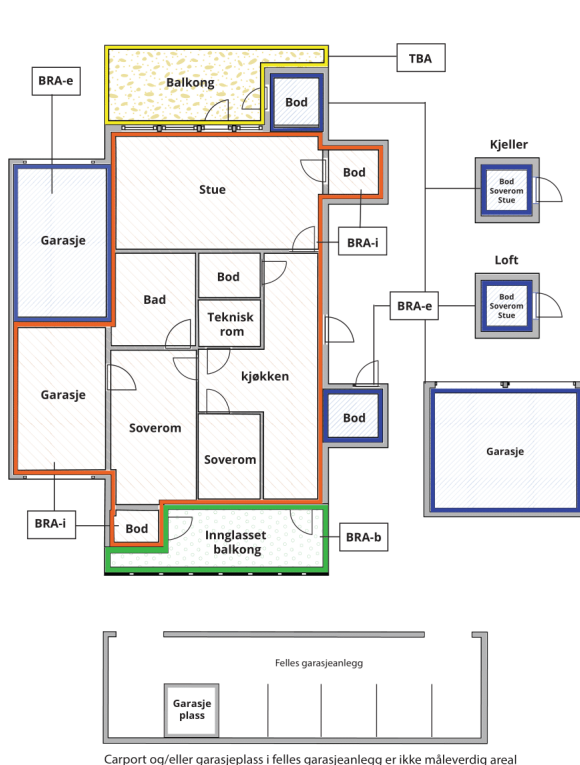
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig i tømmerkonstruksjon

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	29			29		24	53
Etasje	131	3		134	110		134
SUM	160	3			110	24	187
SUM BRA	163						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Kryperom/Hems		
Etasje	Hall, Spisestue, Stue, Bad, Gang med trapp, Soverom 1, Soverom 2, Daybed, Toalettrom, Kjøkken	Bod	

Kommentar

Areal med lav himlings høyde er hems, med stige fra stue.

I åpent areal er det tatt med utvendige terrasser totalt ca. 110m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Tegningene jeg har sett er fra byggesett "Harald" Enebolig i laftet tømmer. Disse er ikke stemplet godkjent. Disse stemmer ikke med dagens bruk.

Ut fra disse tegninger er det ikke gjort endringer i bærevegger, kun enkle tilpassinger i rombruk.

Endinger er

1. Soverom (13,7) er omgjort til bad.
2. Bad (5,1) er omgjort til gang.
3. Bad (7) er omgjort til gang.
4. Badstu (3,2) er omgjort til toalettrom.

Det er gitt ferdigattest 07.03.2014.

At rør går i betongdekke viser til at endringer må ha vært kjent før bygget ble bygget.

På bakgrunn i dette har jeg valgt "Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk" uten å ha sett stemplede tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Badstu, ombygd grillbu.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Kommentar

Utebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	7			7	
SUM	7				
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

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)
Enebolig i tømmerkonstruksjon	160	3
Badstu, ombygd grillbu.	0	8
Utebod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2025	Tommy Fagerli	Takstingenør
	Ingeborg Winther Mykjåland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	62	114		0	6487.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lekangveien 141

Hjemmelshaver

Mykjåland Geir Winther, Mykjåland Ingeborg
Winther

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i området "Lekang" med landlige omgivelser på østsiden av Hadseløya, det er ca. 5,5 km Stokmarknes sentrum. Rolig og barnevennlig strøk. Flotte turmuligheter bokstavelig talt fra dørstokken. Stokmarknes er kommunesenteret i Hadsel, og har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly. Ca. 13 km til Skagen flyplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-formål i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, som er solåpen og opparbeidet med plen og beplantning rundt bolig ellers naturtomt. Det er gode parkeringsmuligheter ved bolig. Gruset gårdsplass. Utsyn primært mot øst. I følge rekvisitet er det sol på baksiden om morgenen (vår/sommer) og om ettermiddagen fra rundt 13.00 til rundt 22.00. På fremsiden har de sol hele formiddagen. Tomt for garasje er klargjort (fylling/komprimering). Kjøper må selv søke om byggetillatelse.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift er ikke fremlagt.

Bebyggelsen

Laftet tømmerhus, meget spesielt og trivelig, med badstu, boblebad og utebod. Omkringliggende bebyggelse er for det meste småbruk og eneboliger.

Det anbefales å sette seg inn i denne bygningstypen da tømmeret har helt andre egenskaper enn bindingsverksvegg. Når du varmer opp en bygning er varmetapet moderat og varmen forsvinner ut. En bygning med tømmer tar til seg varmen (og fugtighet) og tømmeret gir varmen i fra seg igjen når temperaturen inne synker.

Div. oppgraderinger de senere år.

2020 Boblebad.
2020 Utvidet terrasse på vestsiden.
2020 Badstue (ombygget grillhytte).
2020 Beiset hele huset.
2020 Fliselagt inngangsparti (utendørs) av ufaglært.
2021 Beiset og malt trapp innendørs (tidl ubehandlet).
2021 Hage utvidet med 150 kvm.
2024 Altandør justert og innsatt nytt håndtak (faglært).

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst

2 372 300

Formuesverdi

380 223

År

2023

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

4 100 000

År

2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring				15 060
Kommentar Dekning: Super.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsinfo	30.01.2025		Gjennomgått	3	Ja
Eiendomskart	13.02.2025		Gjennomgått	1	Ja
Tidligere Verdi og lånetakst	21.07.2015		Gjennomgått	11	Nei
Tegninger	20.09.2012		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.02.2025	
2	26.02.2025	Enkle korrigeringer utført
3	21.03.2025	Det er tillagt en presisering i pkt. under Lovlighet.
4	25.03.2025	Satt inn åpent areal 110
5	25.03.2025	fjernet 110 fra loft

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer 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 funksjonsprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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/personvernerklaering/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/CP3716>

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

Norsk Takst

Informasjon

Lekangveien 141, 8450 STOKMARKNES
1866-62/114/0/0

Egenskaper

Selveier Enebolig	
Selveier tomt	6487,1 m ²
Byggeår	2013
P-rom	158 m ²
BRA	163 m ²
BTA	179 m ²
Etasjer	1
Soverom	4



Nabolagsinformasjon

Offentlig transport
Barnehager innenfor m
Nærmeste dagligvare
Barnefamilier i grunnkretsen



Salgshistorikk

Boligtype	Registrert	Solgt	Tinglyst	Pris	Prisant.	Verditakst	Fellesgj.	m ² -pris	Oms.hast.	Megler
Enebolig	09.01.2020		09.01.2020	4 100 000				25 949		
¹ Enebolig	22.11.2016				4 465 000	4 700 000		28 259		DNB Eiendom Sortland - Møysalen Eiendomsmegling AS
¹ Enebolig	31.08.2015				4 465 000	4 700 000		28 259		DNB Eiendom Sortland - Møysalen Eiendomsmegling AS
² Boligtomt	21.09.2012		21.09.2012	140 000				886		

¹ Eiendommer har ligget i markedet i mer enn 180 dager uten registrert salgspris og prisantydning bør derfor behandles som usikker

² Tomtepris

Fasiliteter

Balansert ventilasjon



Peis/Ildsted

Varmepumpe

Eiendom

Kilde: Kartverket per 29.01.2025

Bruksnavn		Areal	6487,1 m²
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	
Etablert dato	31.05.2012	Sist omsatt	09.01.2020
Antall teiger	1	Kjøpesum	4 100 000
Antall bygninger	3	Omsetningstype	Fritt salg
Antall adresser	1	Tinglyst	J
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	1

Adresser

Kilde: Kartverket per 29.01.2025

Lekangveien 141

Adresstype	Gateadresse	Grunnkrets	Lekang
Alternativ adresse		Valgkrets	STOKMARKNES
Tetthet	Spredt	Skolekrets	STOKMARKNES
Kirkesogn	Hadsel		

Bygninger

Kilde: Kartverket per 29.01.2025

Enebolig

Bygningstype	Enebolig	Godkjent dato	28.02.2013
Bygningsstatus	Ferdigattest	Igangsatt dato	28.02.2013
Næringsgruppe	Bolig	Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	157 m2
Antall etasjer		Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	1	Bruksareal bolig	157 m2
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	Bruksareal annet	0 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningstype	Garasjeuthus anneks til bolig	Godkjent dato	12.06.2014
Bygningsstatus	Igangsettingstillatelse	Igangsatt dato	12.06.2014
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	7,7 m2
Antall etasjer		Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning		Bruksareal annet	7,7 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

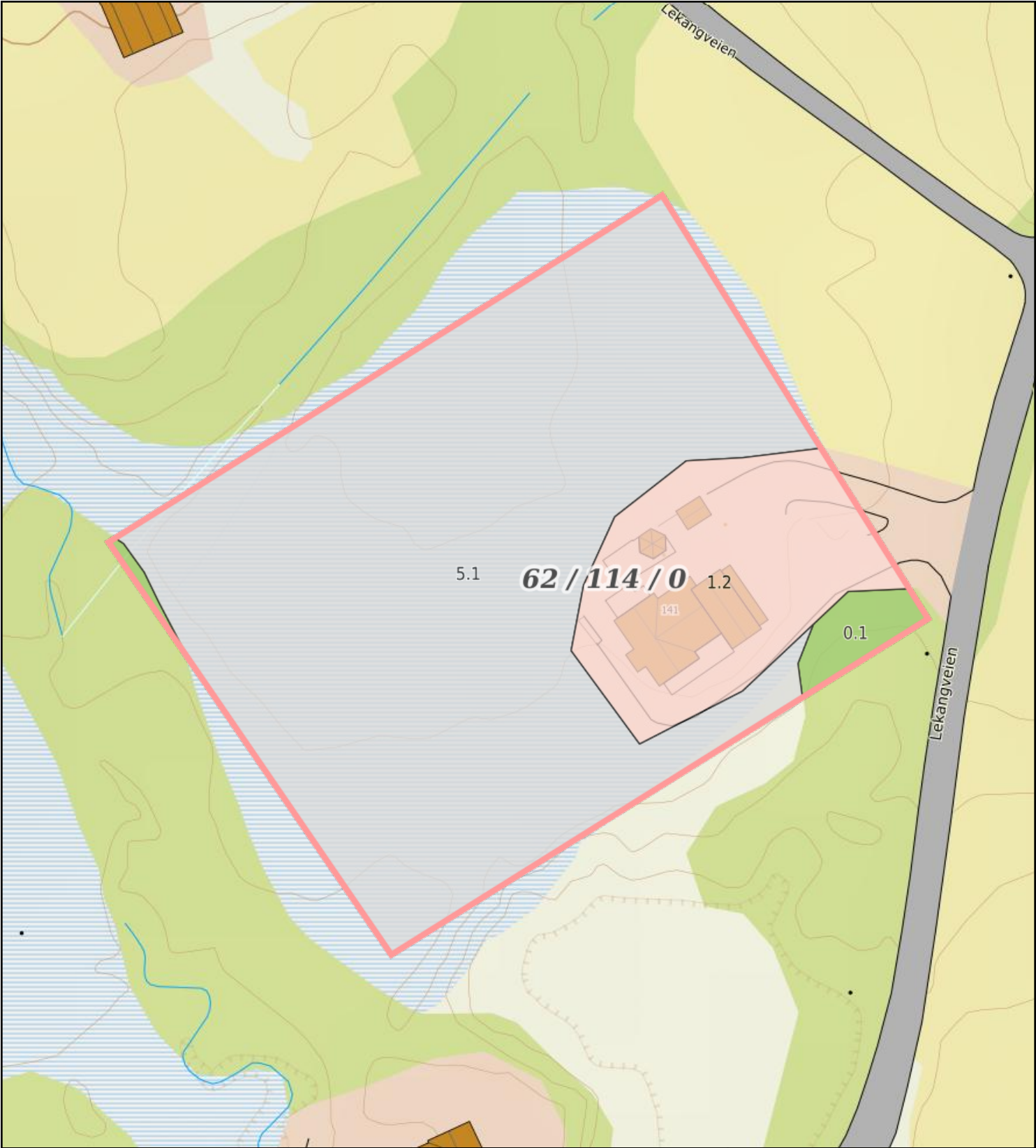
Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningstype	Garasjeuthus anneks til bolig	Godkjent dato	12.06.2014
Bygningsstatus	Igangsettingstillatelse	Igangsatt dato	12.06.2014
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	9,9 m2
Antall etasjer		Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning		Bruksareal annet	9,9 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 29.01.2025

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
GEIR WINTHER MYKJÅLAND	LEKANGVEIEN 141	8450	STOKMARKN ES	1/2	Hjemmelshaver
INGEBORG W MYKJÅLAND	LEKANGVEIEN 141	8450	STOKMARKN ES	1/2	Hjemmelshaver



051015m Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 13.02.2025 09:58 Eiendomsdata verifisert: 13.02.2025 09:57 GÅRDSKART 1866-62/114/0 Tilknyttede grunneiendommer: 62/114/0	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = 5 6 w Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum * Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 0.2 5.1 1.2 0.0 6.5 0.0 0.0 0.0 0.2 6.3 0.0 6.5 Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
--	--	---

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250016
Adresse	Lekangveien 141		
Postnr.	8450	Sted	STOKMARKNES
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand forsikring	Polise/avtalenr	2525697
Selger 1 Fornavn	Geir Winther	Etternavn	Mykjåland
Selger 2 Fornavn	Ingeborg Winther	Etternavn	Mykjåland

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

Hadsel rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

November 2021. Innlagt varmt vann i utekran.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar ikke søknadspliktig

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Det ble ikke utført feiing av skorstein i 2023, da feier feier mente han kom til.
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:
Utvidet terrasse utenfor inngangsparti og rundt boblebad.
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 Elservice AS
2020 Opplegg til boblebad. 2020 Montering av taklys i 6 rom (soverom og gang). 2021 Ny komfyrvakt.
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det foreligger samsvarserklæring for ovennevnt arbeid i boligmappen
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
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
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

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 Grillhytten er bygget om til vedfyrt badstue.

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

Oppgraderinger siden vi kjøpte boligen 01.01.20:

2020 Boblebad.

2020 Utvidet terrasse på vestsiden.

2020 Badstue (ombygget grillhytte).

2020 Beiset hele huset.

2021 Beiset og malt trapp innendørs (tidl ubehandlet)

2021 Hage utvidet med 150 kvm.

Bemerkninger:

Det er ikke utført kontroll på el-anlegg, varmepumpa eller vannstoppsystem, men ingen kjente feil.

To soveromsdører er litt trege.

I badstua er det ikke brannmurplater langs den uisolerte delen av pipa, men det er brannmursplater rundt ovnen.

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 prislister 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.

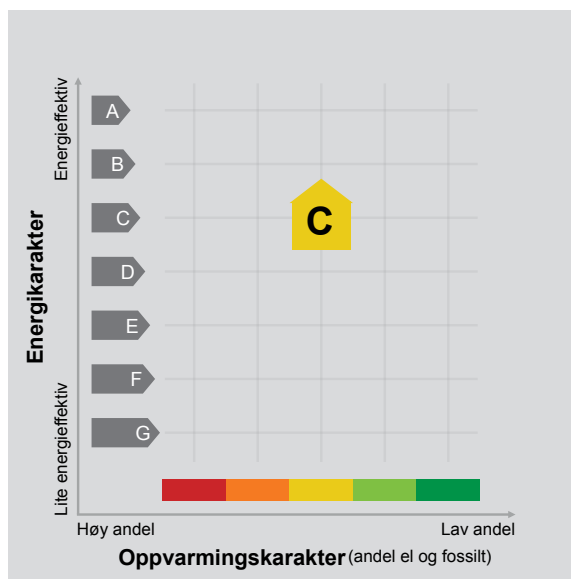
☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST



Adresse	Lekangveien 141
Postnummer	8450
Sted	STOKMARKNES
Kommunenavn	Hadsel
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	114
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300411536
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95754
Dato	21.03.2025



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)

- Vask med fulle maskiner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Redusér innetemperaturen

- Luft kort og effektivt

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2013
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 178
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Lekangveien 141

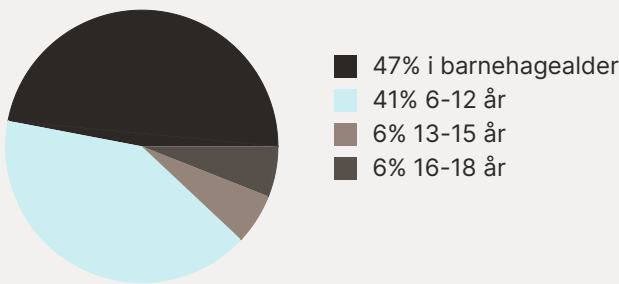
Offentlig transport

🚶 Hadsel kirke	7 min 🚶
Linje 754	0.5 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	14 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 22 min 🚶

Skoler

Stokmarknes skole (1-10 kl.)	8 min 🚶
471 elever, 30 klasser	6.2 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole	7 min 🚶
180 elever	6.1 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu	11 min 🚶
500 elever, 21 klasser	10.8 km

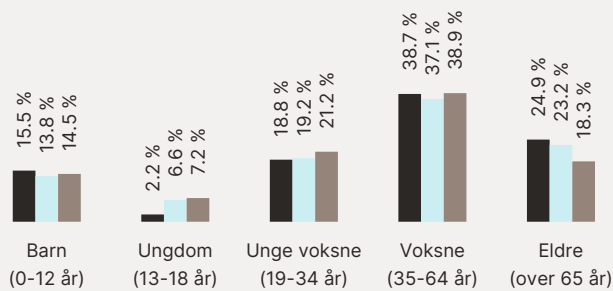
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lekang	180	121
Kommune: Hadsel	8 107	4 574
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

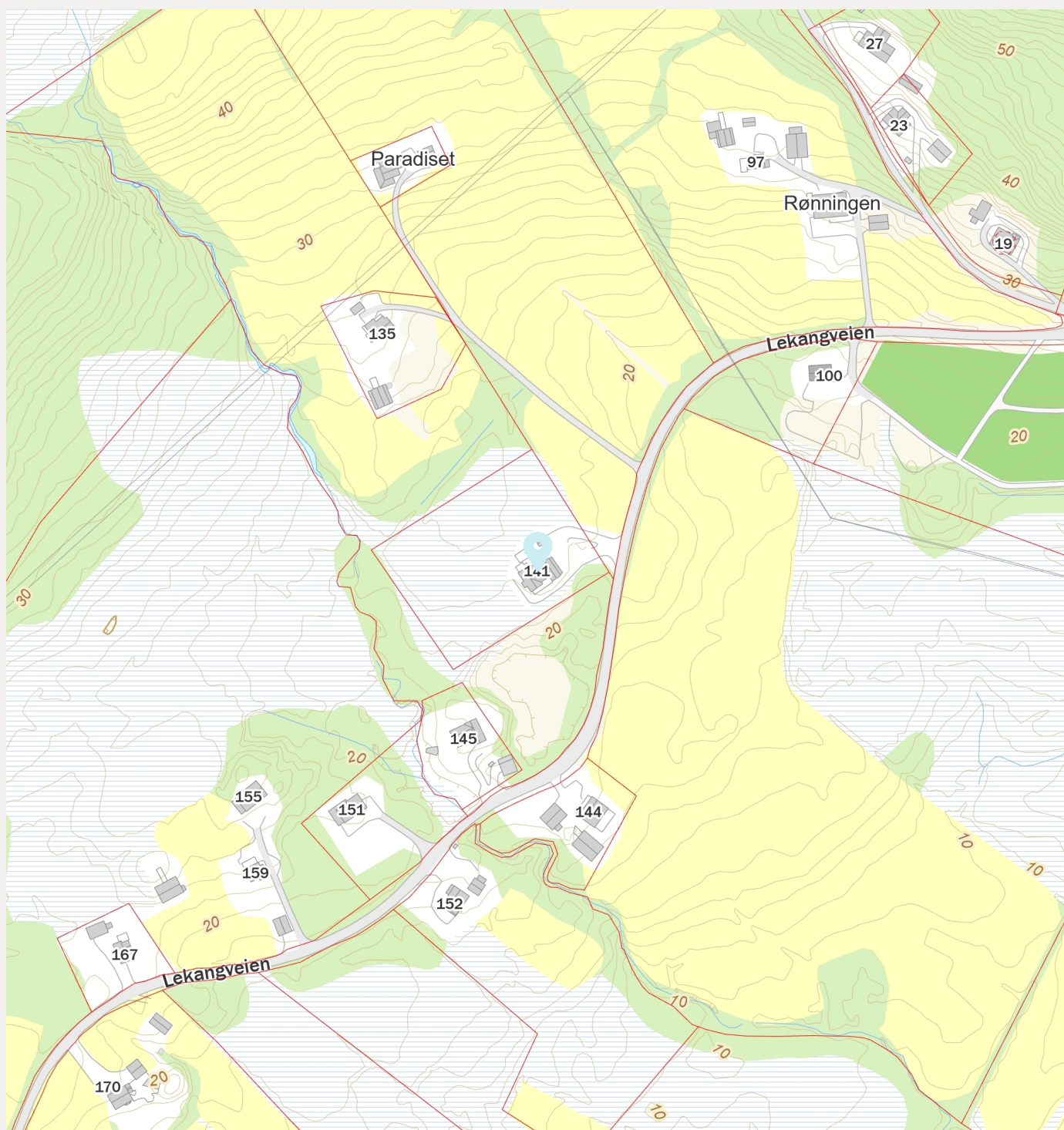
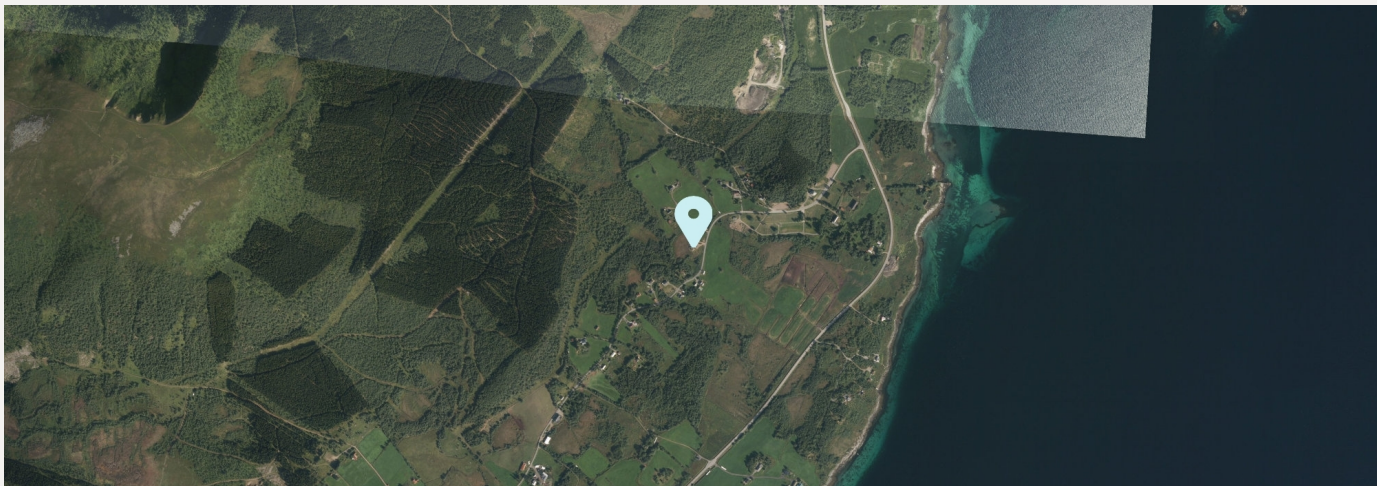
Søndre barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
100 barn	5.5 km
Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år)	7 min 🚶
66 barn	5.8 km
Tumblebo barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
38 barn	5.8 km

Dagligvare

Coop Extra Stokmarknes	6 min 🚶
Post i butikk	5.3 km
Rema 1000 Stokmarknes	7 min 🚶

Sport

🏐 Hadselhallen	7 min 🚶
Aktivitetshall	5.7 km
🏈 Stokmarknes stadion	7 min 🚶
Fotball	5.7 km
🏊 Feel24 Stokmarknes Søndre	5 min 🚶
🏊 Family Sports Club Stokmarknes	6 min 🚶



**Hødsel kommune****Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven
av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-10**Saksnr
2012/2687Løpenr
2869/2014

Tiltakshaver (navn og adresse)

Kathrine Solvoll
Lekangveien 141
8450 Stokmarknes

Ansvarlig søker (navn og adresse)

Vårdal Arkitekter AS
Åslyveien 19
3170 Sem**Ferdigattest er gitt for**Eiendom/byggested
LekangGnr./bnr./fnr./snr.
62/114**Vedtak/tillatelse**

X	Ett-trinns søknadsbehandling
	Rammetillatelse
	Enkle tiltak

Søknad datert

30.11.2012

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

Oppføring av ny enebolig

Vedtak fattet av

Mats Andre Aas

Vedtak dato

07.03.2014

Utv.saksnr

DT-88/2014

Kontrollansvarlig

Merknader

Ferdigattest utstedt på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan.
Gjenstående arbeider: Pipe.
Gjenstående arbeider skal være avsluttet 17.03.2014.

Underskrift

Sted

Stokmarknes

Dato

07.03.2014

Stempel/underskrift

Mats Andre Aas





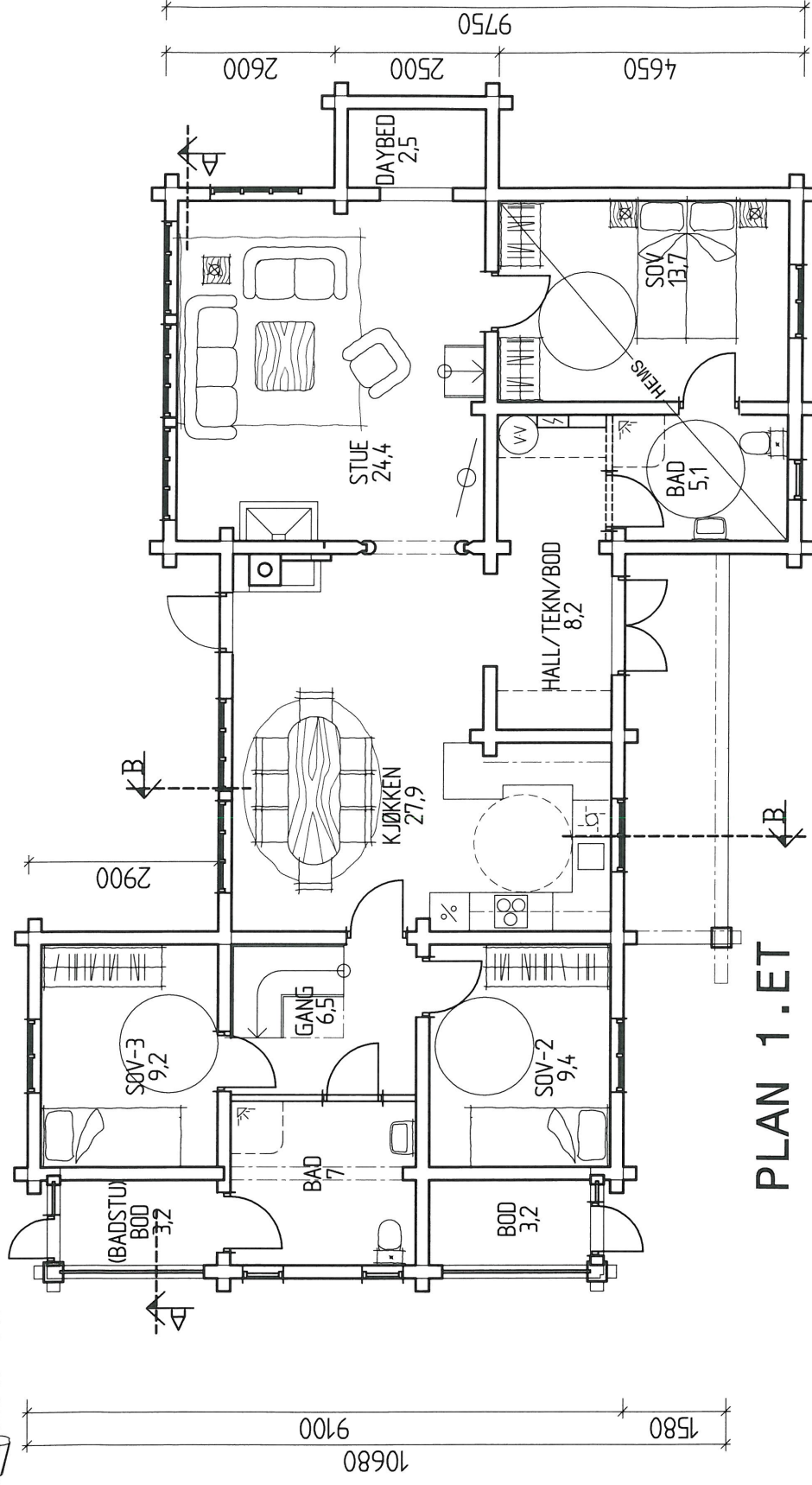
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

SITUASJONSPLAN	TILTAKSHAVER: -	DATO: -	SIGN.: -	KONT. AV: -
 vårdal arkitekter Aslyveien 19, 3170 Sem Tlf. 33 06 10 80 www.vaardal.as	BYGGEPLASS: -	MÅLESTOKK: 1:500	PROSJEKTNR.: -	TEGNINGSNR.: D-01

Et produkt fra:



5300 5800 18100 5600 1400



PLAN 1. ET

AREALTABELL

BRA 1ET	129,2 m ²
BRA 1ET	29,6 m ²
BRA OVERBYGD	6 m ²
BRA TOTALT	164,8 m ²
BYA TOTALT	151 m ²

Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett

Tegningen omfatter: "Harald" Enebolig i laft		Tilrasker: Kathrine Solvoll		Mål: 1:100 / A2 1:50		Utkast	
Tegningsobjekt: PLAN		Adresse: Lekangveien, Hadsel kommune		Dato: 20.09.2012		Saksrads-tegning	
		Byggetype: Lekangveien, Hadsel kommune		Kontnr. av: TOV		Arbeids-tegning	
				Sign: TOV		Eksisterende	
				Rev:		Rev. av:	
				Dato:		Endring:	
						Som bygget	
REVISJONSFEIL:							

vårdal arkitektur
 vårdal arkitektur
 Adresse: 19, 370, 501
 Tlf: 33 06 10 80 Fax: 33 06 10 81
 Tegning: 20862.E-1

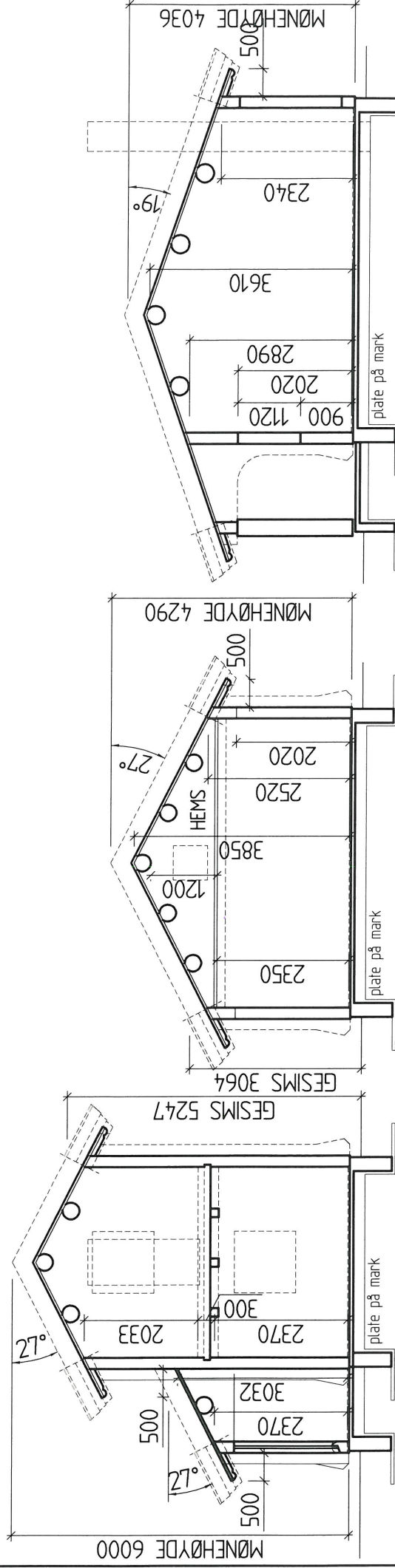
הכנת רצף



HEMS

Tegningen anføres:		Tilræktninger:		Mål:		REVISJONSFELT:		Utkast		 vårdal arkitekten post@vardal.no Tlf: 91 27 00 304 Tlf: 91 28 00 000 Fax: 91 28 00 001 Tegning: 20862.E-2	
"Harald" Enebolig i løft		Kathrine Solvoll		1:100/A2 1:50				Saksordtegnning			
Tegningsobjekt:		Adresse		Dato:				Arbeids-tegning			
PLAN		Byggetype		Kontr. av:				Eksisterende			
		Lekangveien, Hadsel kommune		TOV				Som bygget			
		Lekangveien, Hadsel kommune		Sign:		Rev:		Dato:		Endring:	

Et produkt fra:



SNITT A-A

SNITT B-B

Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett

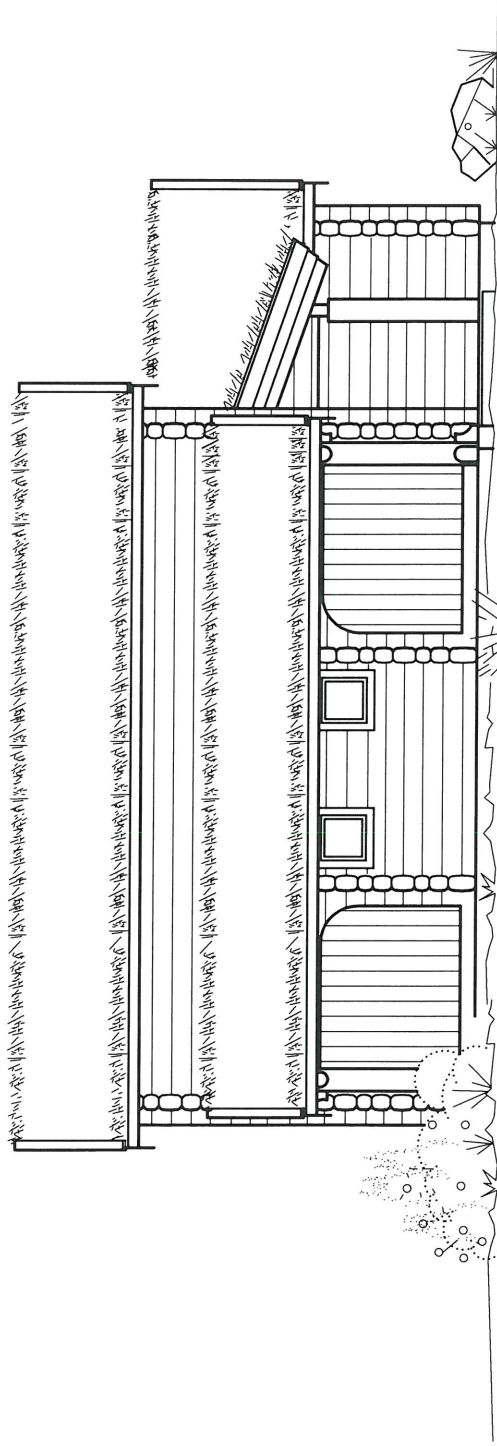
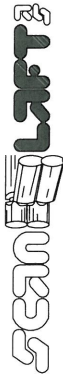
Tegningens anfører: "Harald Enebolig i løft"		Tilrasker: Karinne Solvoll		Mål: 1:100/A2 1:50		REVISJONSFELT:		Utkast		vårdal arkitektur	
Tegningsobjekt: SNITT		Adresse: Lekangveien, Hadsel kommune		Dato: 20.09.2012		Rev:		Søknadstegning		post@vårdal.no	
		Byggeplass: Lekangveien, Hadsel kommune		Kontr. av: TOV		Rev.:		Arbeidstegning		Kjenn. nr. 370 581	
				Sign: TOV		Rev.:		Eksisterende		Til: 33 06 10 80	
				TOV		Rev.:		Som bygget		Fas: 33 06 10 81	
				TOV		Rev.:				Tegning:	
				TOV		Rev.:				20862.E-3	

הכנסת
ועדת
האנדרטת



20862.F-4

Et produkt fra:

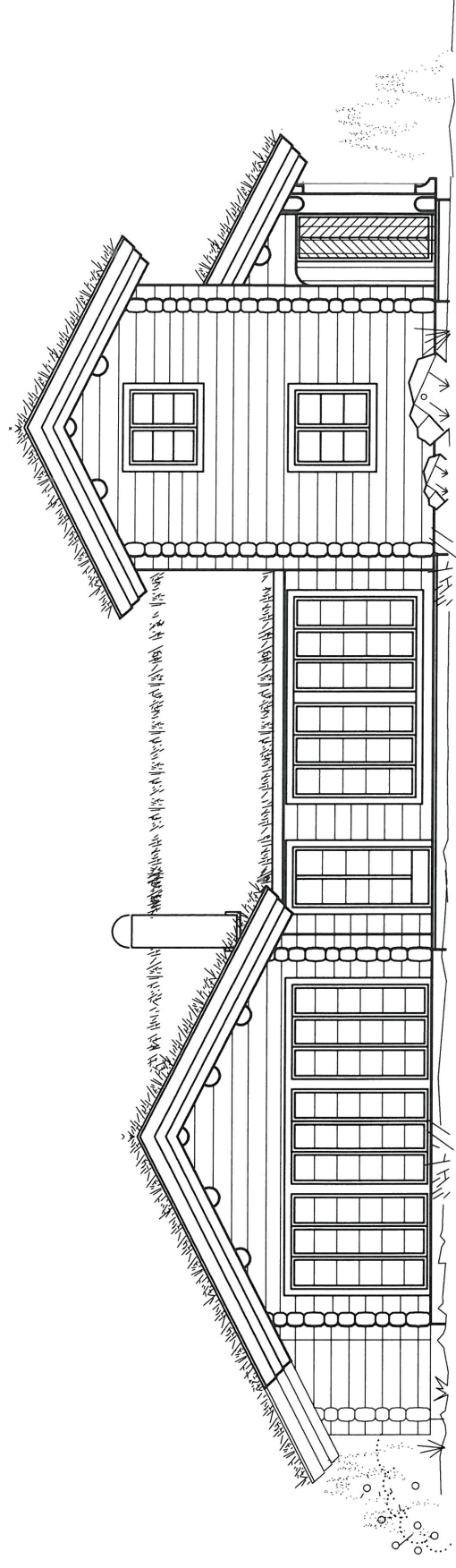


FASADE MOT SYD

Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett

Tegningen omfatter:	Tilraskstaver:		Mål:		REVISJONSFELT:		Utkast		 vårdal arkitekter Kjeller, 20. 200 004 Tlf: 33 06 10 80 Fax: 33 06 10 81 Tegnr: 20862.E-5
*Harald Enebolig i laft	Kathrine Solvoll		1:100/A2 1:50				Saknads-tegning		
Tegningsobjekt:	Adresse: Lekangveien, Hadsel kommune		Dato: 20.09.2012				Arbids-tegning		
FASADE	Byggeplass: Lekangveien, Hadsel kommune		Kontr. av: TOV				Eksisterende		
			Sign: TOV				Som bygget		
			Rev:	Date:	Rev. av:	Endring:			

Et produkt fra:

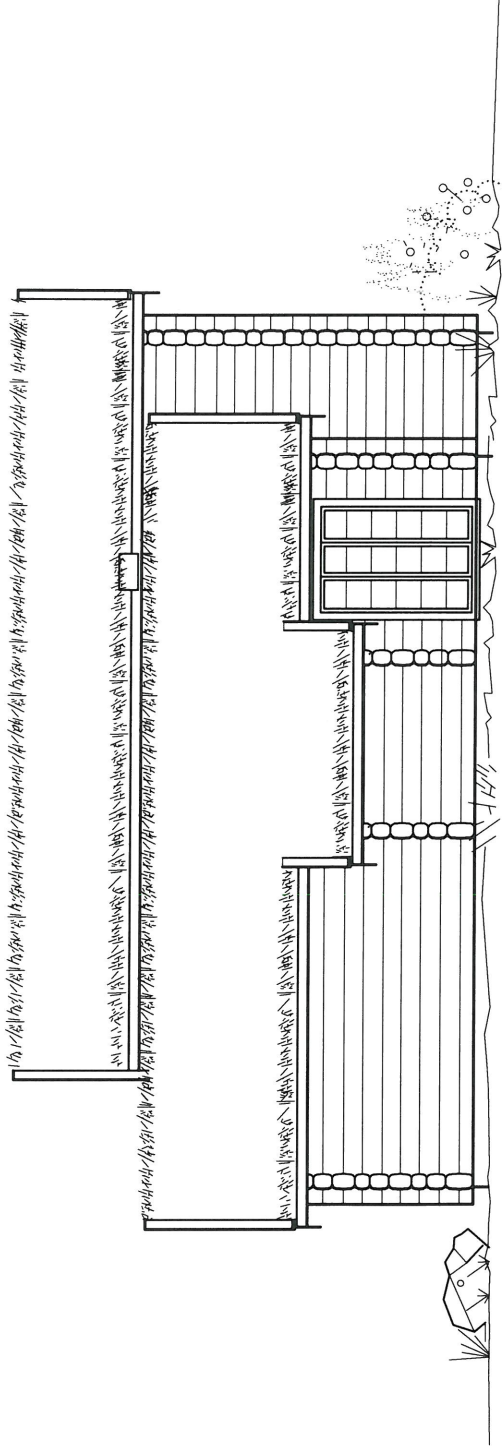


FASADE MOT VEST

Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett

Tegningen omfatter: "Harald Enebolig i Løft"		Tittelskriver: Kathrine Solvoll		Mål: 1:100/A2 1:50		REVISJONSFELT:		Utkast		vårdal arkitekter	
Tegningsobjekt: FASADE		Adresse: Lekangveien, Hadsel kommune		Dato: 20.09.2012		Konfr. av: TOV		Saksnadslegning		Kontaktperson: Knut W. Solvoll Tlf: 33 06 10 80 Fax: 33 06 10 81	
		Byggeplass: Lekangveien, Hadsel kommune		Sign: TOV		Rev:		Arbidslegning		Tegning:	
						Date:		Eksisterende		20862.E-6	
						Rev.:		Som bygget			

Et produkt fra:



FASADE MOT NORD

Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett

Tegningen omfatter: "Harald Enebolig i Løft"		Tilraskstaver: Kathrine Solvoll		Mål: 1:100/A2 1:50		REVISJONSFEIL:		Utkast		vårdal arkitekter	
Tegningsobjekt: FASADE		Adresse: Lekangveien, Hadsel kommune		Dato: 20.09.2012		Kontnr. av: TOV		Saksakstegning		Kontnr. av: Kathrine Solvoll	
		Byggeklass: Lekangveien, Hadsel kommune		Sign: TOV		Rev:		Arbeidsstegning		Til: 30.06.10 80	
						Date:		Eksisterende		Fas: 30.06.10 81	
						Rev. av:		Som bygget		Tegnet: 20862.E-7	

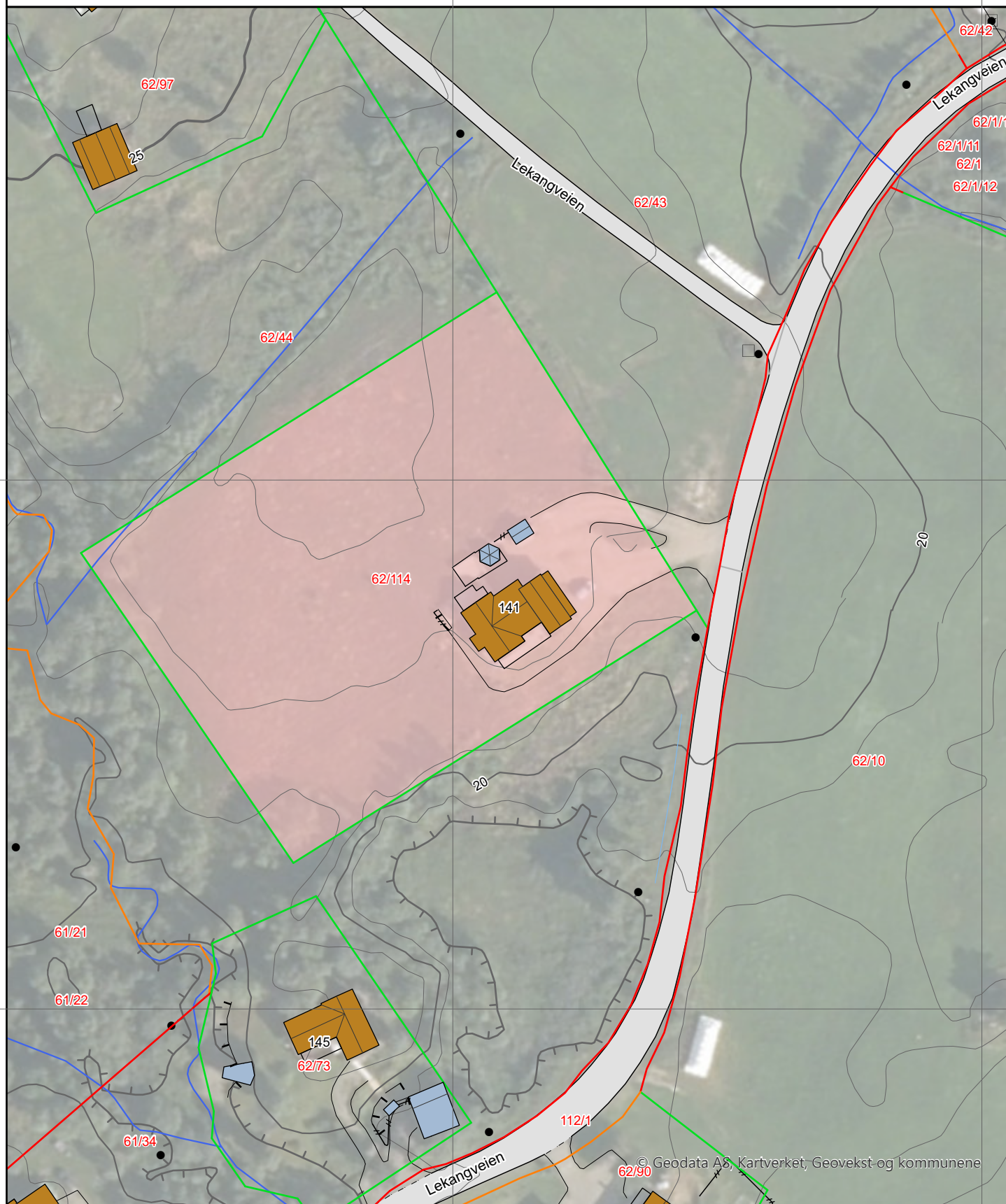
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/62/114/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 30.1.2025



0 25 50 m

Kommune: 1866 Hadsel

Eiendom: 1866/62/114/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

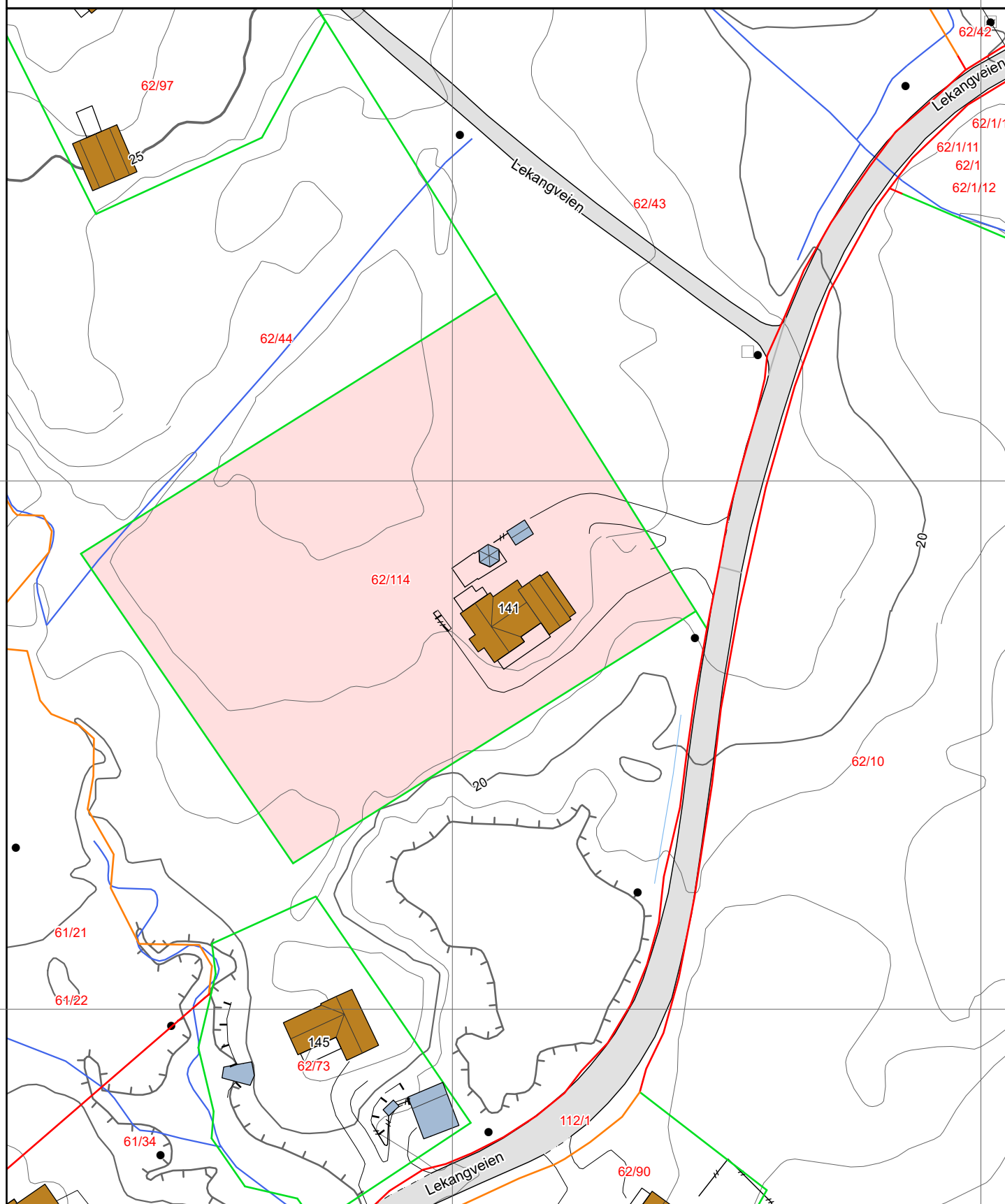
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 30.1.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

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