

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler Nord AS	Oppdragsnr.	85250021
Adresse	Kræmmervikveien 60		
Postnr.	8373	Sted	BALLSTAD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalenr	1527360
Selger 1 Fornavn	Jan Robin	Etternavn	Pettersen

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 Dersom det blåser sterkt fra Sørvest så hender det at det kommer lukt fra vannlås i dusj og under vaskemaskin. Men da må det fylles på med vann.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ 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

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

Rajo Eiendom AS, Lofoten Rørlegger service, og meg selv, Jan Robin Pettersen (Jeg har Maritim fagskole og er seilende maskinist. Jobber mye med rør)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Langt nytt vannrør fra Gjermesøya over sundet i 2017. Påkobling på Gjermesøy side ble utført av Rajo Boil og eigedom. Røret ble rodd over av meg selv. Søkt ned med lodd. Forgreinng til hus og rorbu (i kumme ved rorbu) er utført av meg. Påkobling i hus er utført av meg selv,. Påkobling i Rorbu samt alt av rør der er i sin helhet utført av Lofoten Rørlegger Service. 2019. Det ble lagt varmekabel i rør fra huset og ned under laveste lav vann. Denne varmekabelen må skures på når det er minus grader ute. I oppføring av grunnmur til rorbu så ble det støpt plate over septiktank da denne går innunder mur til rorbu. Det ble lagt nytt drenerør ut i Spannstensundet. Dette ble gjort i henhold til anvisning og prosedyre fra kommunen. utløp skal ligge minimum 2 meter under laveste lav vann. Varmtannvsbereder ble byttet i huset i januar 2020. Arbeidet er utført av meg selv. Den ble langt noe nye kobber-rør (15mm) i forbindelse med dette arbeidet. Rørene er isolert med rørsål. Gammel vannforsyning kom fra Kræmmervika Havn. Det ligger rester av røret på nord-øst side av rorbu og bortover til meste rorbu. Dette røret kan/bør fjernes.

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 Fikk pålegg om å sette inn ny feieluke da feier ikke var interessert i p gå inn i krypkjeller. Feier anviste hvor ny luke burde monteres. Metode ble avtalt og jeg utførte jobben.

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 Når det blåser som verst fra sørvest kan det trekke litt i vinduer i stue.på huset. Det har skjedd en gang at det kom litt vann inn på vinduskarm på storvindu i Rorbu. Da var det full storm og regnet sideveis.

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

(Enkeltmannsforetak). Jan Robin Pettersen.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny inngangsdør i hus 2020. Jan Robin Pettersen. Ny terrasse mot sørvest på hus. Jan Robin Pettersen.

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

Strømmen elektro. Lofotkraft.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny strømtilførsel.Ny kable langt ned i oppkjørsel, fra fordelingsskap på parkeringsplass, ned oppkjørsel og til nytt inntaks skap på yttervegg. I regi av Lofotkraft i 2015. Kable lagt ned av Franks Maskin. Nytt inntaks skap og nytt sikrings skap montert av Strømmen elektro i 2015.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar For rorbu. Alt el-Arbeid utført av Lofoten el-tjeneste. For nytt sikringsskap og intaks skap. Strømmen elektro. For kabler og kontakter i huset så vet jeg ikke da dette ble trolig gjort i 2000, of før jeg kjøpte huset.

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 Det er lagt opp kurs og kontakt for ladeboks i garasjen.

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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 Rorbu og garasje er oppført etter TEK10 og er å anse som et annex til huset. Godkjent for utleie

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Mangler noe dokumentasjon fra Lofoten Eltjeneste på elektrisk arbeid i rorbu. Dette skal være på plass før evt overtakelse.

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 Taket på boden stikker litt inn på naboens eiendom. Dette er avklart med nabo muntlig. Jeg søkte om å legge ut flytebrygge. Det ble innvilget. Men jeg benyttet meg aldri av tillatelsen

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 Har vært mus i kjelleren på vinterstid. Men katten har ryddet unna.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg kjøpte huset i 2014. Huset var da registrert som fritidsbolig. I følge forrige eier ble huset flyttet i 2 deler til denne tomten i 2000. Det ble da oppgradert. Byggeår for selve tømmerveggene og konstruksjon skal vist være i fra 1930 tallet. Jeg har taksten fra 2014. I 2015 kjøpte jeg nabotomten 9/74 ,den gamle bryggen samt en parsell der veien går i da. (ikke helt opp). Jeg søkte om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig. Fikk innvilget dette etter noen krav fra kommunen. Befaring av kyndig person av bolig samt montering av balansert ventilasjon i huset. Jeg søkte om å få riven den gamle rorbua samt benytte meg av veiretten ned til tomt. det var på det tidspunktet ikke noe ordentlig vei ned til tomt. Jeg fikk innvilget byggesøknad på visse vilkår. 9/74 og 9/75 måtte slås sammen til ett gårds og bruksnummer. Rorbu måtte bygges 4 meter over middels vannstand. Det ble laget vei ned til tomt. Gammel rorbu ble fjernet og tomten der rorbu står ble hevet ca 1,5 meter. Riving og tomte arbeidet ble utført av Frank´s Maskin. Byggherre for Rorbu er Moter Lofoten. Tegninger ble gjort av meg selv. Rorbu er også bygd av meg. (jeg er utdannet tømrer). Rørarbeid utført av Lofoten Rørlegger service. Elektrisk arbeid er utført av Lofoten el-tjeneste. Rorbu er bygd etter TEK10 og er godkjent som utleie enhet. Rorbu er et annex til huset. Det ble også lagt ny strømtilførsel til tomt. Nytt inntaks skap og nytt sikringsskap i huset. Utført av strømmen elektro. Jeg har gjort noe oppussing inne i huset. Lagt gipsplater og nytt gulv i 2 etasje. Lagt ny himling i 1 etasje. Noe male arbeid. Buset er lett og varme opp. Virker som at vindtetting of isolering som ble gjort i 2000 er gjort skikkelig. Huset bør males utvendig. Terrassedøren bør byttes etterhvert. Fungerer greit enda. Hoved soverom i hus. Noe plank i himling bærer preg av gammel fuktskader inne ved skillevegg. Dette er fukt/råte skader fra før renovering i 2000. Jeg har aldri sett noe lekkasjer fra tak i den tiden jeg har hatt huset. Disse plankene i himling er dekket til med ny plank. Trenger ikke noe umiddelbare tiltak her. Men greit å vite om. Det er ikke montert topp på skorstein. Om det regner mye over tid og ovns ikke blir brukt kan det renne litt vann ut av feieluke. Med fordel kan det monteres en topp på skorstein. Ny varmepumpe montert inn i 2023. Levert og utført av Lofoten Kjølleservice. Rorbu: Brukt varmepumpe ble motet inn. En utedel g 2 innedeler. En i garasje og en i Rorbu. Utedel av varmepumpe har fått litt medfart av vær og vind. Man må forvente at denne må byttes snart.

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

Opprettet: 01/04/2025 10:37:27 (EES-versjon: 3)

Tilstandsrapport



Enebolig



Kræmmervikveien 60, 8373 BALLSTAD



VESTVÅGØY kommune



gnr. 9, bnr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 11.03.2025

Rapportdato: 03.04.2025

Oppdragsnr.: 13987-34355

Referansenummer: JA1972

Autorisert foretak: Taksmo AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonas Aksmo

Vår ref:



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.

Takstmo As

Vi takserer i hele Lofoten: Vi verdsetter din eiendom – Punktlig, raskt og hyggelig.

Takstmo AS sitter i takstfelleskap med NordpåTakst AS. Vi har kontor på Leknes, 2. etasje i Elvegårdsveien 5. Besøk gjerne vår hjemmeside: www.nordpatakst.no

NordpåTakst er et takstfelleskap bestående av tre takstmenn. Vi har bred erfaring som som byggmestere og murmester, alle sertifiserte takstmenn hos Norsk Takst.

Vi tar alle typer oppdrag i hele Lofoten.



Rapportansvarlig

Jonas Aksmo

Jonas Aksmo

Uavhengig Takstingeniør

jonas@nordpatakst.no

901 77 250



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 strakstiltak 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

Eneboligen har en del vedlikehold foran seg. Vinduer og dører er 25 år gammel, det sammen med kledning og taktekke. Badet fungerer, men alder på tettesjikt og at det er dusjet rett på vegg i 25 år gjør at det gis Tg3. Membran sees ikke.

Rorbua mangler samsvarserklæring på el. anlegget og ingen ventilering i garasjerommet. Rorbua er bygget etter Tek10 og har er godkjent med utleieenheten.

Enebolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ståltakrenner og nedløpsrør, galvanisert

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre. Altan og balkong oppført i impregnerte trematerialer. Montert rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Gulv av laminat. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er fra tidlig 2000 tall.
Flislagt gulv og vegger.
Gulvmontert klosett, servant og baderomsinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har i følge eier balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Type Lunos. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i krypkjeller. Hovedsaklig åpent el anlegg. Noe skjult.

Automatsikringer.

Brannslukningsapparat og røykvarslere montert ved befaringen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har betonggrunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er septiktank med overløp til hav. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2000.

Rorbu/garasje - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Ståltakrenner og nedløpsrør, galvanisert

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har stål/aluminiums garasjeport. Utvendig trapp av tre.

Alt under kai er fornyet av eier. Alle stolper/påler er fornyet. Hovedsakling rør med armert betong. Noen lengder med jernbane skikker i front. Type 70 kg/pr meter. Alle avstivere i impregneret material.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malt mdfpanel. Innvendig er det gulv av betong. Veggene har malte plater (kryssfiner) . Innvendige tak har malte plater. (gips) Noe sprekker i betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i

Beskrivelse av eiendommen

rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning. (Lunos)
Ventilasjon i garasje
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på 300 liter.
Skjult el. anlegg. Automatsikringer.
Det er klargjort egen kurs til garasje og lagt opp kontakt for el-bil lader i garasjen.
Brannslukningsapparat og røykvarslere montert ved befaringen.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 6 300 000

Forutsetninger og vedlegg

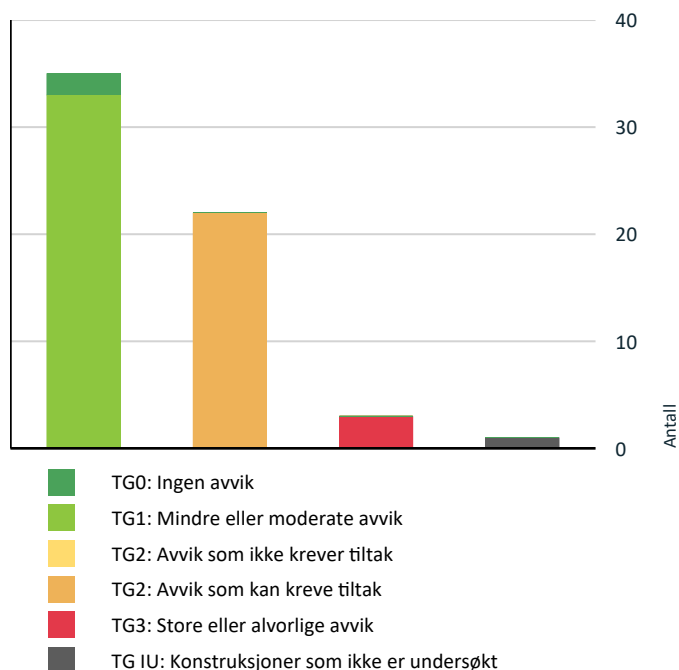
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

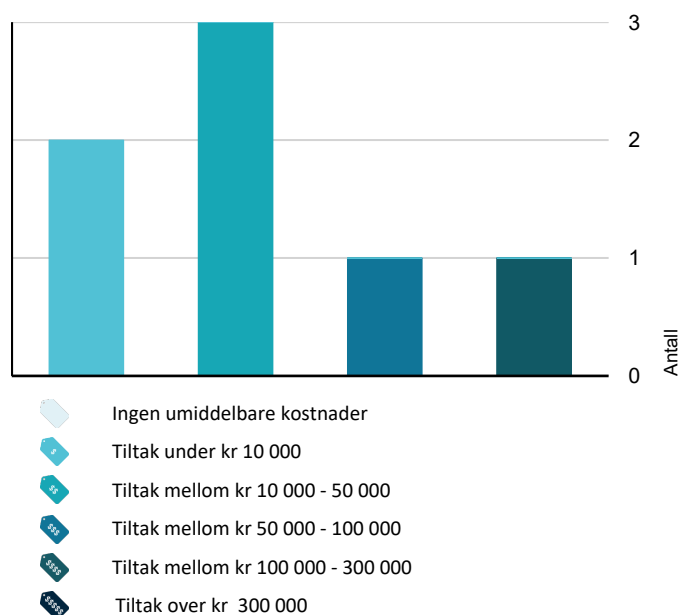
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede har fått oppdrag av hjemmelshaver, som går ut på å utføre en tilstandsrapport for salg av eiendommen.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Gulv loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Rorbu/garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon garasje [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1922

Kommentar
Tidligere takst

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg/modernisering	Huset ble flyttet til nåværende plassering og renoveret i 2000. Huset ble da oppgradert både inn- og utvendig, og en stor del av det gamle og opprinnelige preget ble beholdt. Det ble bygget ut for å gi plass til nytt bad og yttergang.
------	-----------------------	--

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Nedløp og beslag

Ståltakrenner og nedløpsrør, galvanisert

Vurdering av avvik:

- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



! TG 2 Veggkonstruksjon

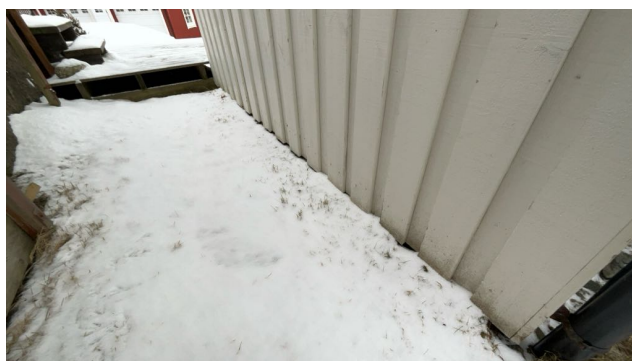
Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

! TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

! TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

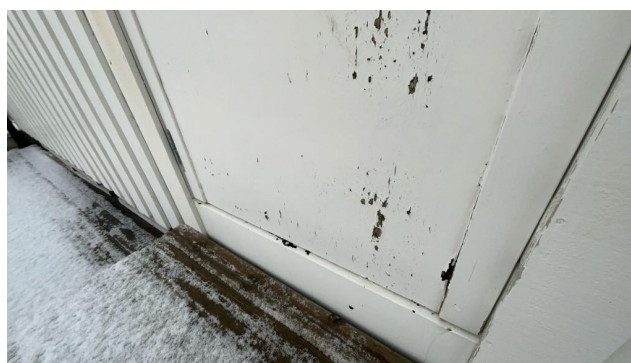
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Begynnende oppsvulming pga. fuktopptrekk i nedkant av dørblad. Over halvparten av levetiden er oppbrukt på balkongdører.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan og balkong oppført i impregnerte trematerialer. Montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trappetrinn opp til balkongdør er skadet

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Tiltak:

Lokal utbedring.

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

! TG 2 Gulv loft

Gulv av laminat.

Vurdering av avvik:

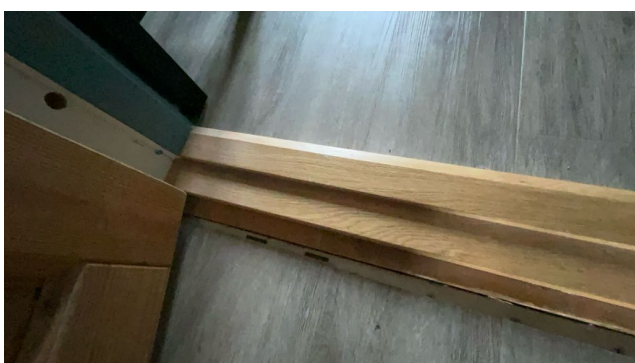
- Det er avvik:

Utgidninger skjører. Ikke ferdigstillet mot dørterskel (mangler list)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen ligger ikke i ett området med radonforekomster.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Gjelder sotluken på kjøkkenet

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

! TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.



Viser fuktmerker en plass.



Ikke tilkomst til deler av krypkjeller

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

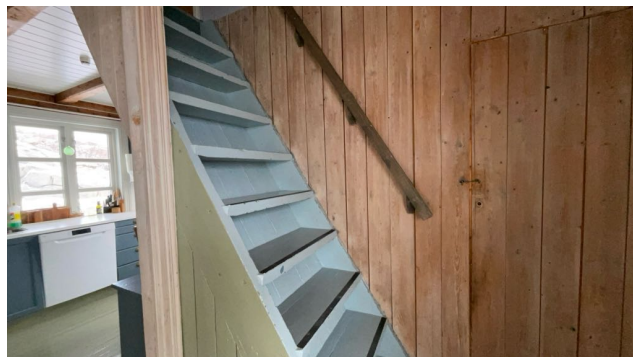
- Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Vil være ønskelig med skifte av trapp. Kostnadsestimat er for montering av rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Badet er fra tidlig 2000 tall.

Flislagt gulv og vegger.

Gulvmontert klosett, servant og baderomsinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Sluk under vaskemaskin og i dusjnisse.

Vurdering av avvik:

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

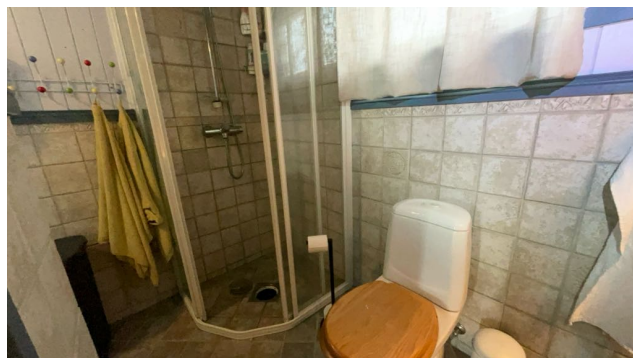
Godt over halvparten av levetiden er oppbrukt på badet. Membran sees ikke i sluk. Ko

Konsekvens/tiltak

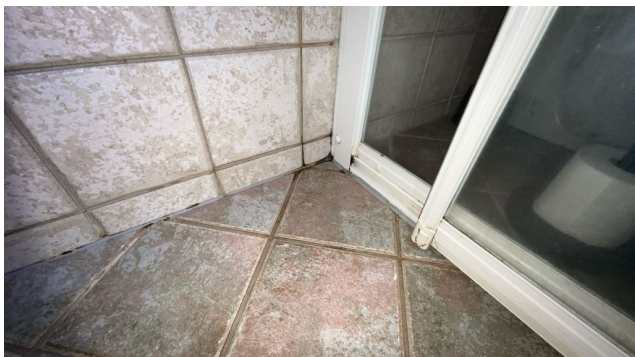
- Andre tiltak:

Det bør på kort sikt settes inn dusjkabinett, og da kan man sannsynligvis avvente med en fullstendig oppgradering av våtrommet visst ikke det er skader bak fliser. Dette er en risikokonstruksjon, bør holdes øye med fuger, fliser osv.

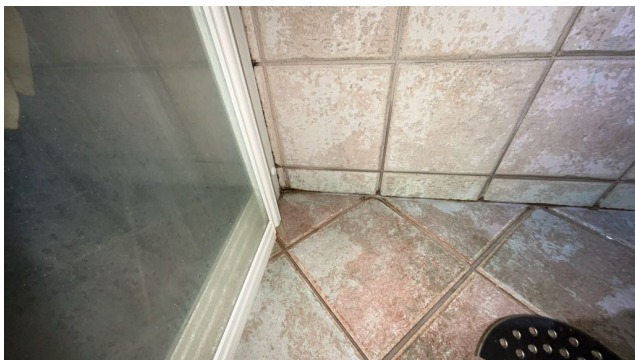
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



Begynnende muggsopp i fuger



Begynnende muggsopp i fuger



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Yttervegger mot våtsonen)

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Gjelder noen rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har i følge eier balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Type Lunos.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Hovedsaklig åpent el anlegg. Noe skjult.
Automatsikringer.

Nytt inntak og nytt sikringsskap i 2016.

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.
2000
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
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

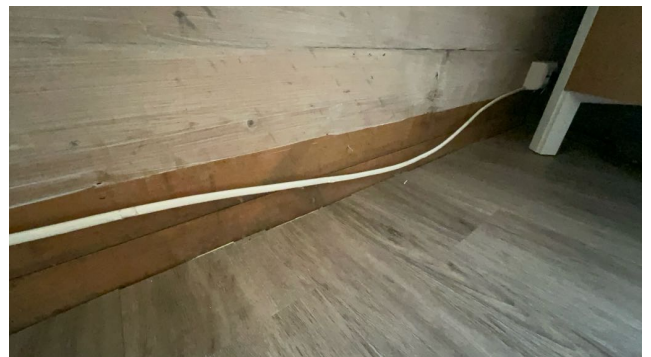
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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?
Ja Tilstandsvurdering anbefales pga alder på anlegget og at en ledning er løs.
Det anbefales boligkjøper eller selger å ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson/firma.
Prisanslag er kostnad for tilstandsvurdering etter NEK 405-2-3.

Deler av anlegget er skjult, som bygningssakkyndig har vi begrenset kompetanse til å avdekke avvik og at det derfor kan påløpe ytterligere kostnader til utbedring av anlegget etter en el.kontroll. Ved slike forbehold hvor det blir flere avvik på en el.kontroll, kan ikke undertegnede gi et eksakt estimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere montert ved befaringen.

TOMTEFORHOLD

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er septiktank med overløp til hav. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

! TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2000.

RORBU/GARASJE



Byggeår
2020

Kommentar
Ved befaring

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.

! TG 1 Nedløp og beslag

Ståltakrenner og nedløpsrør, galvanisert

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

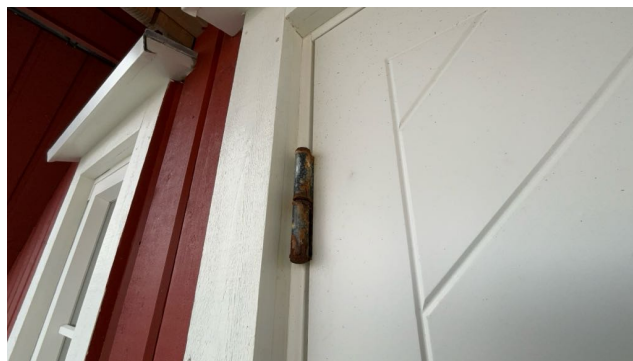
Vurdering av avvik:

- Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring



! TG 2 Garasjeporter

Bygningen har stål/aluminiums garasjeport.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Lokal utbedring

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Alt under kai er fornyet av eier. Alle stolper/påler er fornyet. Hovedsakling rør med armert betong. Noen lengder med jernbane skikker i front. Type 70 kg/pr meter. Alle avstivere i impregneret material. På bakgrunn av disse opplysningene som er gitt av eier gis Tg1.

! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malt mdpanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gjelder furugulv, en hel del hakk/sår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer til bruk, vil være ønskelig med utbedring



! TG 1 Overflater garasjerom

Innvendig er det gulv av betong. Veggene har malte plater (kryssfiner). Innvendige tak har malte plater. (gips)
Noe sprekker i betong.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er fall, men noe lite.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

LOFT > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er under 5 år, dokumentert utførelse med bilder. Hulltaking ansees ikke som hensiktsmessig på dette grunnlag.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

LOFT > STUE/KJØKKEN

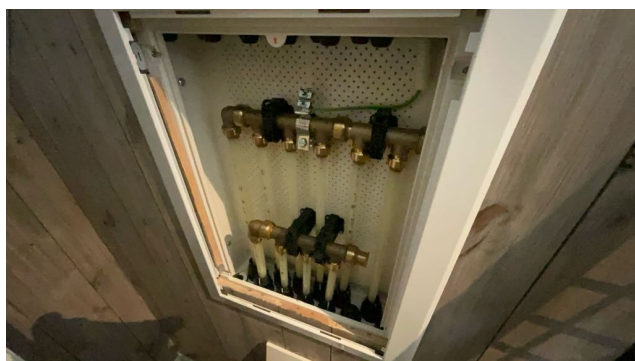
! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning. (Lunos)

! TG 3 Ventilasjon garasje

Ventilasjon i garasje

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Vindu og garasjeporter har ved befaring mye kondens.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Fortløpende kan det bli skader på vinduer og portene så høy luftfuktighet som det var i garasjen ved befaring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rust på utedel

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/skifte av deler

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 300 liter.

! TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Skjult el. anlegg. Automatsikringer.

Det er klargjort egen kurs til garasje og lagt opp kontakt for el-bil lader i garasjen.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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?
Ja Samsvarserklæring foreligger ikke. Kursoversikt på en papplatt. Ingen dokumentasjon ellers. Tilstandsvurdering anbefales. Det anbefales boligkjøper eller selger å ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson/firma. Prisanslag er kostnad for tilstandsvurdering etter NEK 405-2-3.

Deler av anlegget er skjult, som bygningssakkyndig har vi begrenset kompetanse til å avdekke avvik og at det derfor kan påløpe ytterligere kostnader til utbedring av anlegget etter en el.kontroll. Ved slike forbehold hvor det blir flere avvik på en el.kontroll, kan ikke undertegnede gi et eksakt estimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere montert ved befaringen.

TOMTEFORHOLD

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

! TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2000.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 000 000

Rorbu/garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Rorbu/garasje	Kr.	2 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	47			47	46
Loft	32			32	
SUM	79				46
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Bod		
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Målt opp ved befaring

Rorbu/garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		46		46	95
Loft	42			42	3
SUM	42	46			98
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Loft	Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Gang		

Kommentar

Målt opp ved befaring

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	79	0
Rorbu/garasje	42	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Jonas Aksmo	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1860 VESTVÅGØY	9	75		0	792.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kræmmervikveien 60

Hjemmelshaver

Pettersen Jan Robin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget fint til ytterst i Kræmmervika rett ved havet med storslått utsikt ut over havet.

Ballstad er et fiskevær med fiske og mekanisk industri, turistrelatert industri og noe landbruk.

Her er skole, barnehage og butikk.

Ballstad har kort kjørevei til kommunesenteret Leknes som er en småby i vekst og byen midt i Lofoten.

Her er godt utbygd tilbud innen service, butikker og skoler. Kommunikasjon med buss og fly.

Midt mellom Ballstad og Leknes ligger Gravdal, her ligger Lofoten sykehus.

5 km til Gravdal og 10 km til Leknes.

Om tomten

Sjøtomt som i hovedsak består av naturlig fjell og berg. Parkering foran garasje.

Det er nylig opparbeidet vei og parkeringsplass forbi boligen og ned til rorbua.

Opparbeidet med natursteinsmur mot vannet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	11.03.2025		Innhentet		Nei
Situasjonskart	11.03.2025		Innhentet		Nei
Tidligere takst/verdivurdering	11.03.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.04.2025	

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 dampsperran 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/JA1972>

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

Kræmmervikveien 60

Nabolaget Ballstad - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🚶 Ballstad	7 min 🚶
Linje 766	0.7 km
✈ Leknes lufthavn	17 min 🚗
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 17 min 🚗

Skoler

Ballstad skole (1-10 kl.)	4 min 🚗
150 elever, 10 klasser	2.4 km
Vestvågøy videregående skole	15 min 🚗
410 elever, 17 klasser	11.7 km
Aust-Lofoten vgs. Kabelvåg	1 t 7 min 🚗
150 elever	74.6 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

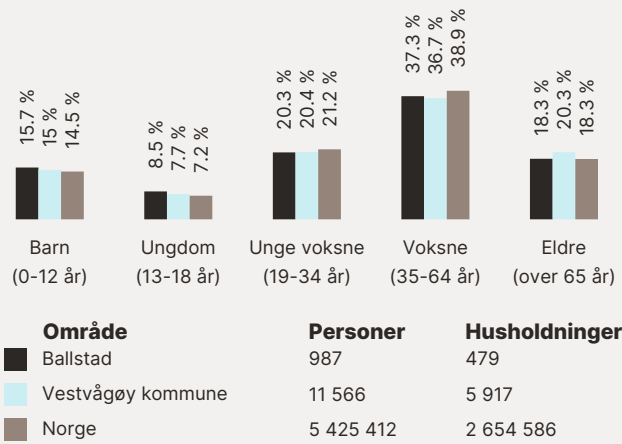


Naboskapet
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kakhaugen barnehage (1-5 år)	5 min 🚗
18 barn	3.3 km
Ballstad barnehage (1-5 år)	6 min 🚗
18 barn	3.7 km
Risaksla barnehage (1-5 år)	10 min 🚗
69 barn	7.4 km

Dagligvare

Joker Ballstad	6 min 🚗
Post i butikk, PostNord	3.9 km
Bunnpris Gravdal	9 min 🚗
Post i butikk, PostNord	6.9 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

 Støynivået
Lite støynivå 97/100

 Gateparkering
Lett 94/100

Sport

- 

Ballstad skole ballbinge
Ballspill

4 min 
2.4 km
- 

Ballstad stadion
Ballspill, fotball

5 min 
3.1 km
- 

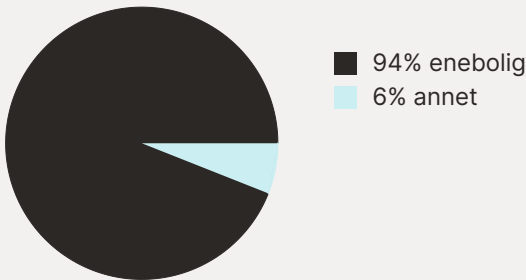
Lofoten Helsetrim

15 min 
- 

Feel24 Leknes

16 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

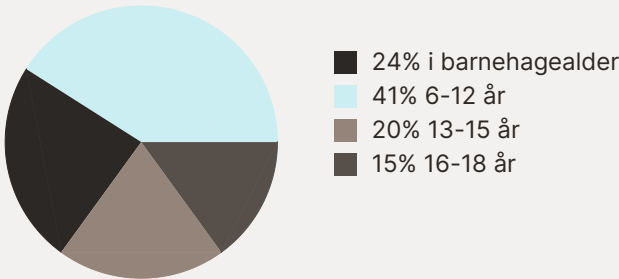
Lofotsenteret

14 min 
- 

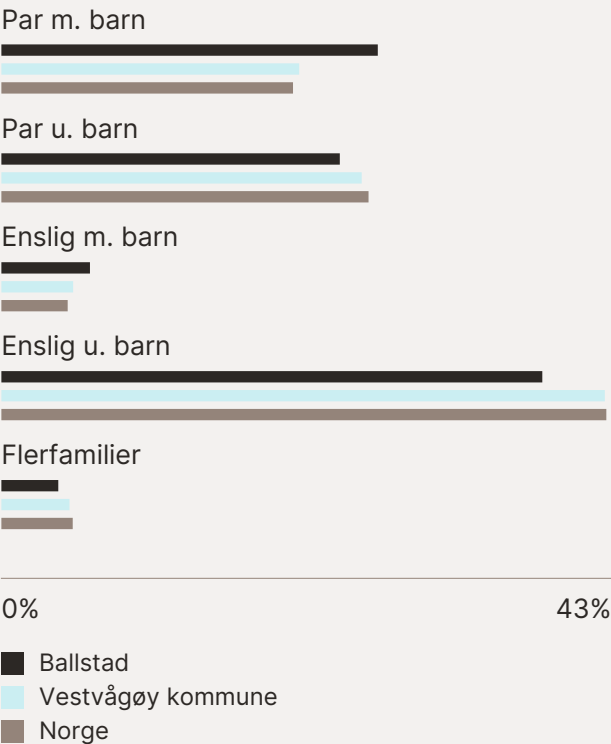
Apotek 1 Lofotsenteret

14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

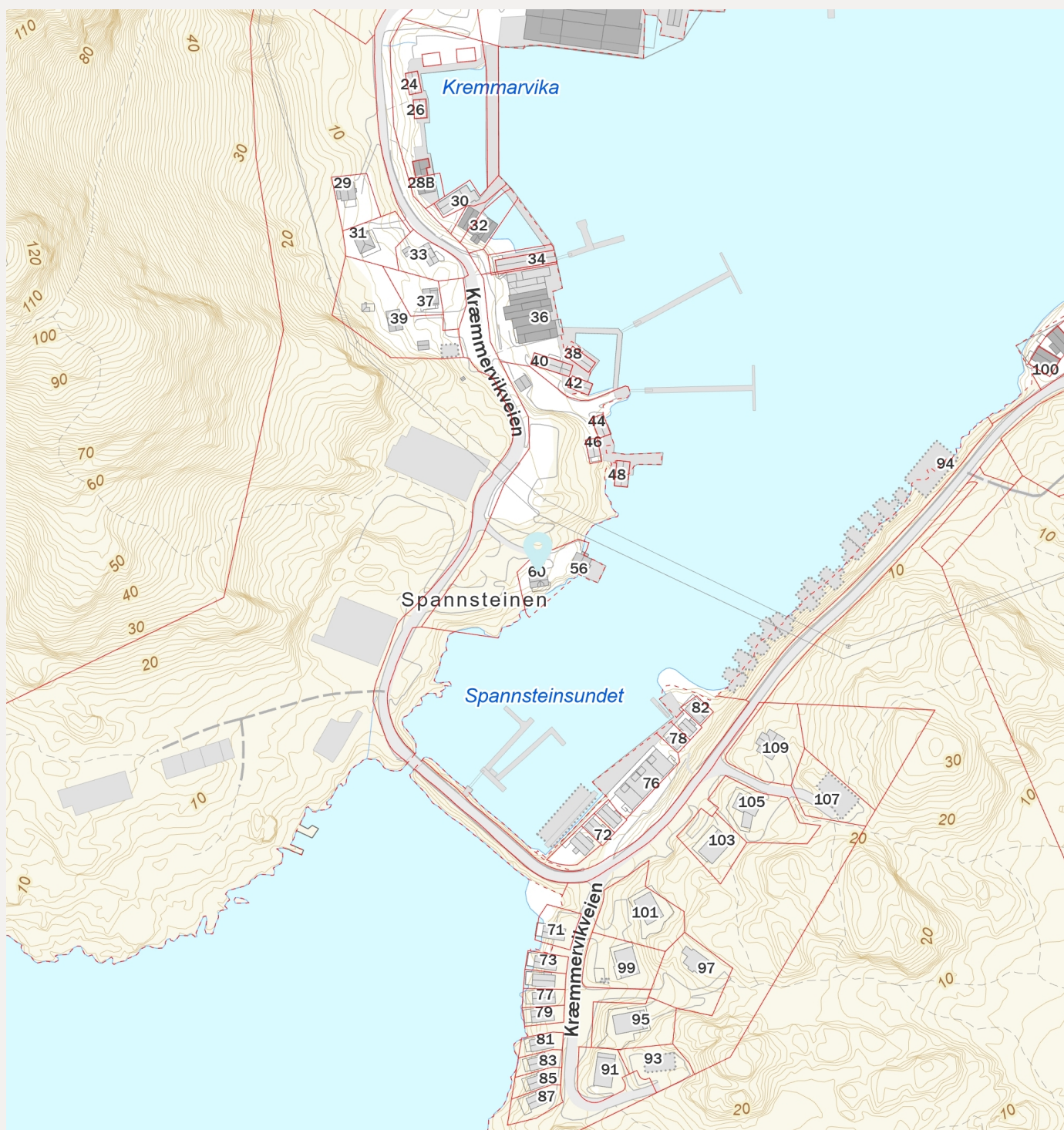


Familiesammensetning



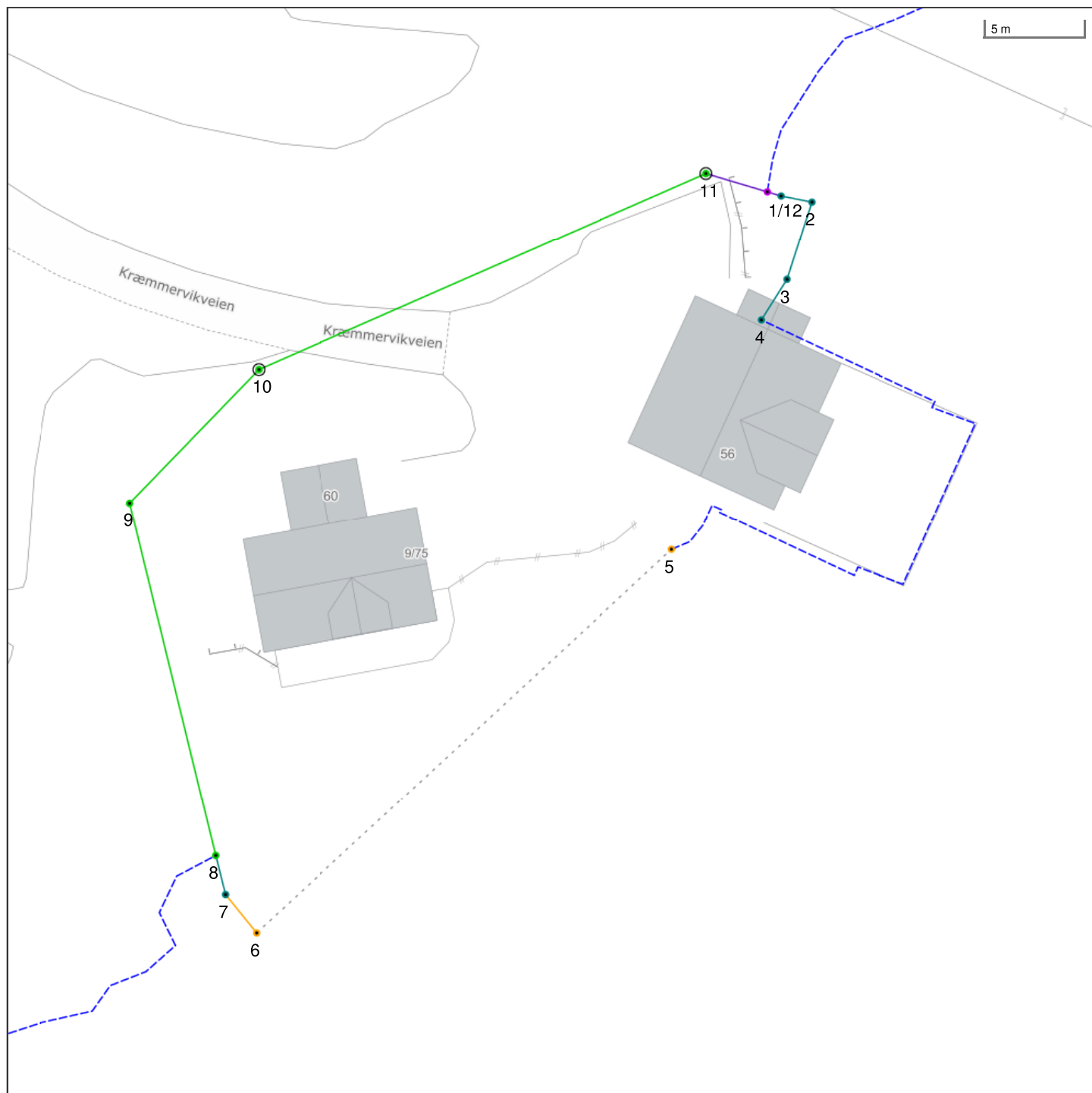
Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Eiendomskart for eiendom 1860 - 9/75//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfastet
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

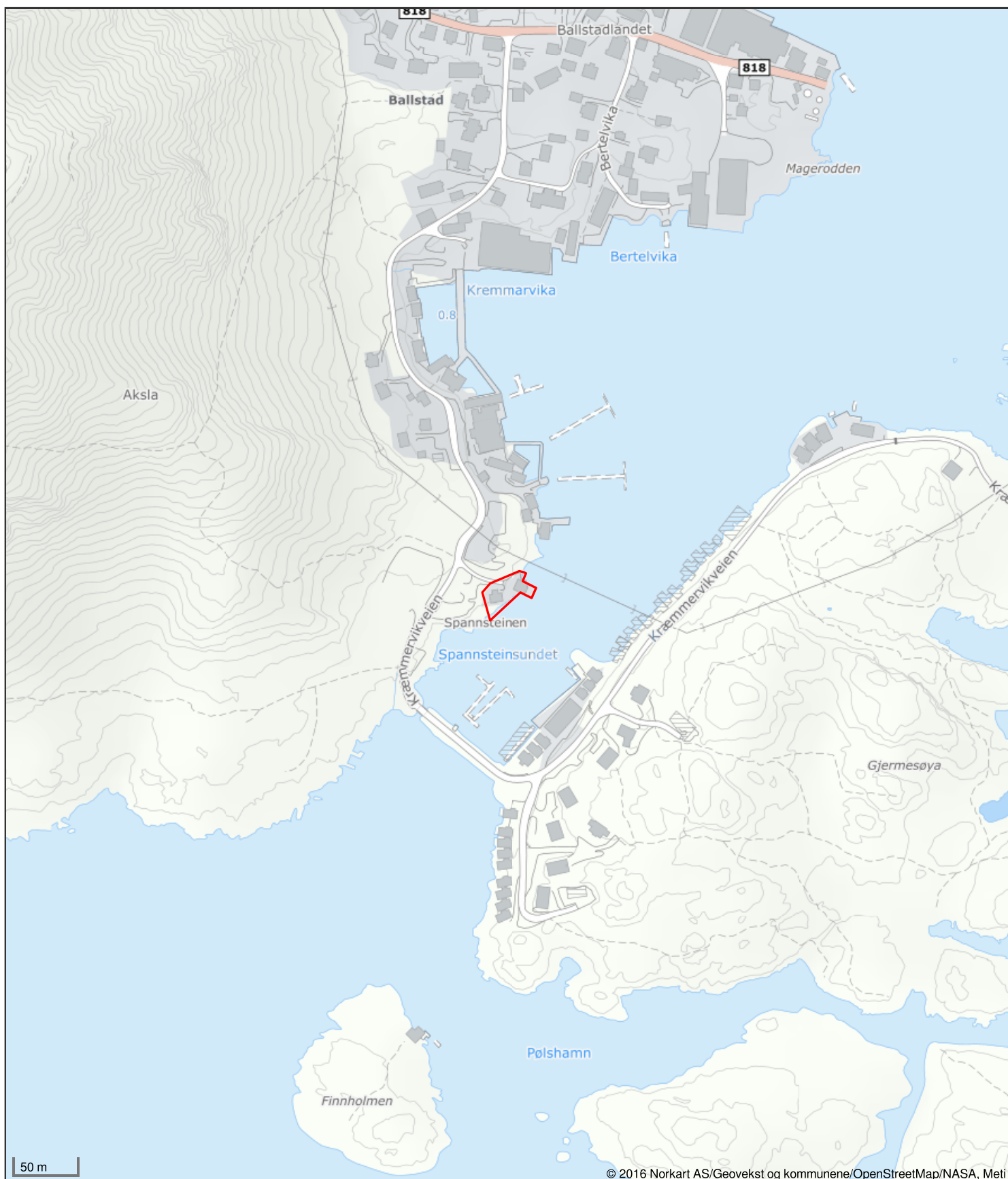
⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ⊙ Grensepunkt - bolt
 ⊙ Grensepunkt - kors
 ⊙ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	792,20 m ²	Arealmerknad	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33	Nord	7550862,2	Øst	438923,1

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7550891,19	438949,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,74	
2	7550890,84	438951,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,61	
3	7550886,9	438949,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,17	
4	7550884,86	438948,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,45	
5	7550873,25	438943,68	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	36,01	
6	7550854,15	438921,98	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	28,91	
7	7550856,15	438920,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,52	
8	7550858,16	438919,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,06	
9	7550876,28	438916,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,55	
10	7550882,94	438922,78	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,49	
11	7550892,43	438945,9	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,99	
12	7550891,42	438949,02	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,28	

Oversiktskart for eiendom 1860 - 9/75//





Mesterbygg Lofoten AS
Sjøveien 99
8370 LEKNES

Deres ref.:

Vår ref.: 16/1069-8/VESK

Dato: 19.05.2017

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Delegerte byggesaker		108/17

Byggeplass:	Kræmmervikveien 56, 8373 BALLSTAD	Eiendom:	9/74////
Tiltakshaver:	Jan Robin Pettersen	Adresse:	Kræmmervikveien 60, 8373 BALLSTAD
Søker:	Mesterbygg Lofoten AS	Adresse:	Sjøveien 99, 8370 LEKNES
Tiltakstype:	181 – Garasje/uthus/anneks	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m2

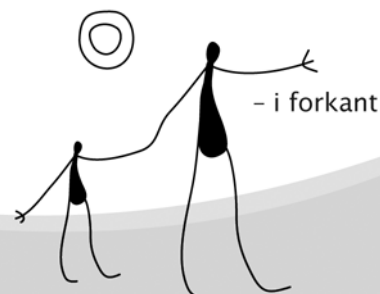
Endring av gitt tillatelse - gnr 9 bnr 74

Til tidligere gitt tillatelse til tiltak i ett trinn for riving av eksisterende brygge og oppføring av garasje med bruksenhet for overnatting, datert 7.11.2016, foreligger det søknad om endring av gitt tillatelse.

I medhold av plan og bygningsloven § 21-4, jf. §§ 20-2, 20-3 og 20-1 første ledd bokstav a behandles søknad om endring av tillatelse, mottatt hos Vestvågøy kommune den 18.5.2017, og det gis tillatelse til endring av gitt tillatelse.

Det vises for øvrig til vedtaket under, samt søknaden og dens vedlagte tegningsmateriale og ansvarsretter.

Det foreligger ikke merknader fra naboer/gjenboere til tiltaket.



Vestvågøy kommune behandler denne sak etter gjeldende delegasjonsreglement.

Søknaden:

Mesterbygg Lofoten AS søker på vegne av tiltakshaver Jan Robin Pettersen om endring av tidligere gitt tillatelse.

Opprinnelig tillatelse gjelder riving av eldre brygge, samt oppføring av garasje i 2 etasjer med bruksenhet for overnatting i 2. etasje, på gnr 9 bnr 74 på Ballstad.

Den omsøkte endringen gir ingen endringer når det gjelder eiendommens gad av utnytting.

Tiltaket skal plasseres og utføres i henhold til søknadens vedlagte oppdaterte tegningsmateriale.

Den omsøkte endringen gir ingen endringer når det gjelder eiendommens atkomst, vannforsyning eller avløp.

Naturmangfoldsloven:

Tiltaket er sjekket mot tilgjengelige baser når det gjelder naturtyper og arter. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert å være tilfredsstillende. Vi kan ikke se at tiltakets og/eller dets plassering kommer vesentlig i konflikt med formålet og prinsippene i naturmangfoldsloven.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger i et område som gjennom kommunedelplan for Ballstad (PlanID 1860-201203) er regulert til formål «Kombinert bebyggelse og anleggsformål» (SOSI-kode 1800).

Så langt bygningsmyndigheten kan se er tiltaket i samsvar med gjeldende reguleringsformål og – bestemmelser.

Ansvarlig søkers redegjørelse:

Følgende endringer ønskes av byggherre for tiltak hvor tillatelse er gitt i utvalgsak 245/16, 7.11.2016:

Knevegger i 2 etasje heves med 60 cm. Ark i 2. etasje mot sør- Utebod 6,2 m på kai mot sør.

Endringen gir øket BRA i 2. etasje med 11,3 m². Bod på kai første etasje gir økt BRA med 6,0 m².

Da kaiareal hvor utebod og deler av ark tilkommer, tidligere er tatt med i beregningen av BYA, vil ikke totalt YBA bli forandret som følge av omsøkte endringer.

Kommunens vurdering og konklusjon:

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Vestvågøy kommune det sannsynlig at søknaden og det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og at det kan gis tillatelse til endring av gitt tillatelse.

Kommunens vedtak

Bygningsmyndigheten gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. §§ 20-2 og 20-3 tillatelse til tiltaket.

Tillatelsen gis på bakgrunn av de opplysningene og planene som forelå på tidspunktet for vedtaket. Tillatelsen er ikke en godkjenning av tiltaket. At bygningsmyndighetene gir tillatelse til tiltaket betyr ikke at vi går god for at alle krav i henhold til pbl med tilhørende forskrifter og planer er ivarettatt. Det er tiltakshaver som har ansvaret for at disse kravene blir overholdt.

Tegningsgrunnlag:

Følgende oppdaterte tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen

Beskrivelse	Vedleggsnr. / Tegningsnr.	Datert
Plan 2. etasje og snitt	E-1 /	Udatert
Plan 1. etasje	E-2 /	Udatert
Fasader	E-3 – E-6 /	Udatert

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Vennlig hilsen

Karl Erik Nystad
Konst. enhetsleder

Vegard Nyvoll Skaufeldt
Saksbehandler
Etter fullmakt

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen fysisk signatur.

Kopi til:

Jan Robin Pettersen

Kræmmervikveien 60

8373

BALLSTAD

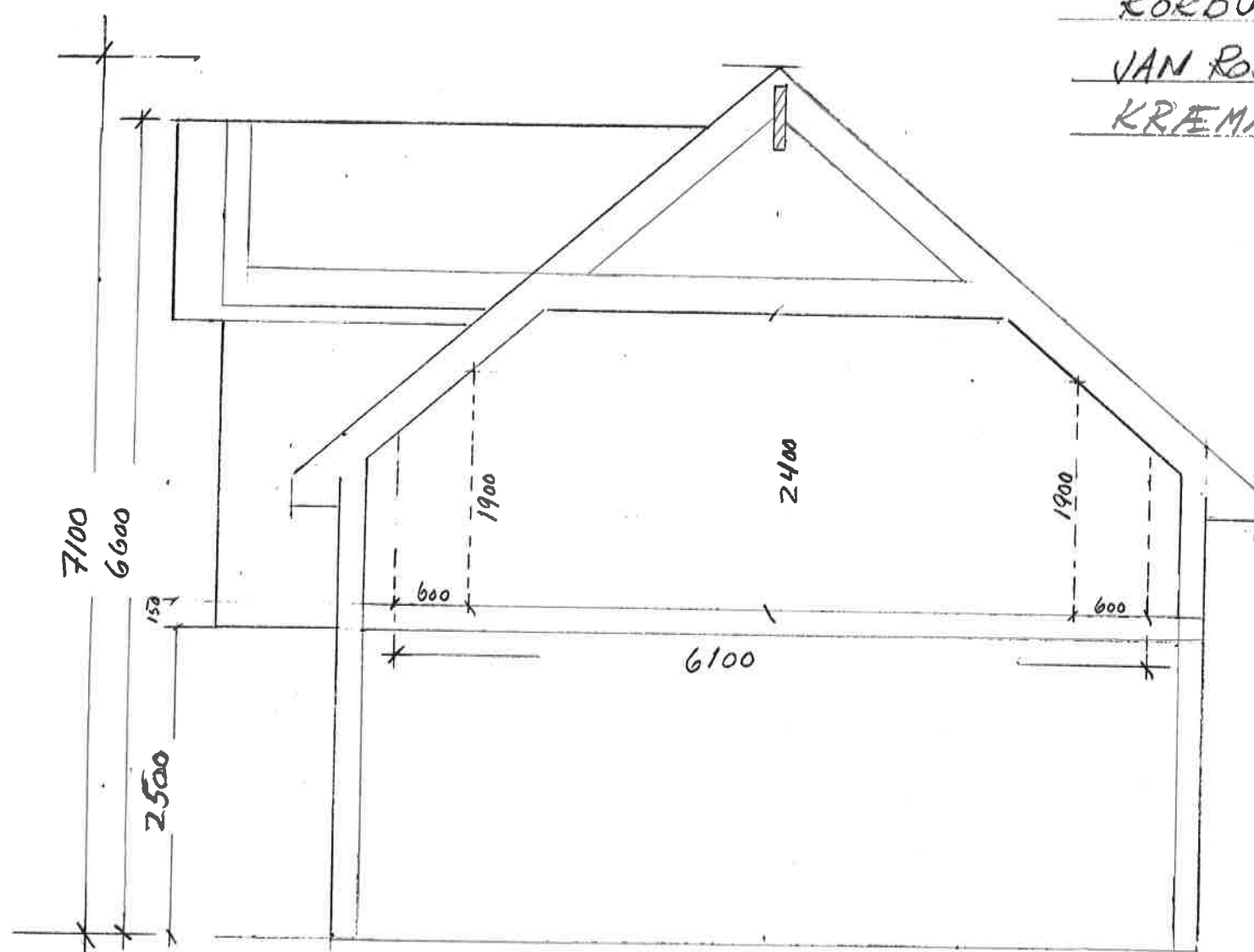
RORBU MED DOBBEL GARASJE

VAN ROBIN PETTERSEN

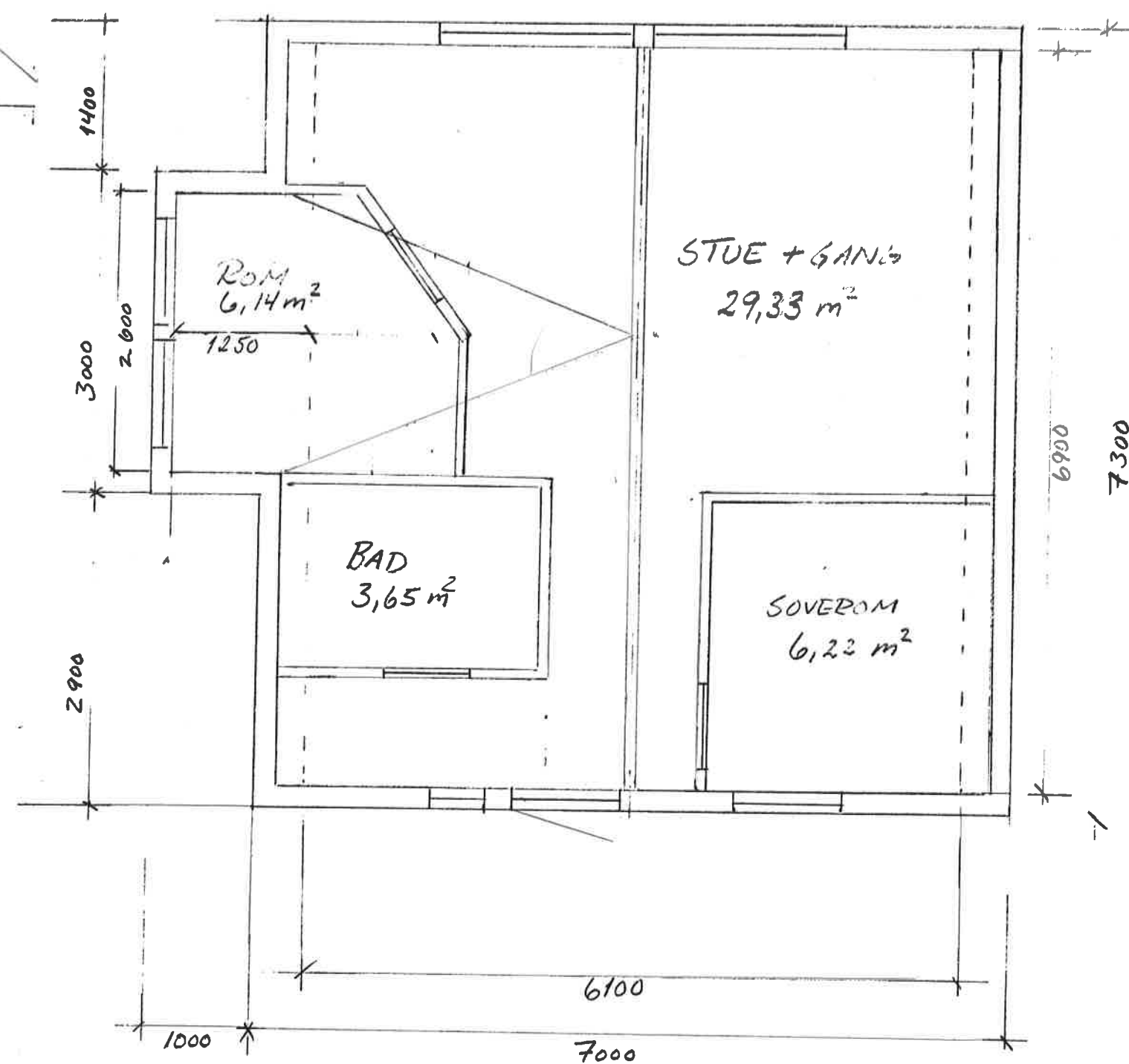
KRÆMMERVIKVEIEN 56

M: 1:50

PLAN 2. ETASJE



AREAL: $6,1 \times 6,9 = 42,09 \text{ m}^2$
 ARK: $2,6 \times 1,25 = 3,25 \text{ m}^2$
 TOTALT = $45,34 \text{ m}^2$ BRA



RORBU MED DOBBEL GARASJE
JAN ROBIN PETTERSEN
KRØMMERVIKVEIEN 56 M 1:50

PLAN 1.



RORBU MED DOBBEL GARASJE

JAN ROBIN FEILTERSEN

KRAEMMERVIKVEIEN 56

9/74

M. 1:50



E4

RORBU MED DOBBEL GARASJE
TIN ROBIN PETTERSEN. KREMMERVIKVEIEN 56
M. 1:50



ØST/SØRØST

ES

RORBU MED DOBBEL GARASJE
JAN ROBIN PETTERSEN
KRÆMMERVIKVEIEN 56.

M. 1:50



MID. VANNISTAND

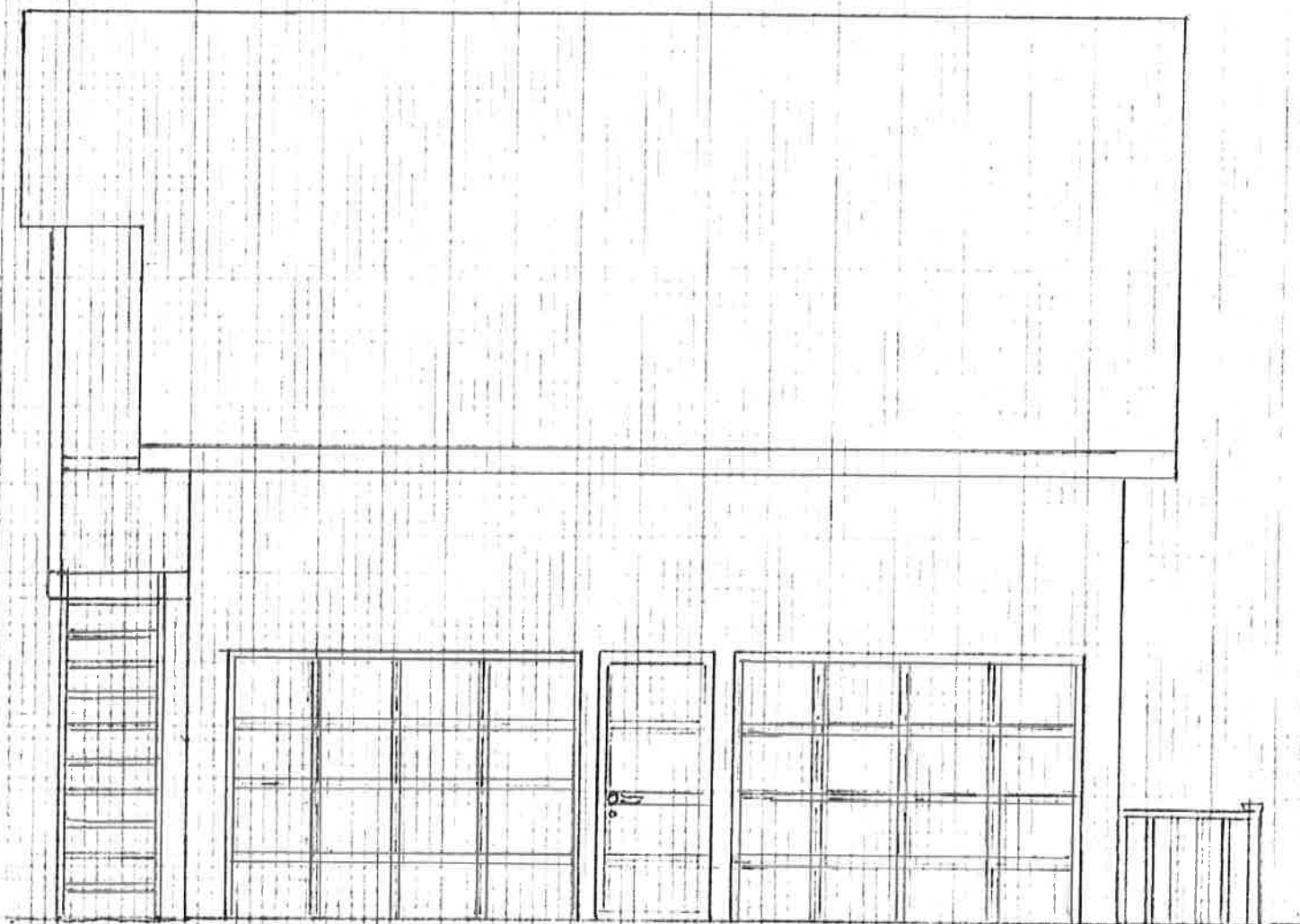
NORD/NORD ØST

ROBBU MED DOBBEL GARASJE

JAN ROBIN PETTERSEN

KRÆMMERVILVEIEN 56 9/74

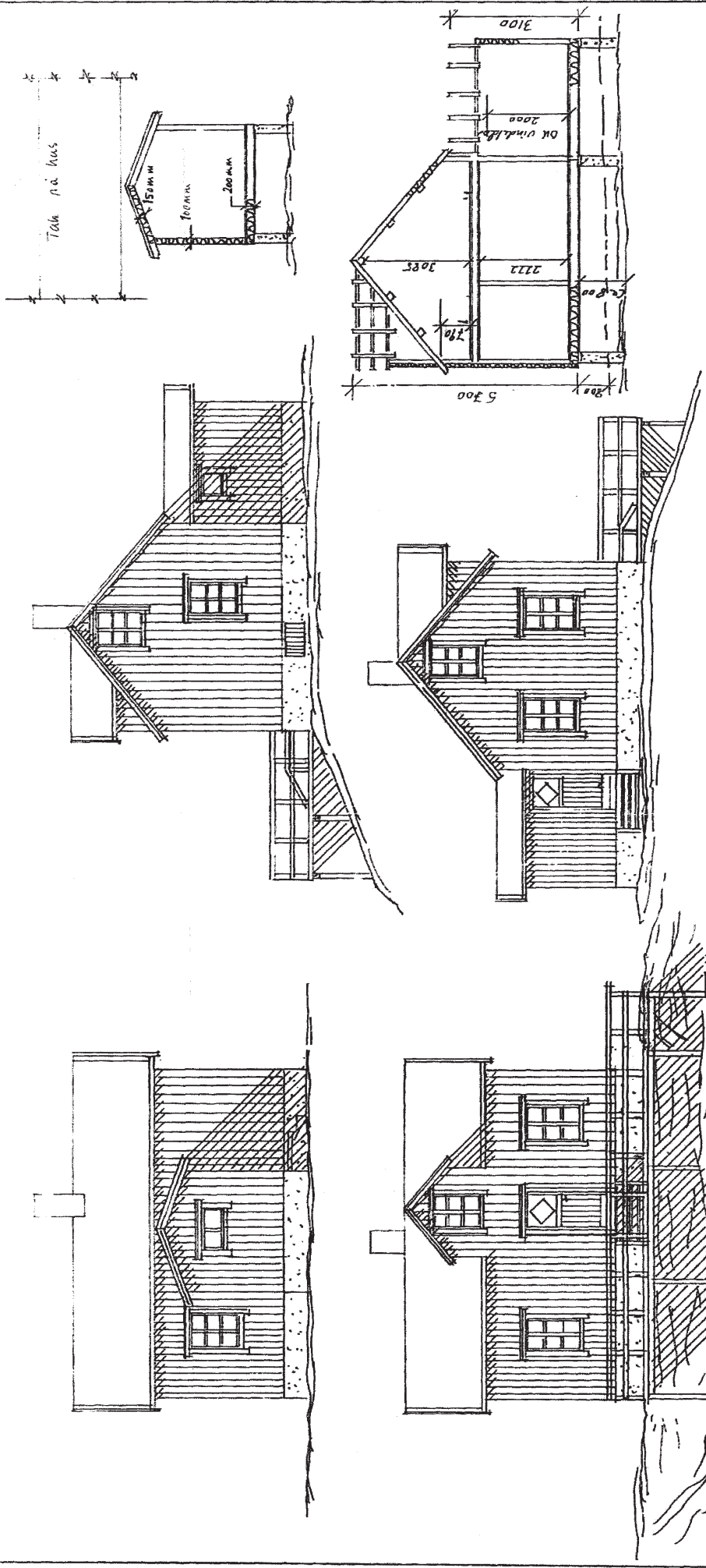
M. 1:50



VEST/NORDVEST

E1

-4 MAI 2016



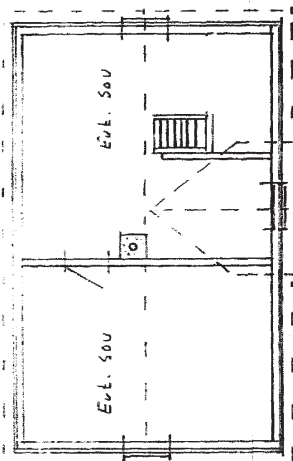
VESTVÅGØY KOMMUNE
Teknisk etat
07.05.1999
Ark.nr.:
Saksnr.:
L.nr.:
Rev.

08.05.99
Vestvågøy kommune
TEKNISK ETAT
KONTROLLEREN

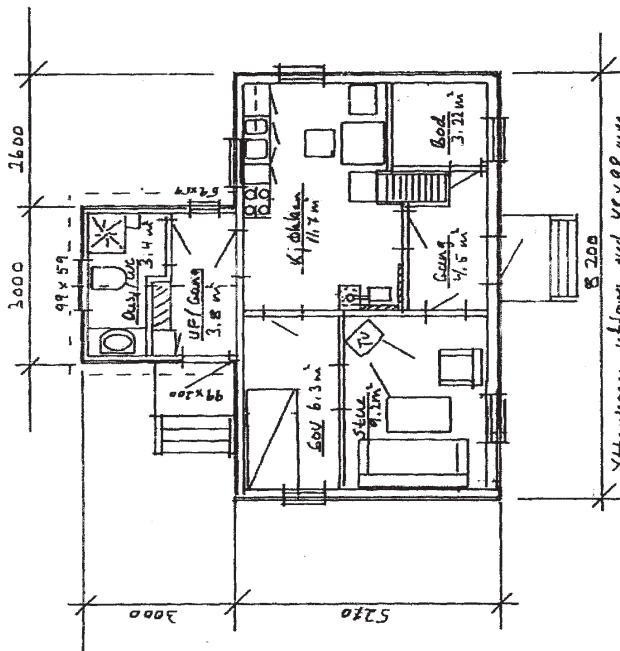
Dato	20.08.99	Byggm./ teknisk tegner	Rolf H. Hansen	Godkjent	Målestokk	Tegning
Henvising	Zmk. 9.00r 75	Telf	76064015 fax 76064017	Tilraksnummer/ oier	1:100	Fasade og Snitt
Beregning		Adr	Risaksia 8, 8372 Gravdal	Rev.		
		Prosjekt	Fritids hus, Ballstad	Sak nr		Tegning nr 17

E2

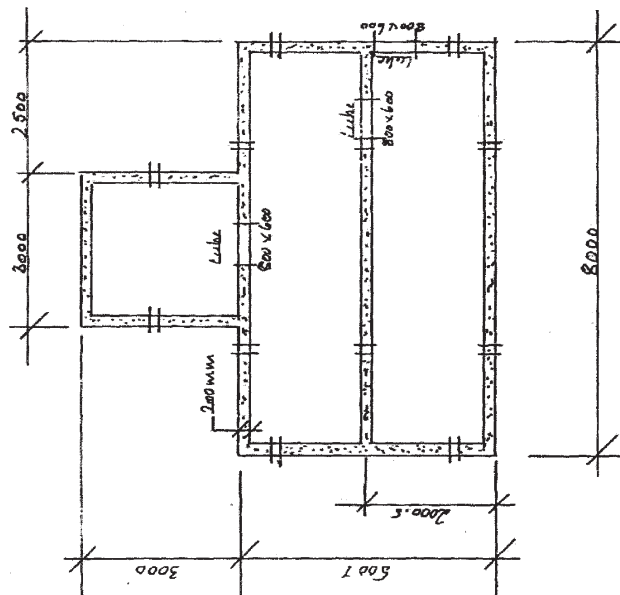
-4 MAI 2016



Loft etasje



1. etasje

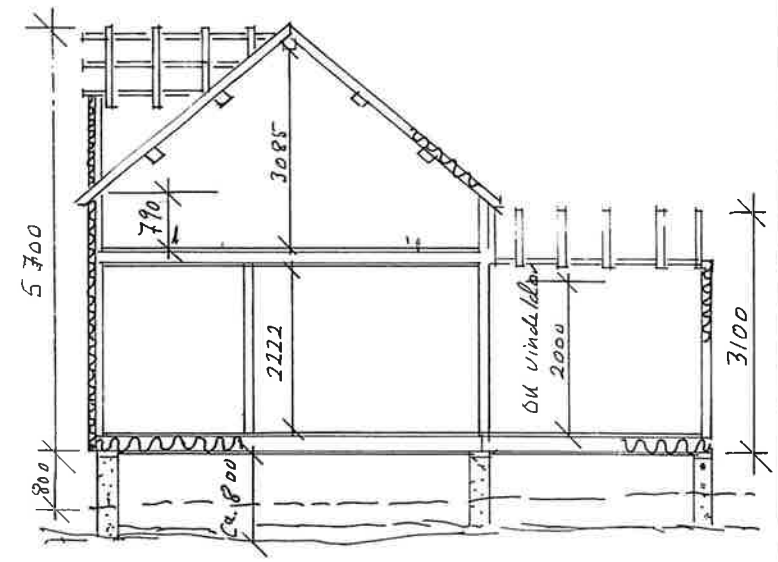
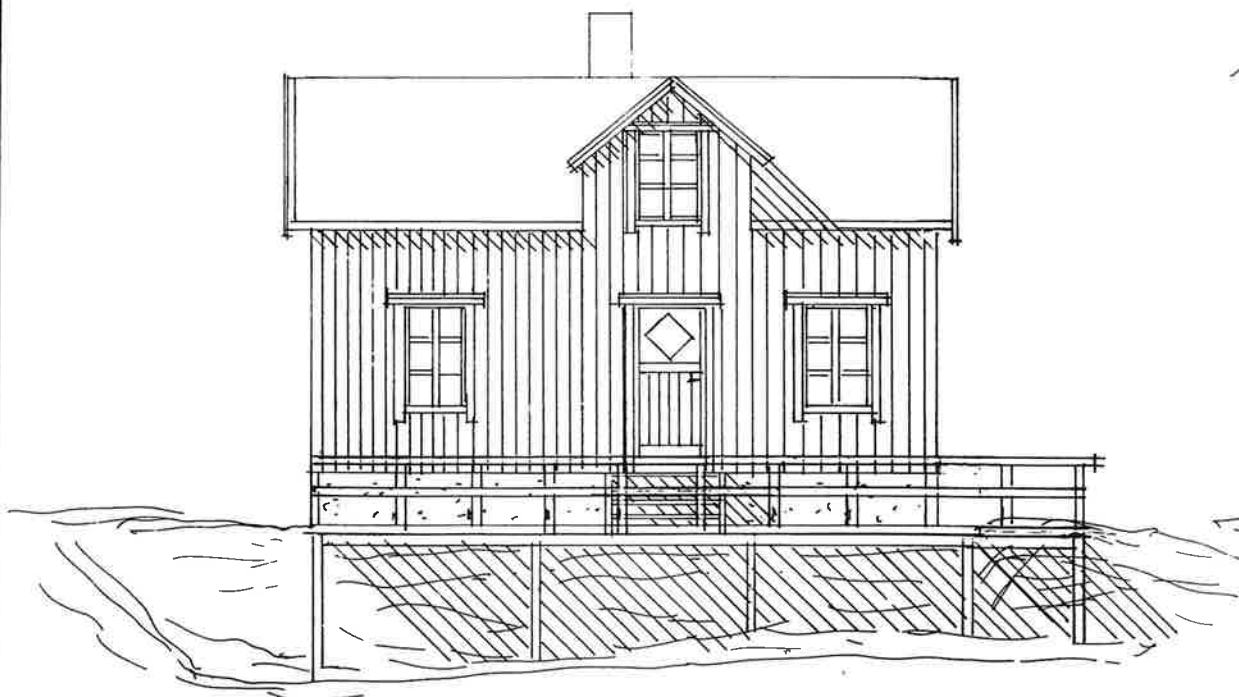
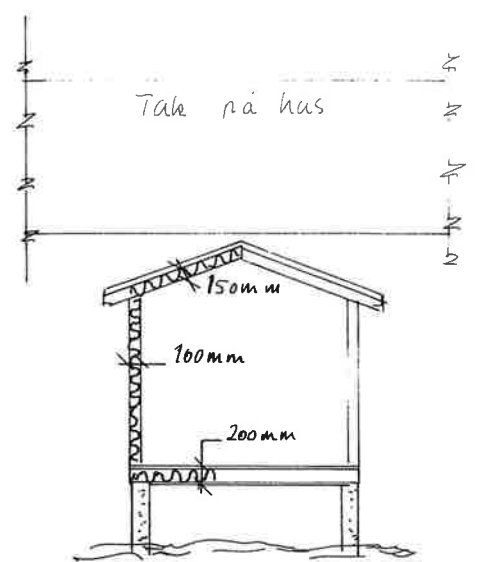
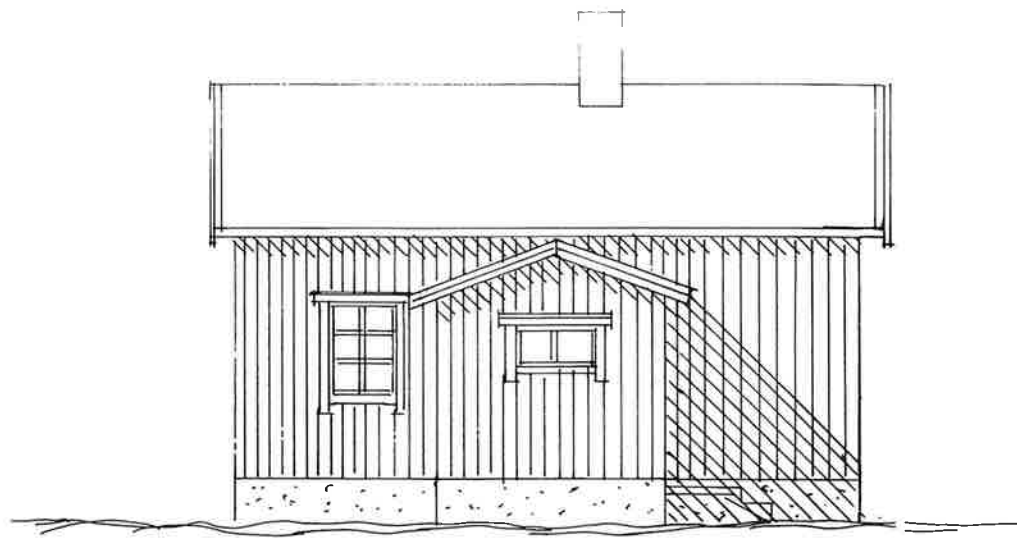


Solebel / murt

Vestvågøy Kommune
Teknisk etat
07 SEPT. 1999

Vestvågøy Kommune
Teknisk etat
07 SEPT. 1999
Ark.nr.:
Saksnr.:
L.nr.:
Pått:

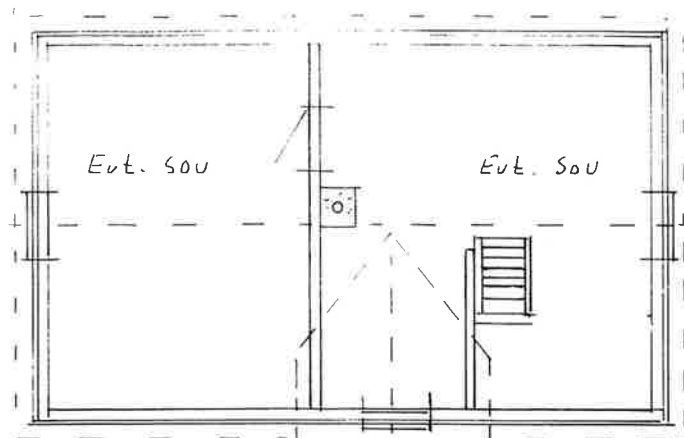
Dato	Byggm./teknisk regner	Godkjent	Målestokk	Tegning
26.08.99	Rolf H. Hansen			Plan
Henvising	Beregning	Rev.	Sak nr	Tegning nr2
Telf 76064015 fax 76064017	Prosjekt Fritidshus, Ballstad			
Adr. Risaksla 8, 8372 Gravdal				
Frognvik Rkt				



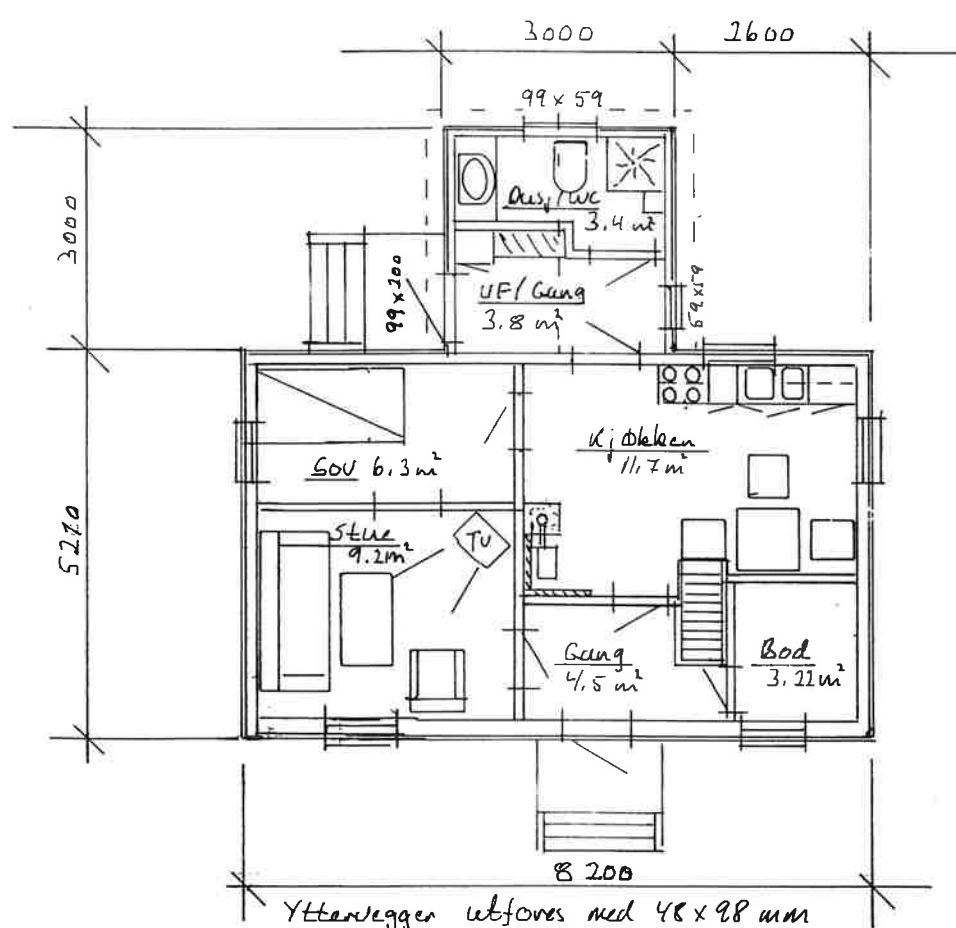
09.09.99
Vestvågøy kommune
TEKNISK ETAT
BYGNINGSDELINGEN
[Signature]



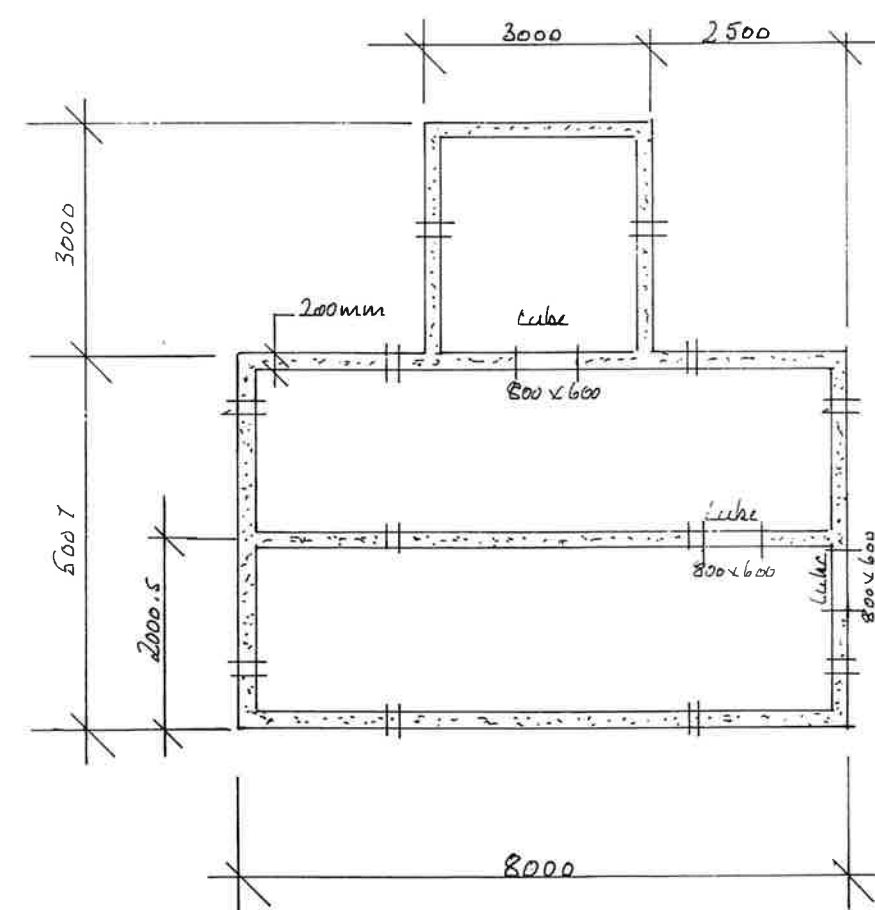
Dato 20.08.99	Byggm./ teknisk tegner Rolf H. Hansen	Godkjent	Målestokk 1:100	Tegning Fasader og Snitt
Henvisning Gnr. 9 Bnr. 45	Telf 76064015 fax 76064017 Adr Risaksla 8, 8372 Gravdal	Tiltakshaver/ eier Frøydis Riste		
Beregning	Prosjekt Fritidshus, Ballstad	Rev.	Sak nr	Tegning nr 1



Loft etasje



1. etasje



Solebel / mur

09.09.99
Vestvågøy kommune
TEKNISK ETAT
BYGNINGSDELINGEN



Dato 26.08.99	Byggm./ teknisk tegner Rolf H. Hansen	Godkjent	Målestokk	Tegning Plan
Henvisning	Telf 76064015 fax 76064017 Adr. Risaksla 8, 8372 Gravdal	Tiltakshaver/ eier Frodis Rist		
Beregning	Prosjekt Fritidshus, Ballstad	Rev.	Sak nr	Tegning nr 2

Kommune

V E S T V Å G Ø Y

8370 Leknes
Leknes

Ferdigattest

etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)

Rolf H. Hansen
Risaksla 8
8372 Gravdal

Tiltakshaver (navn, adresse)

Frøydis Rist
Vettingvn.563
8372 Gravdal

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/adresse

Kremmervika

Gnr

9

Bnr

75

Festenr

Seksjonsnr

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Fritidsbolig

Vedtak fattet av

Teknisk sjef i h.h.t. delegasjonsinstruks.

Vedtak dato

22.09.99

Saksnr

129/99

Dato sluttkontroll

12.05.00

Kontrollansvarlig

Rolf H. Hansen

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93).
Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Ingen.

Merknader

UNDERSKRIFT

Sted

Leknes

Dato

05.01.2001

Stempel/underskrift


Nils Kaltenborn

KOPI SENDT TIL

Funksjon

SØK/SAM/UTF/KUT

Navn

Rolf H. Hansen

Adresse

Risaksla 8, 8372 Gravdal

Funksjon

KUT/KPR/UTF

Navn

Karl Bottolfsen A/S

Adresse

Fyggleveien 53, 8376 Leknes

Funksjon

UTF/KUT

Navn

Eriksen Mask. & Tra.

Adresse

Buksnesv. 563, 8372 Gravdal

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse



Mesterbygg Lofoten AS
Sjøveien 99
8370 LEKNES

Deres ref.: SØK

Vår ref.: 16/922-8/VESK

Dato: 01.02.2017

Byggeplass: Kræmmervikveien 60, 8373
BALLSTAD

Eiendom: 9/75////

Tiltakshaver: Jan Robin Pettersen
Søker: Mesterbygg Lofoten AS
Tiltakstype: 111 - Enebolig

Adresse: Kræmmervikveien 60, 8373 BALLSTAD
Adresse: Sjøveien 99, 8370 LEKNES
Tiltaksart: Endring av bygg - bruksendring bolig

FERDIGATTEST - GNR 9 BNR 75

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig, mottatt hos Vestvågøy kommune den 31.1.2017.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest, jf. PBL § 23-3. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Vennlig hilsen

Karl Erik Nystad
Konst. enhetsleder

Vegard Nyvoll Skaufeldt
Saksbehandler
Etter fullmakt

Kopi til:

Jan Robin Pettersen

Kræmmervikveien 60

8373

BALLSTAD

Vestvågøy kommune

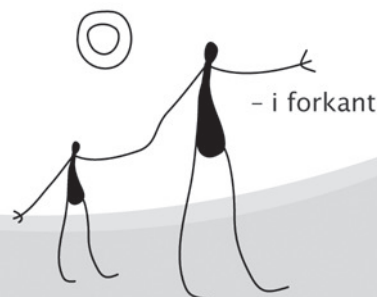
Postboks 203, 8376 Leknes

Tlf.: 76 05 60 00 – Fax: 76 05 60 01

Postmottak@vestvagoy.kommune.no

www.vestvagoy.kommune.no

Org.nr.: 942 570 619 – Bankgiro: 4760.18.55018





Vestvågøy kommune

Næring, plan og utvikling

Mesterbygg Lofoten AS
Sjøveien 99
8370 LEKNES

Deres ref.:

Vår ref.: 16/1069-10/VESK

Dato: 21.04.2020

Byggeplass:	Kræmmervikveien 56, 8373 BALLSTAD	Eiendom:	9/75////
Tiltakshaver:	Jan Robin Pettersen	Adresse:	Kræmmervikveien 60, 8373 BALLSTAD
Søker:	Mesterbygg Lofoten AS	Adresse:	Sjøveien 99, 8370 LEKNES
Tiltakstype:	181 – Garasje/uthus/anneks	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m2

Ferdigattest - gnr 9 bnr 75

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest for garasje med utleieenhet på loft, mottatt hos Vestvågøy kommune den 17.4.2020.

Med innsendelse av søknad om ferdigattest bekrefter ansvarlig søker at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis det ferdigattest for tiltaket.

De ansvarlige foretaks ansvar for tiltaket opphører ved utstedelse av ferdigattest, jf. PBL § 23-3. Kommunen kan likevel rette pålegg om retting eller utbedring til disse innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen.

Vennlig hilsen

Karl Erik Nystad
Enhetsleder

Vegard Nyvoll Skaufeldt
Saksbehandler
Etter fullmakt

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen fysisk signatur.

Kopi til:

Jan Robin Pettersen Kræmmervikveien 60 8373 BALLSTAD

Vestvågøy kommune

Postboks 203, 8376 Leknes

Tlf.: 76 05 60 00 – Fax: 76 05 60 01

Postmottak@vestvagoy.kommune.no

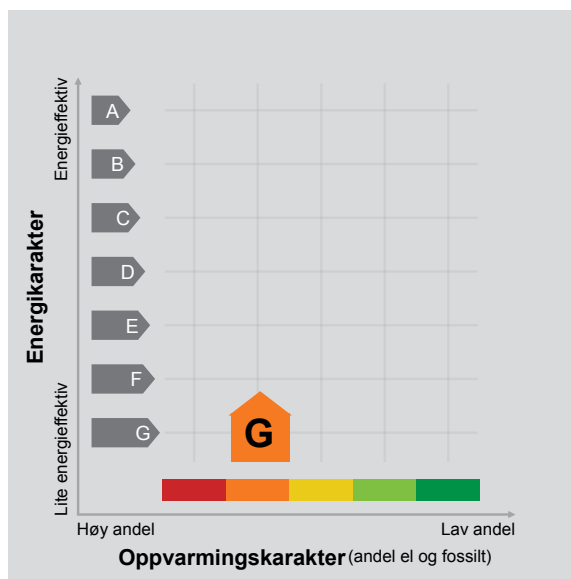
www.vestvagoy.kommune.no

Org.nr.: 942 570 619 – Bankgiro: 4760.18.55018

ENERGIATTEST



Adresse	Kræmmervikveien 60
Postnummer	8373
Sted	BALLSTAD
Kommunenavn	Vestvågøy
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	75
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	22424181
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-102020
Dato	03.04.2025



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)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Redusér innetemperaturen

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

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 1922
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 167
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 Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: 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 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 23: 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.



Vestvågøy kommune

Adresse: Postboks 203, 8376 Leknes

Telefon: 76 05 60 00

Utskriftsdato: 18.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestvågøy kommune

Kommunenr.	1860	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	75	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kræmmervikveien 60, 8373 BALLSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	4 774,00 kr
Feiing	614,40 kr
Vann	7 243,82 kr
Sum	12 632,22 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	1591500 prom	4,00 kr	1/1	0 %	4 775,00 kr	0,00 kr
Ab.gebyr vann V0	1 Ab	3 220,00 kr	1/1	0 %	3 220,00 kr	0,00 kr
Forbruksgebyr vann	171.2 m2	19,16 kr	1/1	0 %	3 280,63 kr	0,00 kr
Feieravgift (1-2 Etg.)	1 stk	583,20 kr	1/1	0 %	583,20 kr	0,00 kr
				Sum	11 858,83 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Kartverket

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING BODØ
POSTBOKS 213
8001 BODØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 84-25-0014 (Simen Danielsen)
Vår referanse: 3680753/25775919
Bestilling: C3 2025-02-19 (6) 146

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3489	77	20.12.1958	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1860 VESTVÅGØY	9	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

J.D.
J.Nr: 0546 E.Artikeltill av
Vedlegg til

dagbok 3489 58

GRUNNSETT

Lofoten sorenskriverembete

20/2

Underskrevne eiere og tomtieleiere av eiendommene Ballstad gnr.9 Ballstadøy gnr.10 Reine gnr.11 med samtlige underliggende bruksnummere og tomter i Buksnes herred, har inngått denne avtale med Ballstad Vannverk A/L om nødvendige rettigheter til nedlegging av vannledninger, samt nødvendig uttak og utsprengning av magasiner.

Over våre eiendommer har Ballstad Vannverk A/L og eventuel senere eiere av dette, rett til å nedlegge vannledningsnett såvel hovedledninger som forgreningsledninger og stikkledninger og med rett til senere opgraving for reparasjoner og vedlikehold, samt mulige fremtidige utvidelser.

Vannledninger blir hvor den krysser eller berører offentlig vei å utføre etter de bestemmelser som fastsettes av vegvesnets vedkommende. Det pålegges videre Ballstad Vannverk A/L å søke vegvesnet om tillatelse for så vidt vannledningen blir å ligge på offentlig plass i grøftene langs offentlige vegger.

Ovennevnte rettigheter overdras til Ballstad Vannverk A/L for all fremtid og vederlagsfritt. Av hensyn til skatteberegning av stempel og tinglysningsgebyr anslås verdien av de avståtte rettigheter etter beste skjønn til Kr. 2.000,00 for det hele.

Vannverket skal utbedre skader som måtte bli påført fra Vannverkets side. Vannverket skal erstatte direkte skade på dyrket mark som nedgraving og opgraving av ledninger nu og senere ved reparasjoner måtte medføre.

I mangel av mindelig overenskomst, avgjøres spørsmålet om erstatningsberettigelse og størelse, samt enhver tvist som ^{det} med denne kontrakt etablerte rettsforhold måtte medføre med bindende virkning av en fullgiftsnevnd.

Denne nevnd skal bestå av tre medlemmer, som opnevnes for den enkelte sak. Hver av partene opnevner ett medlem og sorenskriveren i Lofoten opnevner formannen.

Er der flere parter på en side, foretas opnevningen av en skjønnsmann i fellesskap med parterne. Kan de ikke bli innbyrdes enige foretar sorenskriveren i Lofoten også denne opnevningen.

Nærværende kontrakt antas ikke å ha noen innflytelse på de respektive eiendommers og bruks skyldere.

Bersom Vannverket blir nødt til, på grunn av krav fra långiver å skaffe skylddelingsforetning over den grunn som omfatter magasinet erklærer vi oss villige til å la skylddelingsforetning avholdes og å utstede vederlagsfritt skjøtte herpå.

Vi forplikter oss videre til å medvirke til at panteheftelser og lån m.v. som måtte hvile på våre eiendommer, kan bli avlyst, dersom en långiver til Vannverket skulle kreve det. Samtlige omkostninger ved stempel og tinglysning bæres av Vannverket.

Nærværende kontrakt vedtas av oss som gunneiere og tomteleiere.

Ballstad den 19/5 1958

Gnr. Bnr. Tomtnr.

10	24	Einar Andreassen
10	52 59	Einar Berg
10	17	Lars Lie Aslaug Lie
10	43	Bjarne Halvorsen
10	30	Trygve Jakobsen
10	33	Jakob Arctander <i>unge for Gjet Arctander</i>
10	68	Fridtjof Fredriksen
10	53	Leif Pedersen
10	66	Sigmund Olsen
10	15	Arthur Sørensen
10	42	J. Wangsvik <i>Emma Wangsvik</i>
10	21	T. Reinertsen
10	9	Johan Johansen <i>utgår</i>
10	8	Vilhelm Olsen <i>Fingolf Olsen</i>
10	18	<i>Paul P. Haug</i> <i>Leif P. Haug - Olaf Haug</i>
10	5	<i>Paul P. Haug</i>
10	25	Anton Sørensen <i>Olvar Sørensen</i>
10	25	Aslaug Lie
10	?	Henry Sørensen
10	17	Bj. Pettersen
10	25 2	Johan Lie
10	62	Harald Stensen
10	39	Olbert Arctander
10	57	Hågen Sørensen
10	9	Fritjof Henriksen
10	27	Odd Lauritsen
10	157	Trygve Iversen
11	41	Karsten K. Auna a/s
9	1	Fiskeværet Kremmervika Ole Larsen
9	7	P.A. Pedersen <i>Emma Pedersen</i>
9	2	Jens Pedersen iflg. tigglast fullmakt
9	20	Toralf Pedersen Jens M. Pedersen
9	16	Toralf Pedersen
9	8	Bjarne Pedersen
9	5	Jørgen Pedersen
10	2	<i>J. Wangsvik</i> <i>Torbjørn J. Wangsvik</i> <i>Torbjørn Jakobsen Wangsvik</i> <i>uth.</i>

gmr. bnr. tomt nr.

9	3	Jørgen Pedersen Bj. Pedersen
9	10	Jørgen Pedersen Bj. Pedersen
10	10	Olav Olsen
10	65	Svenn Berg
10	32-08 55	Karl Olsen
10	51	Anna Arctander
10	5	Emil Auna <i>Emil Karlsen</i>
10	19	Angel Hansen
10	61	Aksel Berg
10	60	Johan Myhre
10	75	Halvdan Arctander
10	12	Reidar Pettersen
10	70	Reidar Stensen
10	28	William Strømmessen
10	26	Ballstad U. og Idrettslag Angel Hansen
10	1	Rolf Jentoft
10	19	Olav Brekken
9	26	Jens M. Pedersen
9	19	Jens M. Pedersen
9	4	Buksnes Sparebank Jens Pedersen Birger Holm
10	35	Jørgen B. Jentoft
10	38	Cecil Jentoft Leif Jentoft
10	20	<i>William Amundsen</i>
10	10	Lauretz Frantsen
10	11	Ingv. Berg
10	34	Ole Berg
10	31	Trygve Pettersen
10	38	Evan Lauritzen
10	7	Ivar Isaksen
10	60	Johan Myhre
10	47	Waldemar Olsen
10	52	Sverre Fredriksen
10	56	Martin Johansen
10	48	Johan Tøgersen
10	29	Johan Hanssen
10	8	Wilhelm Olsen
10	37	Arnoldus Pettersen <i>Olav Pettersen</i>
10	44	Gj. Stensen
10	40	Alf Sørensen
10	16	Torvald Johansen (William Johansen)
10	14	Sigurd Hansen

J.D.

J.N. 0516 E.

59

gnr. bnr. tomt nr.

10	35	35	Sigurd Hanssen
10	3 og 4		Leif Jentoft Cecil Jentoft
10		50	Leif Jentoft Cecil Jentoft
10		36	Oluf Nilssen
10	27		Otto Olsen
10	29		Johan B. Stensen
10	41		A.P. Iversen
10		45	Olav Lorentsen
10		58	Johan Johansen
10		32	Viggo Berg
11	Class under-		Enevold Johansen
	br 1		Margon Johansen
11	60		Emok Ludviksen
11	12		

Ballstad 8/8 1958

Ballstad Vannverk A/L

Jens Pedersen
Martin Holand
Lars Lise
Vigvald Berg
Børre Lorentsen

10	8	Fingolf O. Lien
10	16	Marie Synkorn
		Knut " " "

[Handwritten signature]



Kartverket

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING BODØ
POSTBOKS 213
8001 BODØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 84-25-0014 (Simen Danielsen)
Vår referanse: 3680757/25775939
Bestilling: C3 2025-02-19 (6) 145

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1041755	200	27.11.2014	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1860 VESTVÅGØY	9	90	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

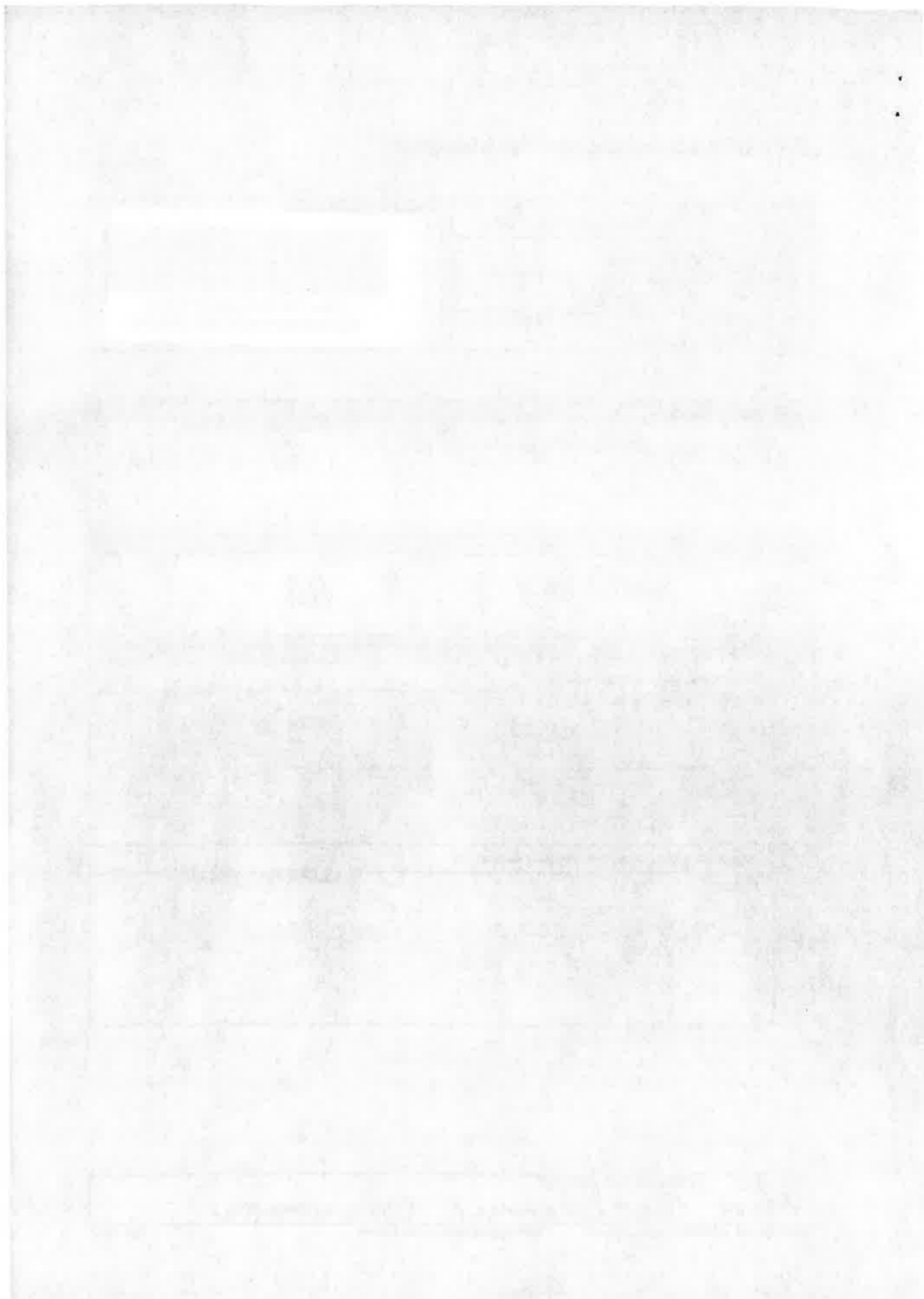
Innsenders navn (rekvirent): <i>Aksje- og uendomsinvest AS</i>	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 1041755 Tinglyst: 27.11.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: <i>Moloveien 16</i>	
Postnummer: <i>8003</i> Poststed: <i>BODØ</i>	
Fødselsnr./Org.nr.: <i>981091000</i> Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn <i>Aksje- og uendomsinvest AS</i>	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) <i>981091000</i>

2. Eiendom (avgivers)*					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
<i>1860</i>	<i>Vestvågøy</i>	<i>9</i>	<i>90</i>		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr. Snr.
	<i>1860</i>	<i>Vestvågøy</i>	<i>9</i>	<i>74 og 75</i>	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

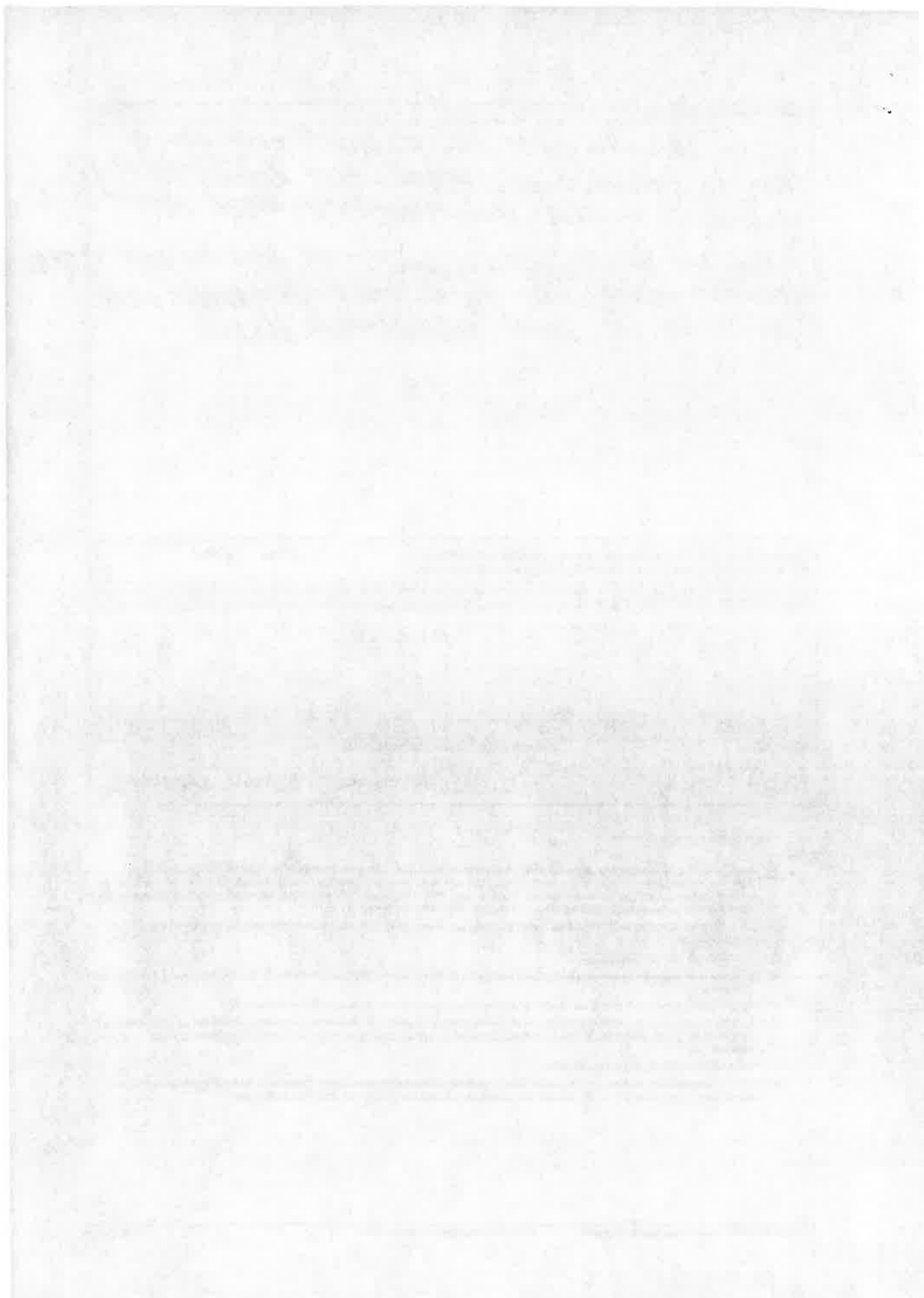
Dato <i>26/11-14</i>	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Eirik Blanner Eirik H. Hammer</i>
Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom	



4. Beskrivelse av rettigheten⁶	
Gnr. 9 bnr. 74 og bnr. 75 gis veirett over gnr. 9 bnr. 90 slik vist på vedlagte kart datert 17.11.14. Veibredden er 4m - inkl. veggrøfter på begge sider. Videre gis gnr. 9 bnr. 74 og bnr. 75 rett til å ha vann- og avløpsledninger samt tele- og el. kabler liggende over Gnr. 9 bnr. 90, samt vedlikeholde disse.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei 	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Balø 26/11-14	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Riddalhammer Einar H. Hammer

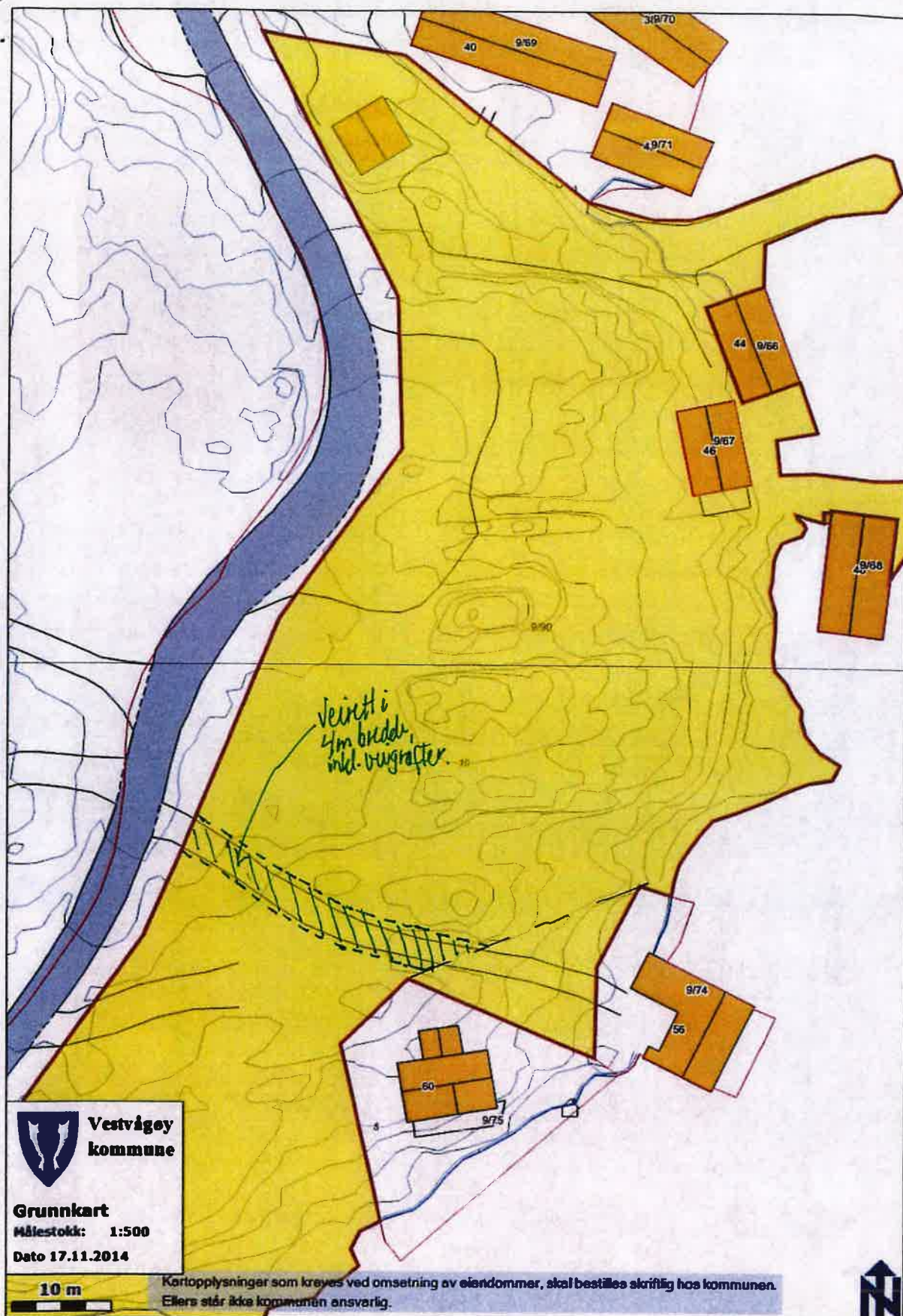
Noter:

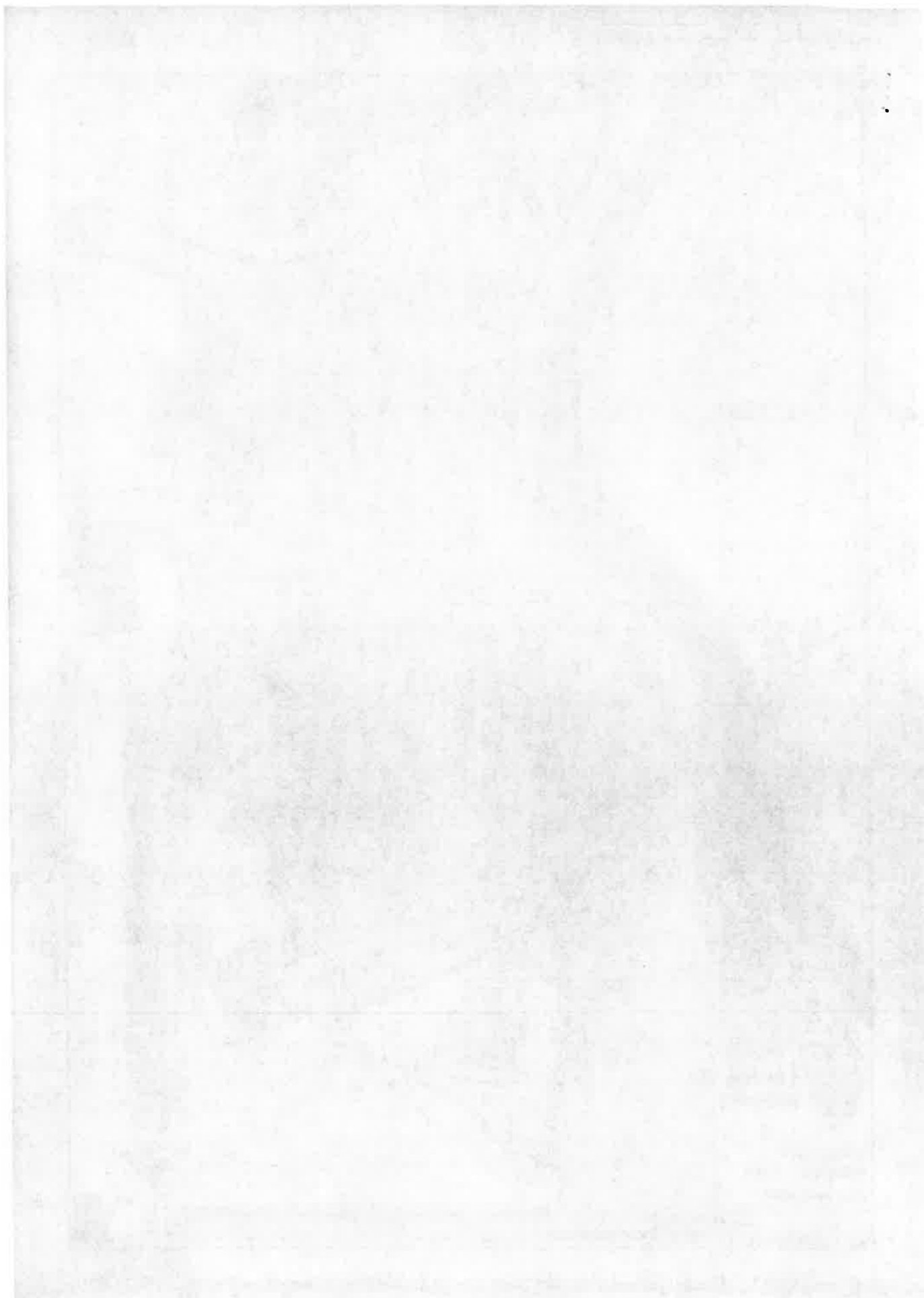
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedsfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Side 1 av 1







Vestvågøy kommune

Adresse: Postboks 203, 8376 Leknes

Telefon: 76 05 60 00

Utskriftsdato: 18.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestvågøy kommune

Kommunenr.	1860	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	75	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kræmmervikveien 60, 8373 BALLSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.