

Tilstandsrapport



Enebolig



Bømyrveien 23, 8317 STRØNSTAD



HADSEL kommune



gnr. 31,31, bnr. 9,54, snr. 0,0

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 319 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 10.11.2025

Oppdragsnr.: 15168-1674

Referansenummer: KI2012

Autorisert foretak: Ingeniør Per Roger Arentsen

Sertifisert Takstingeniør: Per Roger Arentsen



AUT. TAKSTFORETAK
ING. PER ROGER ARENTSEN

Rådgivende ingeniør | Takstmann

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Ingeniør Per Roger Arentsen

Firma Ingeniør Per Roger Arentsen har sin virksomhet som rådgivende ingeniør og autorisert takstforetak.

Kontorsted Svolvær med avdelingskontor i Lødingen.

Rådgivende ingeniør innenfor prosjektadministrative tjenester og som bygningssakkyndig.

Praksis med taksering siden 1994.

Lang praksis med prosjektadministrasjon i større prosjekter både for byggherresiden og entreprenørsiden.

Taksering innenfor bolig, næring, skade, skadeskjønn og naturskade..

Sertifisert av DNV GL for bolig-/tilstandsrapport - SETA.

Tjenester for øvrig: uavhengig kontroll, byggelånskontroll, seksjonering,, m.m.

Rapportansvarlig

Per Roger Arentsen

per.roger@arentsen.no

905 21 795



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3):

- Enebolig:
 - yttervegger i forhold til råteskade
 - utvendig trapp - uten rekkverk.
 - septiktank.
- Bolig nr. 2:
 - manglende snøfangere.
 - vinduer.
 - utvendig trapp - uten rekkverk.
 - branntekniske forhold.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING.

Metallplater med TRP-profil.
Taktekking ble besiktiget fra terreng.

Taktekking ble fornyet i 2007 i følge eier.

TAKRENNER OG BESLAG.

Takrenner og nedløp med utførelser av plast og brennlakkert metall.
Taknedløp ved fasade mot nordvest tilknyttet drenering.
Taknedløp ved fasade mot sørøst er avsluttet over terreng uten utkaster.
Takstige montert på hovedtak ved side mot sørøst - ingen stige på tak over terrasse ved samme side.
Ingen plattform ved pipe.
Snøfanger montert på hovedtak ved side mot sørøst.

VEGGKONSTRUKSJON.

Utførelser:
- kjellervegger av betong.
- øvrige vegger: reisverk i tre - Isolasjonstykkelse i følge eier: 10 + 5 cm.

Fasadekledning: trepanel.

Kledning på fasade mot nordvest fra 1980-tallet i følge eier.

TAKKONSTRUKSJON.

Sperrekonstruksjoner.
Undertak av trobord.
Isolasjon mellom bjelker.
Kryploft inspisert fra loftluke.
Adkomst til kryploft via luke i himling med integrert stige.

VINDUER.

Utførelser av vinduer:
- utførelse i kunststoff med isolerglass.
- utførelse i tre med isolerglass.
- utførelse i tre med doble glass.
- utførelse i tre med enkelt glass - kjellervindu.

En del vinduer med pyntesprosser.

Alder m.v. for vinduer i følge eier:

- vinduer i fasade mot sørvest ble fornyet i 2007 (loftplan) og 2009 (hovedplan).
- vinduer på hovedplan i fasade mot nordøst ble fornyet 2017.

DØRER.

Inngangsdør.
Utførelse i tre.
Dør av nyere dato.

Verandadør.

Utførelse i tre.
Dør av nyere dato.

Kjellerdør.

Dør med utførelse i tre.

TERRASSER ETC..

Terrasse ved fasade mot sørvest.
Utførelse i tre.
Areal tilnærmet 26 kvadratmeter.
Rekkverkshøyde: 73 cm.

Høyde fra dekke til terreng tilnærmet en meter.

Terrasse i tilknytning til inngang - fasade mot sørøst.
terrasseareal med "forbindelse" til terrasseareal ved fasade mot sørvest.

Utførelse i tre.
Overbygget med tett takkonstruksjon.
Areal tilnærmet 21 kvadratmeter.
Rekkverkshøyde tilnærmet 73 cm.
Høyde fra dekke til t. erreng tilnærmet 1,1 meter.

UTVENDIGE TRAPPER.

Trapp ved inngang.
Enkelt utførelse i tre.
Ingen rekkverk.

Trapp fra terreng til terrasse ved fasade mot sørvest..
Utførelser i tre.

Trapp fra terreng til kjeller.

Utførelse i betong.
Vegger av betong på begge sider av trappeløp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER.

Gulvflater: laminat, vinylaminat, vinylbelegg, fliser, malte bordgulv og betong (kjellerplan).
Veggflater: smart-panel, malte plater, malt strie, plastprofiler med steinitasjon, våtromspanel, malt panel og betong (kjeller).
Himlinger: malte plater (60*120 cm), malte plater og malt panel..

DEKKER.

Dekker:
- betongplate på grunnen.
- trebjelkelag.

Knirk i gulv på loftplan.

Kontroll av planhet.

Hovedplan:
- stue/kjøkken: avvik - 21 mm på hele rommet.
- entre: OK

Beskrivelse av eiendommen

Loftplan:

- gang: avvik - 13 mm på to meters lengde og 20 mm på hele rommet.

RADON.

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

Bygningen ligger i område med aktomhetsgrad som usikker jfr. NGU-kart.

PIPE OG ILDSTED.

Teglesteinspipe.

Vedovn i stue.

ROM UNDER TERRENG.

Betongflater:

- forhøyede fuktverdier på gulvflate (betong) i kjeller.

- grenseverdier («at risk») på veggflater i kjeller.

INNVENDIGE TRAPPER.

Trapp mellom hovedplan og loftplan.

Tretrapp med stusstrinn.

Veggflater på begge sider av trappeløp.

Håndløper montert på en side.

Høyde på rekkverk ved dekkekant 89 cm - «tilnærmet 90 cm».

Trapp mellom kjellerplan og hovedplan.

Enkel utførelse i tre.

Trappetrikket er lukket p.t.

TGIU grunnet ingen anvendelse p.t.

INNERDØRER.

Fyllingsdører i furu og en hvitmalt, samt en skyvedør i pocket-karm (mellom kjøkken og entre).

Slitasjemerker på skyvedør.

ANDRE INNVENDIGE KONSTRUKSJONER.

Skyvedørsfront speil foran garderobenisse i entre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Himling: malte plater (60*120 cm).

Veggflater: våtromspanel.

Gulvflate: fliser med sokkelflis - format 20*20 cm.

Varmekilde: varmekabler.

Fallforhold etc.:

- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør: fem millimeter.

- avstand: 1,7 meter - fall: 1:340 - tilnærmet flatt gulv.

- nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel: 35 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sanitærutstyr:

- veggmontert klosett med innebygget susterne.

- heldekkende servant på servantskap.

- dusjkabinett.

- opplegg for vaskemaskin.

Innredninger:

- servantskap.

- to mindre hyller.

Ventilasjon.

Ved befaring:

- kun luftevindu uten spalteventil.

- tett dørterskel.

- rommet har kun ventilerings via åpningsvindu.

Ette befaring mottatt bekreftelse med dokumentasjon fra eier om at ventilasjon er etablert med a

Tilliggende konstruksjoner.

Hulltaking ikke utført grunnet yttervegger og vegg med tekniske installasjoner.

Dusjkabinett i rommet hele tiden.

BADEROM.

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

Himling: malte plater - 60*120 cm.

Veggflater: våtromspanel.

Gulvflate: vinylbelegg.

Varmekilde: ingen varmekilde.

Fallforhold etc.:

- sprang ved sluk: seks millimeter.

- nivåforskjell fra oppkant ved sluk til gulv ved dør: syv millimeter.

- avstand: 3,8 meter - tilnærmet flatt gulv.

- nivåforskjell fra sluk til oppbrett av vinylbelegg ved dørterskel: 65 mm.

Plastsluk.

Vinylbelegg avsluttet under klemring.

Sanitærutstyr:

- gulvmontert klosett.

- to stk. servanter på skap.

- dusjkabinett.

Innredninger:

- skap.

Ventilasjon.

Ved befaring følgende utførelser etc.:

- luftevindu uten spalteventil.

- tett dørterskel.

- utført strømpunkt for vifte.

Etter befaring mottatt bekreftelse med dokumentasjon fra eier om at ventilasjon er etablert med avtrekksvifte i yttervegg og ventil i

Beskrivelse av eiendommen

yttervegg for tilluft.

Tilliggende konstruksjoner.

Hulltaking ikke utført - yttervegger og vegg med installasjoner - for øvrig dusjkabinett hele tiden og åpen rørinstallasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning - fabrikat: IKEA.

Benkeplate av laminat.

Kumbeslag med to kummer innfelt i benkeplate.

Nisje for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- koketopp - fabrikat: Siemens.

- stekeovn - fabrikat: Whirlpool.

- mikrobølgeovn - fabrikat: Whirlpool.

Avtrekk.

Kjøkkenventilator med tretrinns regulering.

Kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNLEDNINGER.

Åpen installasjon med rørstokker i kjeller og delvis rør-i-rørinstallasjon.

PEX-rør og kobberledninger.

Stengeventil i kjeller.

AVLØPSRØR.

Avløpsrør av plast.

VENTILASJON.

Utførelser beskrevet under andre bygningsdeler.

VARMTVANNSTANK.

Varmtvannstank plassert i kjellerrom med sluk.

Fabrikat: CTC Ferro Fil.

Volum: 194 liter.

Effekt: 2,0 kW.

Produksjonsår: 2007.

Løs tilkobling med stikk.

ELEKTROINSTALLASJON.

Normal installasjon.

Ingen kursfortegnelse.

BRANNTESKISKE FORHOLD.

Brannteknisk utsyr:

- brannslukker.

- røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

BYGGEGRUNN.

Det er ukjent byggegrunn.

DRENERING - FUKTSIKRING.

Deler av drenering er fornyet i følge eier.

GRUNNMUR.

Grunnmur av betong.

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.

Ingen opplysninger om tilknytningsledninger.

SEPTIKTANK.

Septiktank av betong.

Bolig nr. 2 - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING.

Metallplater med TRP-profil.

Tekkingen ble besiktiget fra terreng.

TAKRENNER OG BESLAG.

Takrenner og nedløp av metall.

Snøfanger på takflate mot nordvest.

VEGGKONSTRUKSJON.

Utførelser:

- bindingsverk i tre - omfang av isolasjon ukjent.

Fasadekledning: trepanel.

TAKKONSTRUKSJON.

Sperrekonstruksjoner.

Ingen tilkomst for kontroll.

VINDUER.

Utførelser av vinduer:

- trevinduer med isolerglass.

- kunststoffvinduer med isolerglass.

DØRER.

Inngangsdør med fast sidefelt.

Leddheiseport med portåpenr.

TERRASSER ETC..

Markterrasse.

Utførelser i tre.

UTVENDIGE TRAPPER.

Trapp ved inngang.

Utførelse i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER..

Gulvflater: vinylbelegg, vinylbelegg med oppbrett, laminat og betong.

Veggflater: panel, malte plater og malt panel.

Himlinger: malte plater, malt panel og panel.

DEKKER.

Dekker:

- betongplate.

- trebjelkelag

Kontroll av planhet.

Beskrivelse av eiendommen

Loftplan:

- opphold: OK.

Hovedplan:

- opphold: OK.

RADON.

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

Bygningen ligger i område med aktsomhetsgrad som usikker jfr. NGU-kart.

PIPE OG ILDSTED.

Elementpipe.

Ingen ildsted.

KRYPEKJELLER.

Kryperom med dekke av betong.

Tilkomst via åpning i ringmur i fasade mot nordøst.

Kryperom besiktiget fra lukeåpning - diverse byggemateriell lagret i kryperom.

INNVENDIGE TRAPPER.

Trapp mellom hovedplan og loftplan.

Tretrapp med åpne trinn

Rekkverkshøyde: 90 cm.

Åpning mellom trinn: 13 cm.

Trapp mellom garasjeareal og hovedplan (oppholdsareal).

Enkel utførelse i tre - fem opptrinn.

Ingen rekkverk eller håndløper.

INNERDØRER.

Dører med utførelser i tre - fyllingsdører, finerte dører og malt dør.

Dør mellom oppholdsareal og gang med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BADEROM.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Himling: malte plater.

Veggflater: malt panel.

Gulvflate: vinylbelegg med oppbrett.

Varmekilde: panelovn.

Fallforhold etc.:

- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør: 13 mm.

- avstand: 2,4 meter - fall: 1:185.

- nivåforskjell fra sluk til oppbrett av vinylbelegg ved dørterskel: 41 mm.

Plastsluk.

Vinylbelegg avsluttet under klemring.

Sanitærutstyr:

- gulvmontert klosett.

- servant på servantskap.

- dusjkabinett.

Innredninger:

- servantskap.

- et underskap.

- et overskap.

Ventilasjon.

To stk luftervinduer uten spalteventiler.

To stk. ventiler i yttervegg.

Tett dørterskel.

"Enkel" ventiler med to stk. veggventiler.

Tilliggende konstruksjoner.

Hulltaking ikke utført - yttervegger, åpen rørinstallasjon og dusjkabinett i rommet hele tiden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNLEDNINGER.

Forniklede rør.

Stengeventil på naboeiendom i følge eier.

AVLØPSRØR.

Avløpsrør av plast.

VENTILASJON.

Ventilasjon beskrevet under andre bygningsdeler.

ANDRE VVS-INSTALLASJONER.

Varmepumpe - luft til luft.

Fabrikat: Fujitsu.

Varmepumpe ble ikke funksjonstestet.

VARMTVANNSTANK.

Varmtvannstank montert på vegg på badeerom.

Fabrikat: Høiax.

Volum: 28 liter.

Effekt: 1,95 kW.

Løs tilkobling med stikk.

Produksjonsår fremkom ikke på produktskilt.

ELEKTROINSTALLASJON.

Normal installasjon.

Kurser i henhold til kursfortegnelse:

- fire kurser à 16A.

- to kurser à 10A.

Hovedsikring: 20A.

BRANNTESKISKE FORHOLD.

Brannteknisk utstyr:

- brannslukker.

- røykvarsler - på loftplan.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

BYGGEGRUNN.

Det er ukjent byggegrunn.

DRENERING - FUKTSIKRING.

Beskrivelse av eiendommen

Ingen registreringer i forhold til utførelse av drenering.

GRUNNMUR.

Utførelse av grunnmur:
- murverk av Leca-blokk.

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.

Ingen opplysninger vedr. utvendig vannledning.
Opplysning om avløp fremkommer under sepptiktank.
Avløp tilknyttet septikbeholder på naboeiendom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	319 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	116 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

Bolig nr. 2

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger korresponderer ikke med planløsning.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

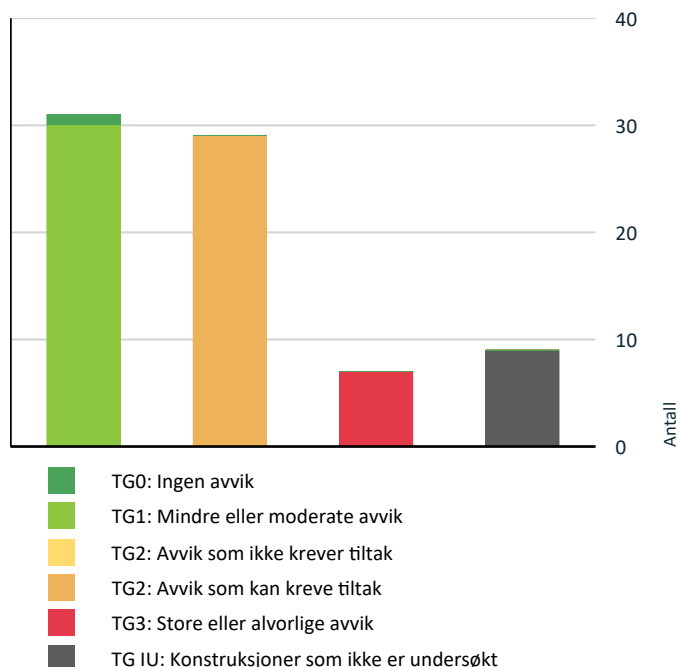
Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

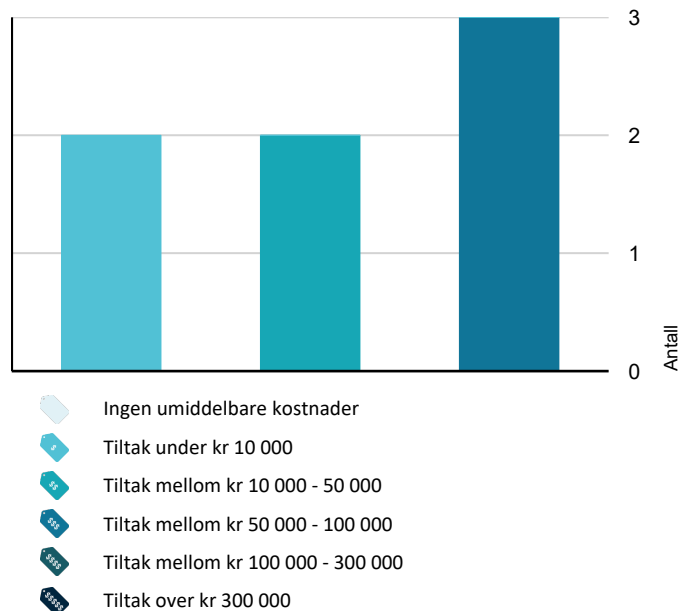
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport med verditakst over boligeiendom i forbindelse med mulig salg

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Hovedplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 - 3 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Loftplan > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftplan > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftplan > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedplan > Stue/kjøkken m/trapp > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Bolig nr. 2

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Hovedplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Kilde: eier.

Anvendelse
Ubebodd p.t.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Metallplater med TRP-profil.
Takteking ble besiktiget fra terreng.

Takteking ble fornyet i 2007 i følge eier.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring



Takflate mot sørøst.



Takflate mot nordvest.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp med utførelser av plast og brennlakkert metall.
Taknedløp ved fasade mot nordvest tilknyttet drenering.
Taknedløp ved fasade mot sørøst er avsluttet over terreng uten utkaster.
Takstige montert på hovedtak ved side mot sørøst - ingen stige på tak over terrasse ved samme side.
Ingen plattform ved pipe.
Snøfanger montert på hovedtak ved side mot sørøst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Ingen plattform ved pipe og ingen stige på tak over terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Plattform for feier må monteres.

Komplettering av taknedløp med utkaster ved terreng, eller tilknytning til drenering.



Takrenne og -nedløp ved fasade mot nordvest.

Tilstandsrapport



Taknedløp tilknyttet slange til grunnen ved faade mot nordvest.



Taknedløp ved fasade mot sørøst avsluttet over terreng uten utkaster.



Takstige og snøfanger på hovedtak ved side mot sørøst.

TG 3 Veggkonstruksjon

Utførelser:

- kjellervegger av betong.
- øvrige vegger: reisverk i tre - Isolasjonstykkelse i følge eier: 10 + 5 cm.

Fasadekledning: trepanel.

Kledning på fasade mot nordvest fra 1980-tallet i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Enkelte deler med råte.

Deler av kledning er værslitte.

Ender av fasadekledning er ikke behandlet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fornyng av råteskadd kledning.

Fornyng deler av kledning.

Behandling av kledning.

Lufting av kledning må ivaretas ved en fremtidig fornyng av fasadekledning.

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Lite eller ingen lufting av kledning.



Utsnitt av værslitt kledning.



Utsnitt av veggkonstruksjoner.

Tilstandsrapport



Utsnitt av råteskadd kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjoner.
Undertak av trobord.
Isolasjon mellom bjelker.
Kryploft inspisert fra loftluke.
Adkomst til kryploft via luke i himling med integrert stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerker på undertak over terrasse - forhold fremkommer også i eiers egenerklæring - punkt nr. 3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utsjekk og utbedring av detalj som forårsaker fukttinntrenging.



Fuktmerker på undertak ved tak over terrasse.



Utsnitt av takkonstruksjoner.



Utsnitt av takkonstruksjoner.

TG 2 Vinduer

Utførelser av vinduer:

- utførelse i kunststoff med isolerglass.
- utførelse i tre med isolerglass.
- utførelse i tre med doble glass.
- utførelse i tre med enkelt glass - kjellervindu.

En del vinduer med pyntesprosser.

Alder m.v. for vinduer i følge eier:

- vinduer i fasade mot sørvest ble fornyet i 2007 (loftplan) og 2009 (hovedplan).
- vinduer på hovedplan i fasade mot nordøst ble fornyet 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt mellom glass på vinduer med koblede glass.
En del værslitte vinduer.
Værslitte pyntesprosser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere vinduer må påregnes fornyet.
Behandling av vinduer og pyntesprosser.



Vinduer i fasade mot nordøst.

Tilstandsrapport



Utsnitt av værslitt vindu.



Kjellervindu.

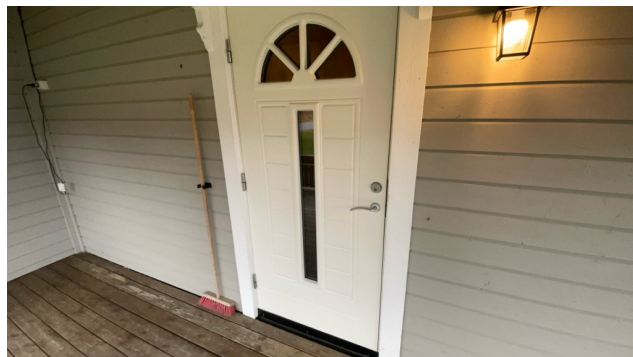


Vinduer med pyntesprosser.

! TG 1 Dører

Inngangsdør.
Utførelse i tre.
Dør av nyere dato.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Inngangsdør.

! TG 1 Dører - 2 - 3

Kjellerdør.
Dør med utførelse i tre.



Kjellerdør.

! TG 1 Dører - 2

Verandadør.
Utførelse i tre.
Dør av nyere dato.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Verandadør.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse ved fasade mot sørvest.

Utførelse i tre.

Areal tilnærmet 26 kvadratmeter.

Rekkverkshøyde: 73 cm.

Høyde fra dekke til terreng tilnærmet en meter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Deler av dekke og rekkverk er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Behandling av dekke og rekkverk.



Utsnitt av terrasseareal ved fasade mot sørvest.



Utsnitt av terrasseareal ved fasade mot sørvest.



Utsnitt av terrasseareal ved fasade mot sørvest.

Terrasse i tilknytning til inngang - fasade mot sørøst.

terrasseareal med "forbindelse" til terrasseareal ved fasade mot sørvest.

Utførelse i tre.

Overbygget med tett takkonstruksjon.

Areal tilnærmet 21 kvadratmeter.

Rekkverkshøyde tilnærmet 73 cm.

Høyde fra dekke til t. errang tilnærmet 1,1 meter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp ved inngang.

Enkelt utførelse i tre.

Ingen rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp ved inngang.

! TG 1 Utvendige trapper - 2

Trapp fra terreng til terrasse ved fasade mot sørvest..

Utførelser i tre.



trapp til terrasse ved fasade mot sørvest.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper - 2 - 3

Trapp fra terreng til kjeller.
Utførelse i betong.
Vegger av betong på begge sider av trappeløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen håndløper langs trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av håndløper.



Trapp fra terreng til kjeller.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater: laminat, vinylaminat, vinylbelegg, fliser, malte bordgulv og betong (kjellerplan).

Veggflater: smart-panel, malte plater, malt strie, plastprofiler med steinitasjon, våtromspanel, malt panel og betong (kjeller).

Himlinger: malte plater (60*120 cm), malte plater og malt panel..

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Dekker:

- betongplate på grunnen.
- trebjelkelag.

Knirk i gulv på loftplan.

Kontroll av planhet.

Hovedplan:

- stue/kjøkken: avvik - 21 mm på hele rommet.
- entre: OK

Loftplan:

- gang: avvik - 13 mm på tometers lengde og 20 mm på hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

- 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.

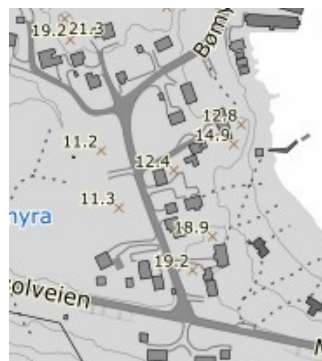
Bygningen ligger i område med aktomhetsgrad som usikker jfr. NGU-kart.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



NGU-kart.

Grå farge indikerer aktsomhetsgrad som usikker.

TG 1 Pipe og ildsted

Teglesteinspipe.

Vedovn i stue.



Teglesteinspipe.

Tilstandsrapport



Sotluke.



Vedovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Betongflater:

- forhøyede fuktverdier på gulvflate (betong) i kjeller.
- grenseverdier («at risk») på veggflater i kjeller.

Forhold fremkommer også i eiers egenerklæring - punkt nr. 7.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forhøyede fuktverdier på gulvflater (betong).

Grenseverdier på veggflater (betong).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak avhengig av anvendelse av kjeller.



Måling på gulvflate.



Måling på veggflate.

TG 1 Innvendige trapper

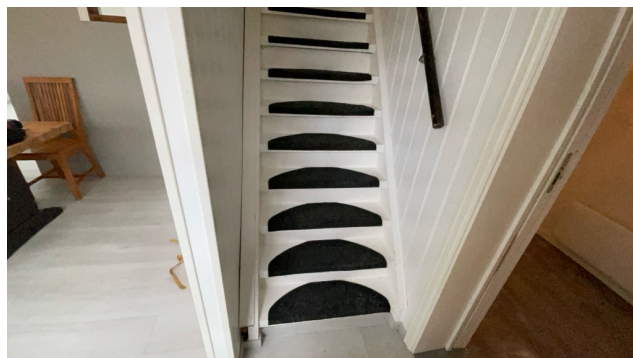
Trapp mellom hovedplan og loftplan.

Tretrapp med stusstrinn.

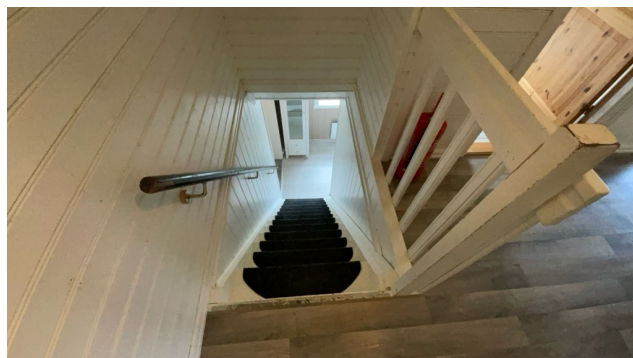
Veggflater på begge sider av trappeløp.

Håndløper montert på en side.

Høyde på rekkverk ved dekkekant 89 cm - «tilnærmet 90 cm».



Trapp sett fra hovedplan..



Trapp sett fra loftplan - samt rekkverk ved dekkekant.

TG IU Innvendige trapper - 2

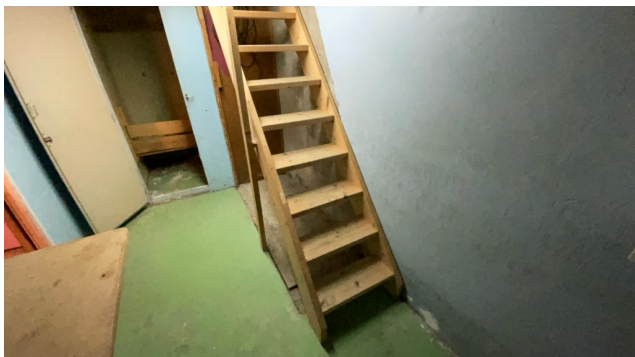
Trapp mellom kjellerplan og hovedplan.

Enkel utførelse i tre.

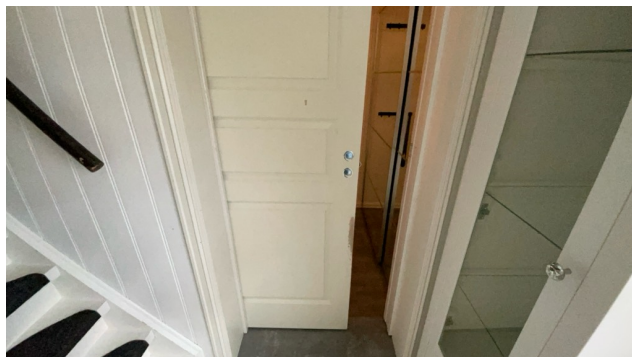
Trappestikket er lukket p.t.

TGIU grunnet ingen anvendelse p.t.

Tilstandsrapport



Trapp mellom kjellerplan og hovedplan.



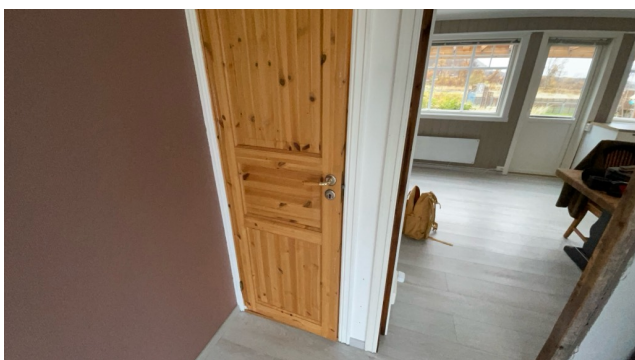
Skyvedør i pockte-karm.



Trappesikk lukket.

! TG 1 Innvendige dører

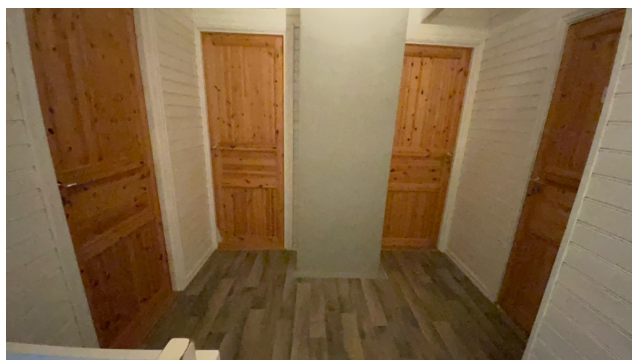
Fyllingsdører i furu og en hvitmalt, samt en skyvedør i pocket-karm (mellom kjøkken og entre)..
Slitasjemerker på skyvedør.



Fyllingsdør.



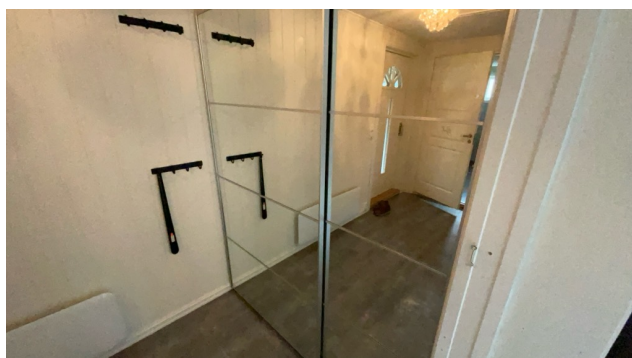
Hvitmalt dør.



Dører på loftplan - fyllingsdører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsfront speil foran garderobenisje i entre.



Garderobe med skyvedørsfront med speil i entre

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFTPLAN > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring



Utsnitt av bad/vaskerom.



Utsnitt av bad/vaskerom.

LOFTPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: malte plater (60*120 cm).
Veggflater: våtromspanel.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

LOFTPLAN > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflate: fliser med sokkelflis - format 20*20 cm.

Varmekilde: varmekabler.

Fallforhold etc.:

- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør: fem millimeter.
- avstand: 1,7 meter - fall: 1:340 - tilnærmet flatt gulv.

- nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel: 35 mm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

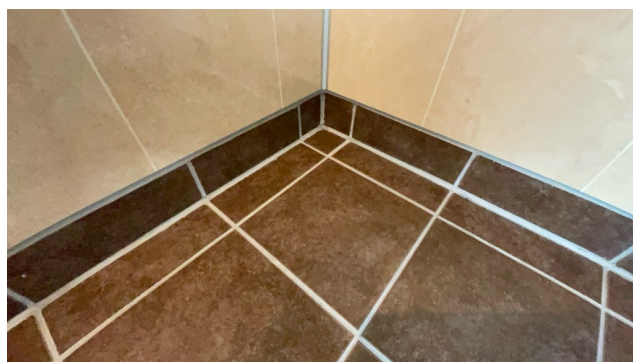
Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Rommet vil kunne "fungere" så lenge det er dusjkabinett i rommet.



Overgang gulv/veggflater.

LOFTPLAN > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ingen dokumentasjon av tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nærmere undersøkelser.

LOFTPLAN > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr:

- veggmontert klosett med innebygget systerne.
- heldekkende servant på servantskap.
- dusjkabinett.
- opplegg for vaskemaskin.

Innredninger:

- servantskap.
- to mindre hyller.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det mangler drenering fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretaes lokal utbedring



Veggmontert klosett med innebygget systerne.
Heldekkende servant på servantskap.
Hyller.



Dusjkabinett.

LOFTPLAN > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Ved befaring:

- kun luftevindu uten spalteventil.
- tett dørterskel.
- rommet har kun ventilering via åpningsvindu.

Etter befaring mottatt bekreftelse med dokumentasjon fra eier om at ventilasjon er etablert med avtrekksvifte i yttervegg og slisse i dørblad.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring



Luftevindu uten spalteventil.



Tett dørterskel.

LOFTPLAN > BAD/VASKEROM

! TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført grunnet yttervegger og vegg med tekniske installasjoner.
Dusjkabinett i rommet hele tiden.

HOVEDPLAN > BAD

Generell

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

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring



Utsnitt av baderom.



Utsnitt av baderom.

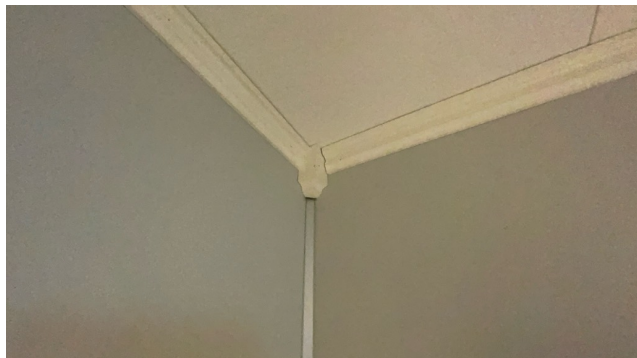
HOVEDPLAN > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: malte plater - 60*120 cm.
Veggflater: våtromspanel.

Årstall: 2019 Kilde: Egnerklæring



Overgang veggflater/himling.

HOVEDPLAN > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflate: vinylbelegg.

Varmekilde: ingen varmekilde.

Fallforhold etc.:

- sprang ved sluk: seks millimeter.
- nivåforskjell fra oppkant ved sluk til gulv ved dør: syv millimeter.
- avstand: 3,8 meter - tilnærmet flatt gulv.
- nivåforskjell fra sluk til oppbrett av vinylbelegg ved dørterskel: 65 mm.

Årstall: 2019 Kilde: Egnerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Tilnærmet flatt gulv - rommet "fungerer" så lenge der er dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det må foretas utbedring av avviket.



Overgang gulvflate/veggflate.

HOVEDPLAN > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Vinylbelegg avsluttet under klemring.

Årstall: 2019 Kilde: Egnerklæring



Plastsluk.
Vinylbelegg avsluttet under klemring.

HOVEDPLAN > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr:
- gulvmontert klosett.
- to stk. servanter på skap.
- dusjkabinett.

Innredninger:
- skap.

Årstall: 2019 Kilde: Egnerklæring



Gulvmontert klosett.
To stk. servanter på skap.

Tilstandsrapport



Dusjkabinett.
To stk. servanter på skap.

HOVEDPLAN > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ved befaring følgende utførelser etc.:

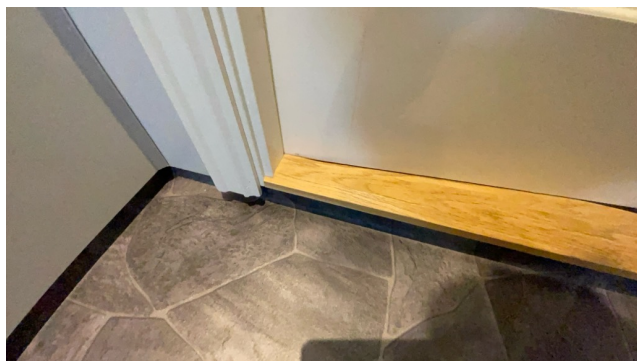
- luftevindu uten spalteventil.
- tett dørterskel.
- utført strømpunkt for vifte.

Etter befaring mottatt bekreftelse med dokumentasjon fra eier om at ventilasjon er etablert med avtrekksvifte i yttervegg og ventil i yttervegg for tilluft.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring



Luftevindu.



Tett dørterskel.

HOVEDPLAN > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført - yttervegger og vegg med installasjoner - for øvrig dusjkabinett hele tiden og åpen rørinstallasjon.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning - fabrikat: IKEA.
Benkeplate av laminat.
Kumbeslag med to kummer innfelt i benkeplate.
Nisje for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- koketopp - fabrikat: Siemens.
- stekeovn - fabrikat: Whirlpool.
- mikrobølgeovn - fabrikat: Whirlpool.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning.



Kumbeslag innfelt i benkeplate.

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med tretrinns regulering.
Kullfilter.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Åpen installasjon med rørstokker i kjeller og delvis rør-i-rørinstallasjon.
PEX-rør og kobberledninger.
Stengeventil i kjeller.



Utsnitt av rørinstallasjon i kjeller.
Åpen instalasjon med rørstokker og delvis rør-i-rørinstallasjon.
PEX-rør og kobberledninger.



Stoppekran i kjeller.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.



Utsnitt av eksponerte avløpsrør i kjeller.



Stake-/spylepunkt ved gulv.

Ventilasjon

Utførelser beskrevet under andre bygningsdeler.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank plassert i kjellerrom med sluk.
Fabrikat: CTC Ferro Fil.
Volum: 194 liter.
Effekt: 2,0 kW.
Produksjonsår: 2007.
Løs tilkobling med stikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
El-tilkobling varmtvannstank med stikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Krav om fast tilkobling jfr. forskrift fra 2010.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

! 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.

Normal installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Samsvarserklæringer må fremskaffes - arbeider utført 2007 jfr. punkt nr. 10 i egenerklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Bør gjennomføres kontroll med bakgrunn i status på foran nevnte forhold, samt forhold jfr. punkt nr. 9 i egenerklæringen. Samsvarserklæring for arbeider utført etter 1999 må fremskaffes.



Elektrofordeler.

! 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.

Brannteknisk utsyr:

- brannslukker.
- røykvarslere.

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



Brannslukker på loftplan.



Røykvarsler.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Deler av drenering er fornyet i følge eier - utført i 2020 jfr. egenerklæring punkt nr. 8.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.

! TG 1U Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen opplysninger om tilknytningsledninger.

! TG 3 Septiktank

Septiktank av betong.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Septikbeholder ved bolig 2.

BOLIG NR. 2



Byggeår

1980

Kommentar

Ferdigattest - 13.06.1980.

Anvendelse

Anneks og hobbyrom.

Standard

Normale standarder.

Vedlikehold

Noe etterslep med vedlikeholdet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Metallplater med TRP-profil.

Tekkingen ble besiktiget fra terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte plater ved fasade mot sørøst med rust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behandling av takplater med rust.



Utsnitt av takflater.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Snøfanger på takflate mot nordvest.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tekst fra byggeforskrifter fra 1965 - sitat: "hvor det er fare for snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l."

Ingen ildsted p.t.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Stigetrinn og plattform for feier bør monteres, men ingen ildsted p.t.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takrenner og -nedløp av metall.

Snøfanger på takflate mot nordvest.

Tilstandsrapport



Ingen snøfangere på side mot sørøst.

TG 2 Veggkonstruksjon

Utførelser:

- bindingsverk i tre - omfang av isolasjon ukjent.

Fasadekledning: trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utsnitt av vegger.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjoner.
Ingen tilkomst for kontroll.

TG 3 Vinduer

Utførelser av vinduer:

- trevinduer med isolerglass.
- kunststoffvinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduene har råteskader.

Vinduer og omramminger med råte.

Værslitte vinduer.

Knust vindusglass på loftplan.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fornyng av vinduer og omramminger med råteskade.

Fornyng av et vindusglass - vindu med knust vinduglass på loftplan.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt av vinduer.



Utsnitt av værslitte vinduer og omramminger - samt råte.



Knust vindusglass på loftplan.

TG 2 Dører

Inngangsdør med fast sidefelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sidefelt meget værslitt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Behandling av sidefelt.



Inngangsdør med fast sidefelt.

! TG 1 Dører - 2

Leddheiseport med portåpner.



Leddheiseport fra utvendig side.



Leddheiseport fra innvendig side.



Portåpner.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse.
Utførelser i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dekke med sterk slitasje og råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fornyng av terrasse må påregnes.



Utsnitt av markterrasse.



Utsnitt av dekke med størr slitasje.

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp ved inngang.
Utførelse i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp med stor slitasje og antydning til råte.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Fornyng av trapp må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp ved inngang..

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvflater: vinylbelegg, vinylbelegg med oppbrett, laminat og betong.

Veggflater: panel, malte plater og malt panel.

Himlinger: malte plater, malt panel og panel.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Dekker:

- betongplate.
- trebjelkelag

Kontroll av planhet.

Loftplan:

- opphold: OK.

Hovedplan:

- opphold: OK.

! TG 2 Radon

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

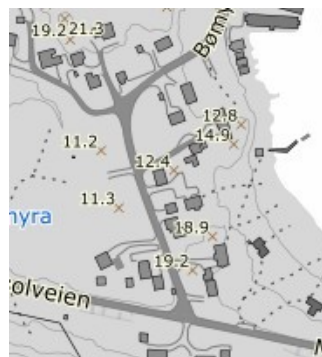
Bygningen ligger i område med aktsomhetsgrad som usikker jfr. NGU-kart.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



NGU-kart.

Grå farge indikerer aktsomhetsgrad som usikker.

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe.

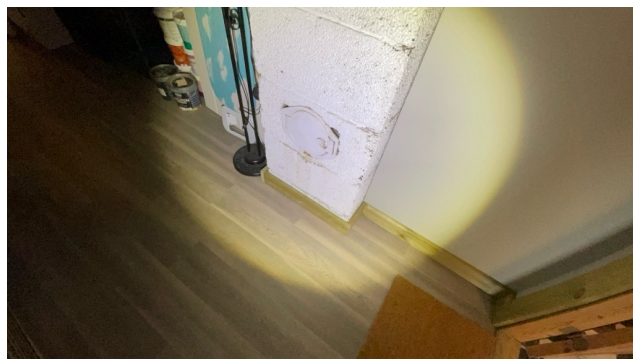
Ingen ildsted.

Vurdering av avvik:

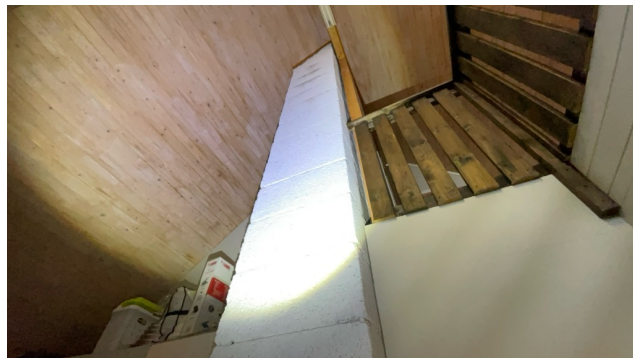
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

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



Sotluke.



Pipe.

! TG 1 Kryp kjeller

Kryperom med dekke av betong.

Tilkomst via åpning i ringmur i fasade mot nordøst.

Kryperom besiktiget fra lukeåpning - diverse byggemateriell lagret i kryperom.

Tilstandsrapport



Utsnitt av kryperom sett fra åpning i ringmur.



Åpning i ringmur i fasade mot nordøst.

! TG 2 Innvendige trapper

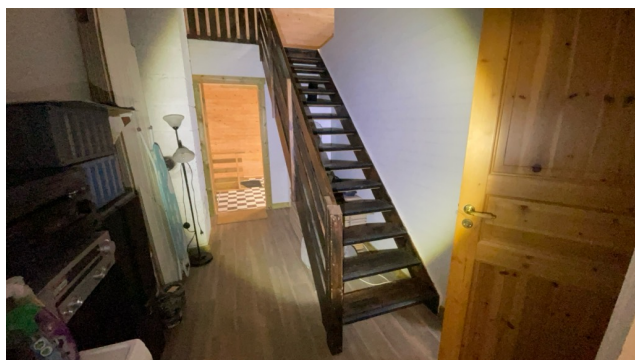
Trapp mellom hovedplan og loftplan.
Tretrapp med åpne trinn
Rekkverkshøyde: 90 cm.
Åpning mellom trinn: 13 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Trapp fra hovedplan til loftplan.

! TG 2 Innvendige trapper - 2

Trapp mellom garasjeareal og hovedplan (oppholdsareal).
Enkel utførelse i tre - fem opptrinn.
Ingen rekkverk eller håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

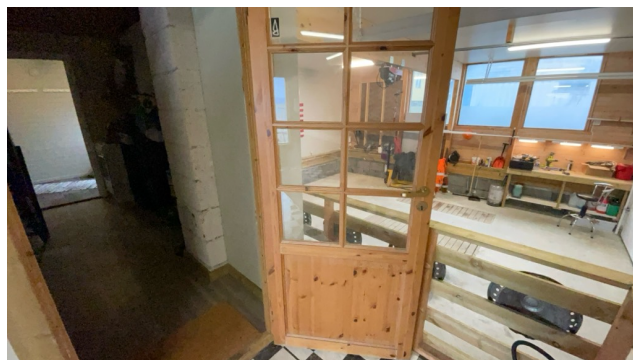
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trapp mellom garasjeareal og hovedplan (oppholdsareal).

! TG 1 Innvendige dører

Dører med utførelser i tre - fyllingsdører, finerte dører og malt dør.
Dør mellom oppholdsareal og gang med glass.

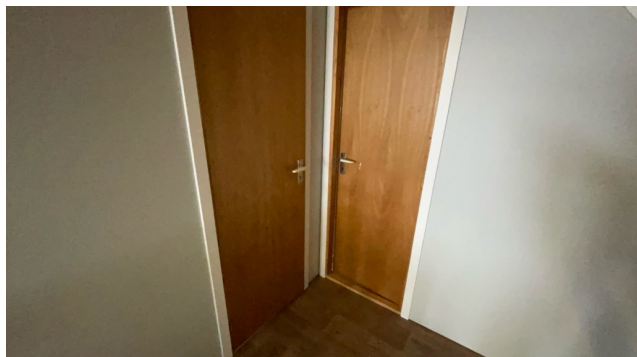


Dør med glass mellom oppholdsareal og gang m/trapp.



Fyllingsdør og hvitmalt dør.

Tilstandsrapport



Finerte dører.

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Arbeider utført i 2017 jfr. egenerklæring - utvidelse og renovering av badet jfr. egenerklæring, punkt nr. 2.1

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring



Utsnitt av badetrom.

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling: malte plater.

Veggflater: malt panel.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veggflate er ikke fuktbestandig - malt panel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet har "fungert" med dusjkabinett.



Overgang veggflate/himling.

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflate: vinylbelegg med oppbrett.

Varmekilde: panelovn.

Fallforhold etc.:

- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør: 13 mm.

- avstand: 2,4 meter - fall: 1:185.

- nivåforskjell fra sluk til oppbrett av vinylbelegg ved dørterskel: 41 mm.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Badetrom utført med dusjkabinett.



Overgang gulvflate/veggflate.

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vinylbelegg avsluttet under klemring.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Sluk med gulvbelegg avsluttet under klemring.

HOVEDPLAN > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr:

- gulvmontert klosett.
- servant på servantskap.
- dusjkabinett.

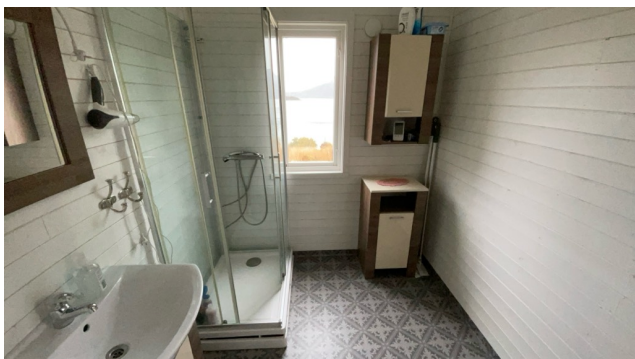
Innredninger:

- servantskap.
- et underskap.
- et overskap.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring



Gulvmontert klosett.
Servant på servantskap.
Dusjkabinett.



Dusjkabinett.
Skap.
Overskap.

HOVEDPLAN > BAD

! TG 1 Ventilasjon

To stk luftvinduer uten spalteventiler.
To stk. ventiler i yttervegg.
Tett dørterskel.

"Enkel" ventilering med to stk. veggventiler.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

HOVEDPLAN > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført - yttervegger, åpen rørinstallasjon og dusjkabinett i rommet hele tiden.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Forniklede rør.
Stengeventil på naboeiendom i følge eier.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjon

Ventilasjon beskrevet under andre bygningsdeler.

! TG IU Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe - luft til luft.
Fabrikat: Fujitsu.

Varmepumpe ble ikke funksjonstestet.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport



Varmepumpe - innerdel.



Varmepumpe - utedel montert på fasade mot sørøst.

Varmtvannstank

Varmtvannstank montert på vegg på badetrom.

Fabrikat: Høiax.

Volum: 28 liter.

Effekt: 1,95 kW.

Løs tilkobling med stikk.

Produksjonsår fremkom ikke på produktskilt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

El-tilkobling varmtvannstank med stikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav om fast tilkobling jfr. forskrift fra 2010.



Varmtvannstank montert på vegg på badetrom.

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

Normal installasjon.

Kurser i henhold til kursfortegnelse:

- fire kurser à 16A.

- to kurser à 10A.

Hovedsikring: 20A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Fornytt sikringsskap og montert EL-billader - arbeider utført i 2021 jfr. egenerklæringen - punkt nr. 9.3.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

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 Det bør utføres en utvidet kontroll med bakgrunn i "åpne spørsmål" i det foran nevnte.

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.

Brannteknisk utstyr:

- brannslukker.
- røykvarsler - på loftplan.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Burde vært flere røykvarslere - pt. kun en - på loftplan.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrofordeler.



INSTALLASJON		TILKOBLET FASE:	SIKRING		LEDNINGSTVERR. SNIITT I MM²
REF.	KURSFORTEGNELSE:		AMPERE		
49. 30/1204012					
1	Teknisk skikk Verktøed	16	3 x 2,5		
2	Lys Løys WC Verktøed 30r	10	2 x 1,5		
3	Lys Gang Verktøed 10r + 2. etg	10	2 x 1,5		
4	skikk Verktøed 10r	16	2 x 2,5		
5	" 30r + 2. etg	16	2 x 2,5		
6	NY Bereder + Christadbrø	16	2 x 2,5		
7	Reserve				
8	Hovedbryter 3/03 #				
9	Hovedkabel FORDELER GARASJE	20	3 x 4		
10					
11					
12					
13					
14					
15					

Kursfortegnelse.

! TG 3 Branntekniske forhold



Brannslukker.

Tilstandsrapport



Røykvarsler på loftplan.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG IU Fuktsikring og drenering

Ingen registreringer i forhold til utførelse av drenering.

! TG I Grunnmur og fundamenter

Utførelse av grunnmur:
- murverk av Leca-blokk.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen opplysninger vedr. utvendig vannledning.
Opplysning om avløp fremkommer under septic-tank.

! TG IU Septiktank

Avløp tilknyttet septikbeholder på naboeiendom.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

0

Kommentar

Byggeår ukjent.

Standard

Bygning med enkle utførelser.

Vedlikehold

Etterslep med vedlikeholdet.

Beskrivelse

Trebygning med enkle utførelser.
Etterslep med vedlikeholdet.

Bygning beskrives ikke nærmere.

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

Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

0

Kommentar

Byggeår ukjent.

Standard

Bygning med enkle utførelser.

Vedlikehold

Etterslep med vedlikeholdet.

Beskrivelse

Trebygning med enkle utførelser.
Etterslep med vedlikeholdet.

Bygning beskrives ikke nærmere.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

116 m²/99 m²

Enebolig: Bad/vaskerom, 3 Soverom, Gang,
Stue/kjøkken, Bad, Entré, 5 Bod

Andre bygg: Bolig nr. 2, Uthus, Naust

Bruksareal andre bygg: 203 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Boligeiendom beliggende på Fiskebøl i Hadsel kommune - flere bygninger på eiendommen - hvor av to som er registrert som bolig jfr. eiendomsdata.

Eiendommen ligger i et område med ingen sammenlignbare eiendommer omsatt den senere tid.

Med bakgrunn i foran nevnte er verdivurderingen noe usikker.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt jfr. opplysning fra kommunen	Kr.	4 291
Brannsyn og feiing jfr. opplysning fra kommunen	Kr.	1 254
Renovasjon - estimat	Kr.	6 000
Slamtømming - estimat	Kr.	1 000
Vannavgift - estimat.	Kr.	1 000
Forsikring - estimat	Kr.	15 000
Vedlikehold	Kr.	51 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	80 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 300 000

Bolig nr. 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Bolig nr. 2	Kr.	1 500 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	250 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 100 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000

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

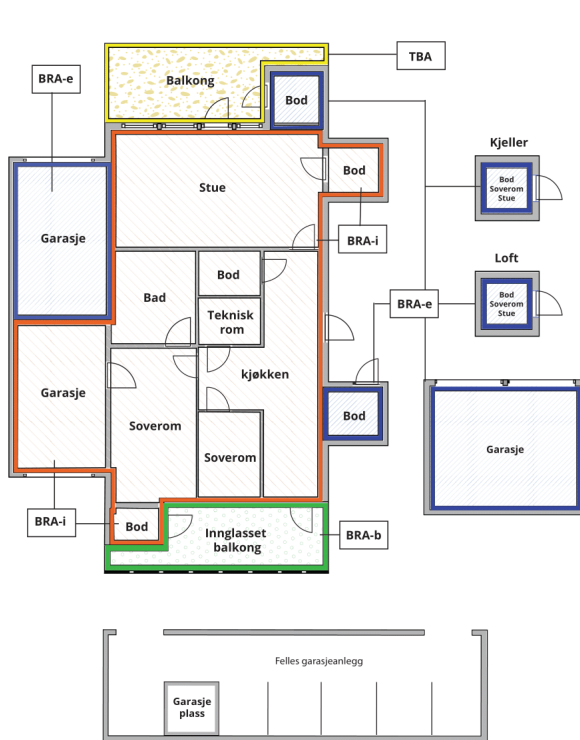
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftplan	43			43			43
Hovedplan	56			56	47		56
Kjellerplan		17		17		20	37
SUM	99	17			47	20	136
SUM BRA	116						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftplan	Bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, gang m/trapp		
Hovedplan	Stue/kjøkken m/trapp, bad, entré, bod		
Kjellerplan		Kjellerrom, kjellerrom 2, kjellerrom 3, kjellerrom 4	

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra mål tatt på stedet.
Areal for trapp er medtatt på alle aktuelle plan.

Tilleggsopplysninger:

- fordeling av areal på kjellerplan:
 - 17 kvadratmeter med himlingshøyde over 1,9 meter.
 - 20 kvadratmeter med himlingshøyde under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bolig nr. 2

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftplan	39			39	
Hovedplan	42			42	
Garasjeplan	33			33	44
SUM	114				44
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftplan	Oppholdsrom m/trapp, soverom, soverom 2		
Hovedplan	Oppholdsareal, bad, gang m/trapp, vindfang		
Garasjeplan	Garasjeareal		

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra mål tatt på stedet.
Areal for trapp er medtatt på alle aktuelle plan.
Mindre arealavvik kan forekomme.

Tilleggsopplysninger:

- åpent areal / (TBA) er markterrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger korresponderer ikke med planløsning.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Åpen løsning mellom garasjedel og oppholdsareal - ingen skillevegg med brannklasse m.v.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		62		62	
SUM		62			
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Garasjerom, bod, bod 2, hønshusdel.	

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra mål tatt på stedet.
Mindre arealavvik kan forekomme.

Hønshusdel utgjør tilnærmet 21 kvadratmeter av arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra mål tatt på stedet.

Mindre arealavvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	97	19
Bolig nr. 2	75	39
Uthus	0	62
Naust	0	0

Kommentar

Enebolig	S-rom (sekundærrom) er følgende: - hovedplan: kott under trapp. - kjellerplan: kjellerrom.
Bolig nr. 2	S-rom (sekundærrom) er følgende: - garasjeplan: garasjeareal.
Uthus	Alle rom er S-rom (sekundærrom).
Naust	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Per Roger Arentsen	Takstingeniør
	John Ivar Valsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	31	9		0	1346 m ²	Eiendomsdata.	Eiet

Adresse

Bømyrveien 25

Hjemmelshaver

John Ivar Valsnes

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	31	54		0	238.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bømyrveien 23

Hjemmelshaver

John Ivar Valsnes.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende på Fiskebøl i Hadsel kommune.

Adkomstvei

Privat veg - 1866 PV98950

Tilknytning vann

Privat

Tilknytning avløp

Privat - septiktanker.

Egen septiktank for bolig på bnr 9 og tilknytning til septiktank på naboeiendom for bolig på bnr 54 jfr. opplysninger gitt av eier.

Regulering

Regulert.

Plannavn: Fiskebøl_Bømyra.

Ikrafttredelse: 06.02.2014.

Arealformål: boligbebyggelse

Om tomten

Tomten er opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Ingen avtale om tilknytning av avløp bolig nr. 2 til septikbeholder på naboeiendom.

Naust beliggende på eiendommen gnr 31 bnr 6 - forhold vedr. feste eller tilsvarende er ukjent.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
165 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf-53.				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringer		Erklæringer for Bømyrveien 23 og 25.	Gjennomgått	18	Ja
Eiendomsdata - 1866-31/54	13.10.2025	Bømyrveien 23	Gjennomgått	3	Ja
Eiendomsdata - 1866-31/9	13.10.2025	Bømyrveien 25	Gjennomgått	4	Ja
Oversiktskart	13.10.2025		Gjennomgått	1	Ja
Tomtekart - 1866-31/9	13.10.2025		Gjennomgått	1	Ja
Tomtekart - 1866-31/54	13.10.2025		Gjennomgått	1	Ja
Meglerpakke		Flere dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KI2012>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Fasader mot sørvest og sørøst.



Fasader mot sørøst og nordøst.



Fasader mot nordøst og nordvest.



Fasader mot nordvest og sørvest.



Fasader mot nordvest og sørvest.



Fasader mot sørøst og nordøst.



Uthus med garasjedel og del med hønsehus.



Hønsehusdel.



Naust.



Stø nedenfor naust.

Egenerklæring

Bømyrveien 23, 8317 STRØNSTAD

05 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bømyrveien 23

Postadresse

Bømyrveien 23

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2006

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen selv frem til Juli 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Valsnes, John Ivar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2006

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Våtrom loft i hovedhus bygd nytt i 2006/2007 Alt av rør og avløp, montering av toalett, dusj og vask

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nobel Rør Svolvær

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2019

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad 1.Etg i sin helhet

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Gjelder tak over inngangsparti: Man kan se at det lekker vann gjennom yttertak i hjørne ned mot garagen, følger undertaket ut, lekkasjen ser ut for å være kun der, Har ikke sett at det lekker inn på kvist, dette er lett å komme til for inspeksjon. Ingen andre spor etter lekkasje som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2006

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hovedtaket ble byttet rett før jeg kjøpte huset i 06. Ble gjort av en faglært snekker i familien.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

N/A

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**



Ja



Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Kjelleren virker tørr og fin, men noe saltgjennomslag i murvegger.

Det er ikke tett puss på kjellergulv, hvis gulvet dekkes over noe tid kan det kjennes litt kjellerlukt på grunn av at betongen ikke får puste, holder man gulvet åpent så merker man ikke noe til dette.

Ifm overtakelsen ble sluk i kjellergulv og rør ned til septiktank byttet.

Avløp har fungert uten problemer.

Pussen rundt sluk i kjellergulv er veldig grov, her kan man se at det trenger seg vann opp rundt sluk ved store nedbørsmengder, sluken ligger bra mye lavere enn selve gulvet så det har fulgt røret ut igjen ned til septik

8 **Er det utført arbeid med drenering?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2020

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Grov opp siden mot vest og til kjellernedgang. Gjorde dette selv, gravde meg under gulvnivå, å la vortepapp på vegg. Lagde fall ned mot seinsatt "kum" i plen. Fiberduk i bunn av grøft, singel, drenerør, singel og pakket fiberduken rundt dette som en pølse slik at det filtrerer inn mot slangen, har fungert fint



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Opplevde å få kun halv spenning på anlegget i aug 24, hadde elektriker til å se på dette, fant ikke en åpenbar feil men mistenkte dårlig kontakt i en rekkeklemme, fungerte frem til aug 25 hvor samme feil oppstod, Fikk da hjelp hos Noranett til å feilsøke, fant feilen i hovedsikring, Hovedsikring ble byttet med ny, alt i orden etter dette.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2007

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele det elektriske anlegget ble byttet.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fr. Wangsvik Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2025

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hovedsikring byttet

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aquila Svolvær

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type



Eiendommen er tilknyttet et privat vannverk, Bømyr vannverk.
Eiendommen har en andel i vannverket og har pr dd ingen vannavgift.
Kan ikke garantere at dette vedvarer

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2006

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt nytt sluk i kjeller og rør ned til septik ifm overtakelsen i 2006

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2019

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Avløp fra bad 1.etg tilknyttet eksisterende avløpsrør.

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipa ble kontrollert og pusset i 2007
Ildsted ble flyttet.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er observert mus, men ikke mer enn normalt i et hus fra 50-tallet
Har brukt å sette ut en felle i kjeller på høsten.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2019

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Huset hadde tidsrikkelig bislag med glassfibertak, det var modent for utskifting, Ble bygd nytt tak over og bislag ble revet, og nytt satt opp

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?



☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

NB: Hele denne egenerklæringen gjelder for Bømyrveien 25.

Hovedhus: Siden jeg kjøpte boligen i 2006 så har det blitt gjort en hel del arbeid, Veldig mye av det er gjort selv, med tips, råd å hjelp fra snekkerkyndige venner og familie, både faglærte og ufaglærte, men jobben er altså mye gjort selv. store deler boligen ble revert inn til skallet å etterisolert, å det ble lagt nye plater og panel på veggene, det meste av vindu er skiftet, noen for ikke mange år siden, noen i 06/07. Noen gjenstår enda. Panel er byttet på to av veggene, ytterdør også ny når inngangsparti ble utbedret. 1.etg ble speilvent i 2019 å kjøkkenet som jeg satte inn nytt i 07 ble flyttet, ble en litt annen lineup enn opprinnelig, så satte sa på ny benkeplate. Steikovn og platetopp ble også byttet ut i samme tid. Avløp fra kjøkken i kjellertak oppfattets noe profesorisk, men har blitt værende som dette, har fungert uten problemer.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95504769



Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglernes oppdragsnummer (Må fylles ut)

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Postadresse (må fylles ut)

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

Utvidet og renoveret bad

2017

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Noen av vinduene er fra byggeår å der vises fuktmerker

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

Renoverer deler av røst mot sørvest

2020

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Renoverer vegg med nye vindu og kledning etter skade

Laukvik Bygg&Anlegg

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

Renovert sikringsskap,montert elbillader

2021

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

Renovert sikringsskap,mont elbillader,servicebryter

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Haneseth

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

Tilkoblet privat vannverk, felles septik med nabo

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

Flytting av toalett

2017

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Har vært observert mus i selve bil-delen av bygget, har selv brukt musefeller på høst

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☐ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja ☐ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

Foreligger ikke noen særskilt godkjenning

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Se i tilleggsopplysninger

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreter

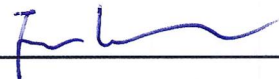
- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angreterett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Fiskebøl

Dato: 09.11.25

Sign: 

Vedlegg 1: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

2.1 Våtrom

Det var to små "våtrom" i bygget da jeg kjøpte det, disse ble slått sammen til dagens bad, et toalettrom og et berederrom, jeg slo disse sammen til et rom, dagens bad i 1.etg
Gammelt gulv ble revet pga at plassering av toalett ble endret,
Lagt nye gulvplater og beleg med sluk i gulv.
Eksisterende avløp ble endret/flyttet på mellom plate i krypkjeller badegulvet.
Montert nytt toalett,ny vvb,og dusj, brukt innredning.

4.1

Røstvegg - renovering

Hele øvre del av røstveggen var av fastkarmvinduer, de fleste av disse ble knust i et ekstremvær i 2020
Veggen ble renoveret å endret slik at det ble satt inn to åpningsbare vindu i stedet for en glasvegg.
Dette både for å ikke ha en så utsatt vegg kun i glass og praktiske formål.

26.

Bygget hadde opprinnelig delvis åpen himling, det ble(før jeg kjøpte det) lagt himling slik at det kunne
Dimensjon på dragere fikk jeg beregnet av Øystein Albertsen AS.
Monteringen ble gjort selv.

Vedlegg 2: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

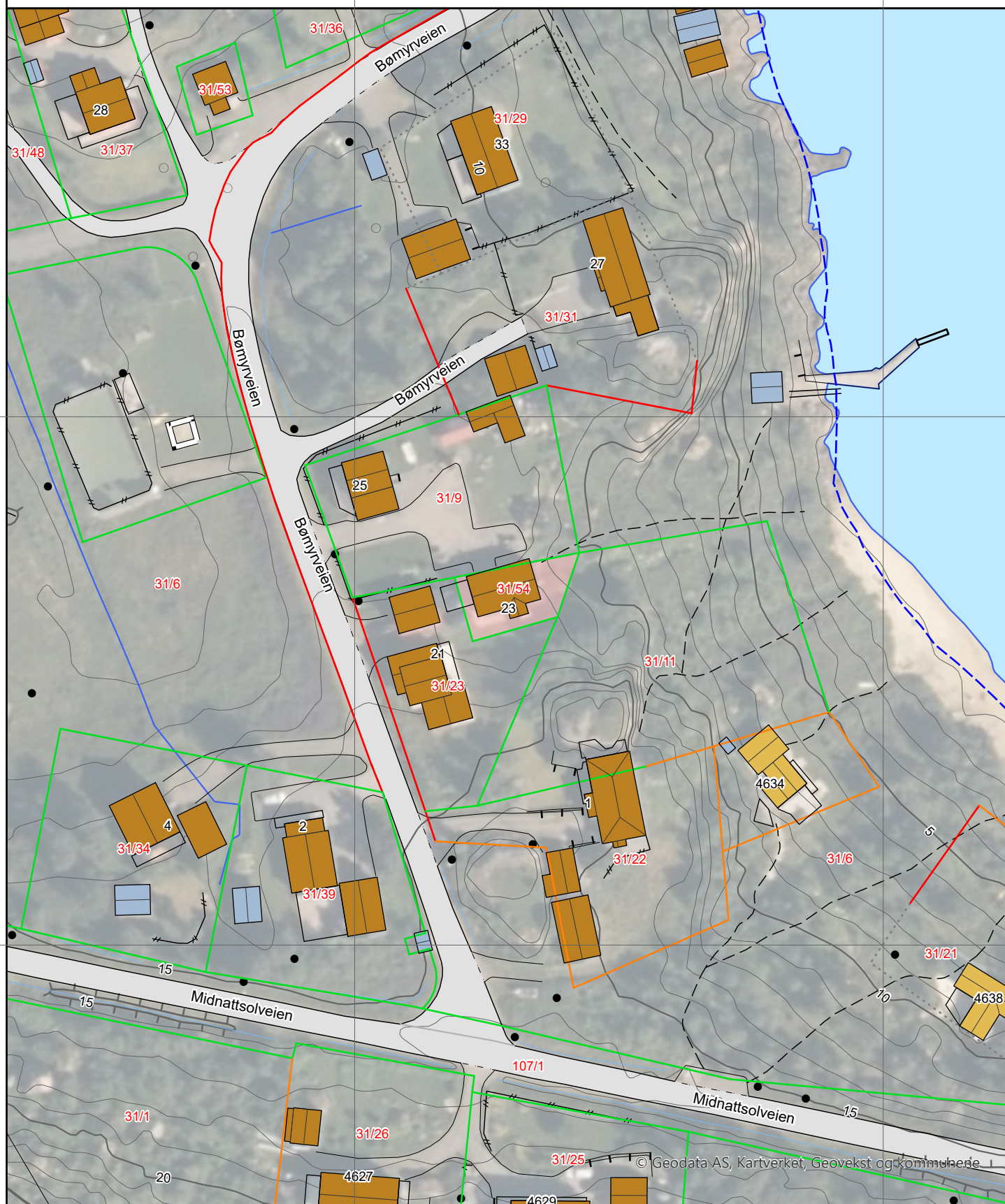
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/31/54/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 24.10.2025



0 25 50 m

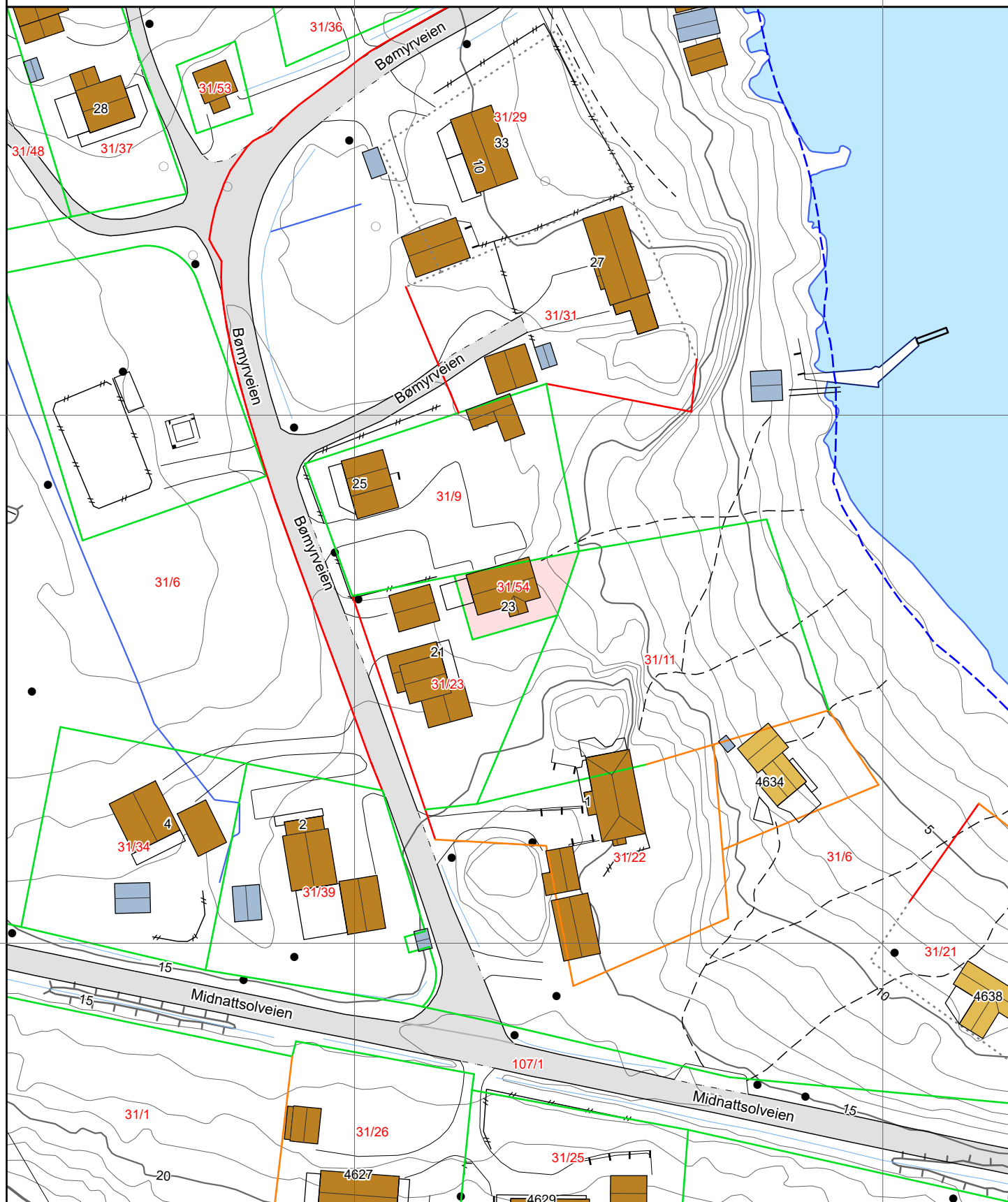
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/31/54/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 24.10.2025



0 25 50 m

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

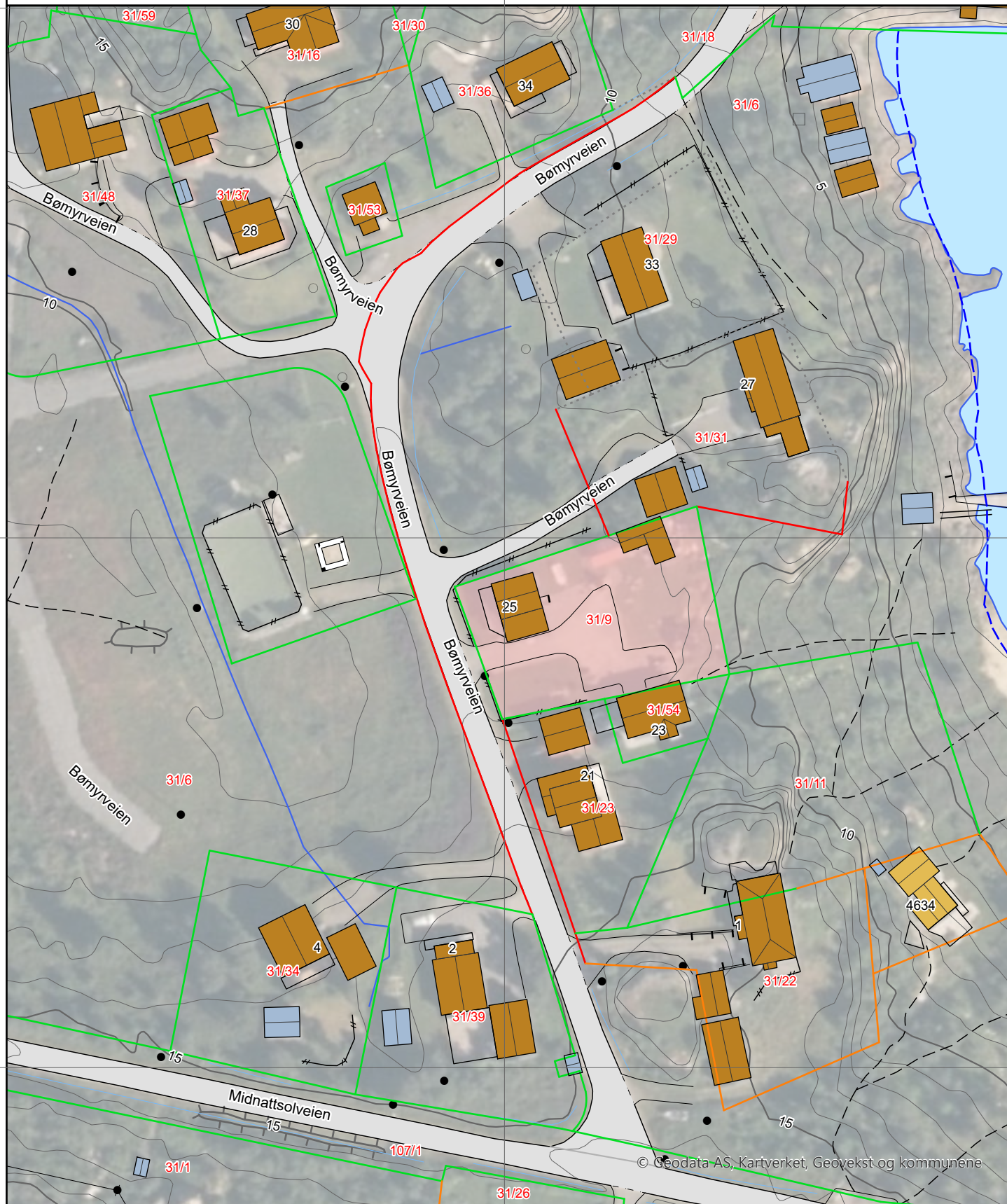
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/31/9/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 24.10.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

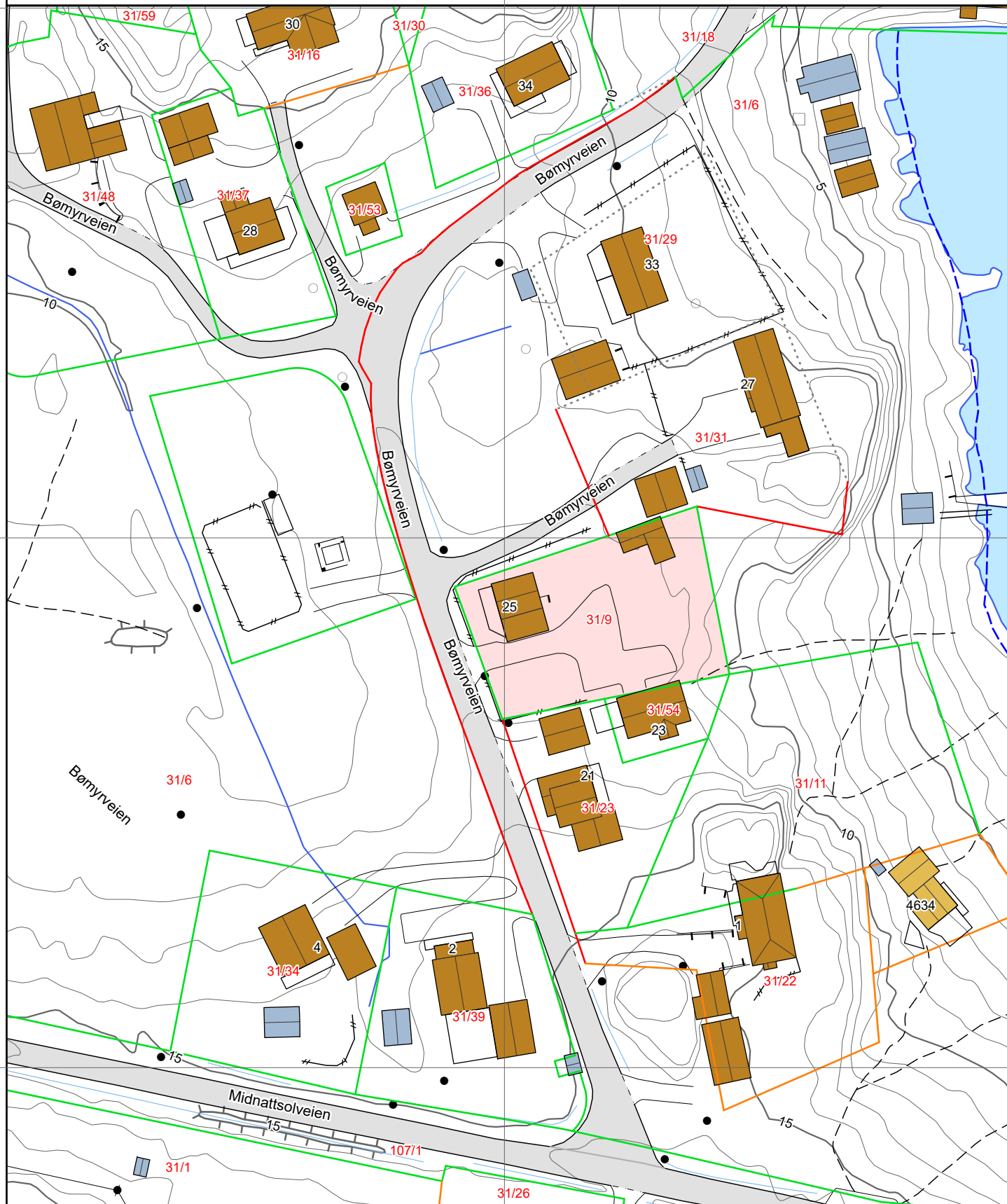
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/31/9/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 24.10.2025



Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 31, Bruksnr 54	Kommune:	1866 Hadsel
Adresse:		Grunnkrets:	402 Strønstad
Veiadresse:	Bømyrveien 23, gatenr 1010 8317 Strønstad	Valgkrets:	3 Melbu
Oppdatert:	16.12.2022	Kirkesogn:	10080104 Hadsel

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.06.2016	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	238,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	180581	Valsnes John Ivar	1/1	Bosatt i Norge
		Bømyrveien 25, 8317 Strønstad		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	24.06.2016	Avgiver	1866/31/23	0,0
	Matrikkelført:	30.06.2016	Berørt	1866/31/6	0,0
			Mottaker	1866/31/54	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.06.2016	Avgiver	1866/31/23	-197,8
	Matrikkelført:	23.06.2016	Berørt	1866/31/9	0,0
			Berørt	1866/31/11	0,0
			Mottaker	1866/31/54	197,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bømyrveien 23	Bolig	117,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	82,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	117,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	117,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	300242307			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		75,0		75,0				
H02			42,0		42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 31, Bruksnr 9	Kommune:	1866 Hadsel
Adresse:		Grunnkrets:	402 Strønstad
Veiadresse:	Bømyrveien 25, gatenr 1010 8317 Strønstad	Valgkrets:	3 Melbu
Oppdatert:	16.12.2022	Kirkesogn:	10080104 Hadsel

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solheim	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.12.1952	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 345,5 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	180581	Valsnes John Ivar	1/1	Bosatt i Norge
		Bømyrveien 25, 8317 Strønstad		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	21.06.2016	Berørt	1866/31/6	0,0
	Matrikkelført:	22.06.2016	Berørt	1866/31/9	0,0
			Berørt	1866/31/11	0,0
			Berørt	1866/31/22	0,0
			Berørt	1866/31/23	0,0
			Berørt	1866/31/29	0,0
			Berørt	1866/31/31	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.06.2016	Avgiver	1866/31/23	-197,8
	Matrikkelført:	23.06.2016	Berørt	1866/31/9	0,0
			Berørt	1866/31/11	0,0
			Mottaker	1866/31/54	197,8
Annen forretningstype	Forretning:	21.06.2016	Berørt	1866/31/6	0,0
	Matrikkelført:	22.06.2016	Berørt	1866/31/9	0,0
			Berørt	1866/31/11	0,0
			Berørt	1866/31/22	0,0
			Berørt	1866/31/23	0,0
			Berørt	1866/31/24	0,0
Skylddeling	Forretning:	06.12.1952	Avgiver	1866/31/6	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1866/31/9	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bømyrveien 25	Bolig	122,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	50,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	122,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	122,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	189863098			Antall etasjer:		3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			37,0		37,0				
H01	1		45,0		45,0				
H02			40,0		40,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	30,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	28,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	28,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	300242309			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				28,0	28,0				

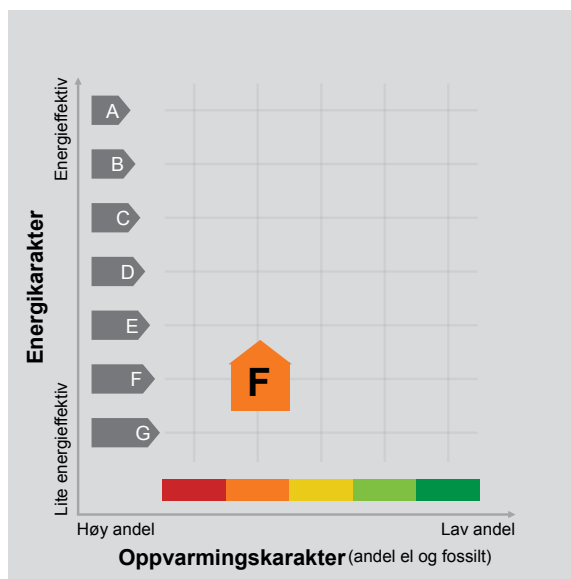
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ENERGIATTEST



Adresse	Bømyrveien 25
Postnummer	8317
Sted	STRØNSTAD
Kommunenavn	Hadsel
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	189863098
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189435
Dato	12.11.2025



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)

- Slå el.apparater helt av
- Termografering og tetthetsprøving

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Isolere varmtvannsrør

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 1954
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 116
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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. Kjøle- 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

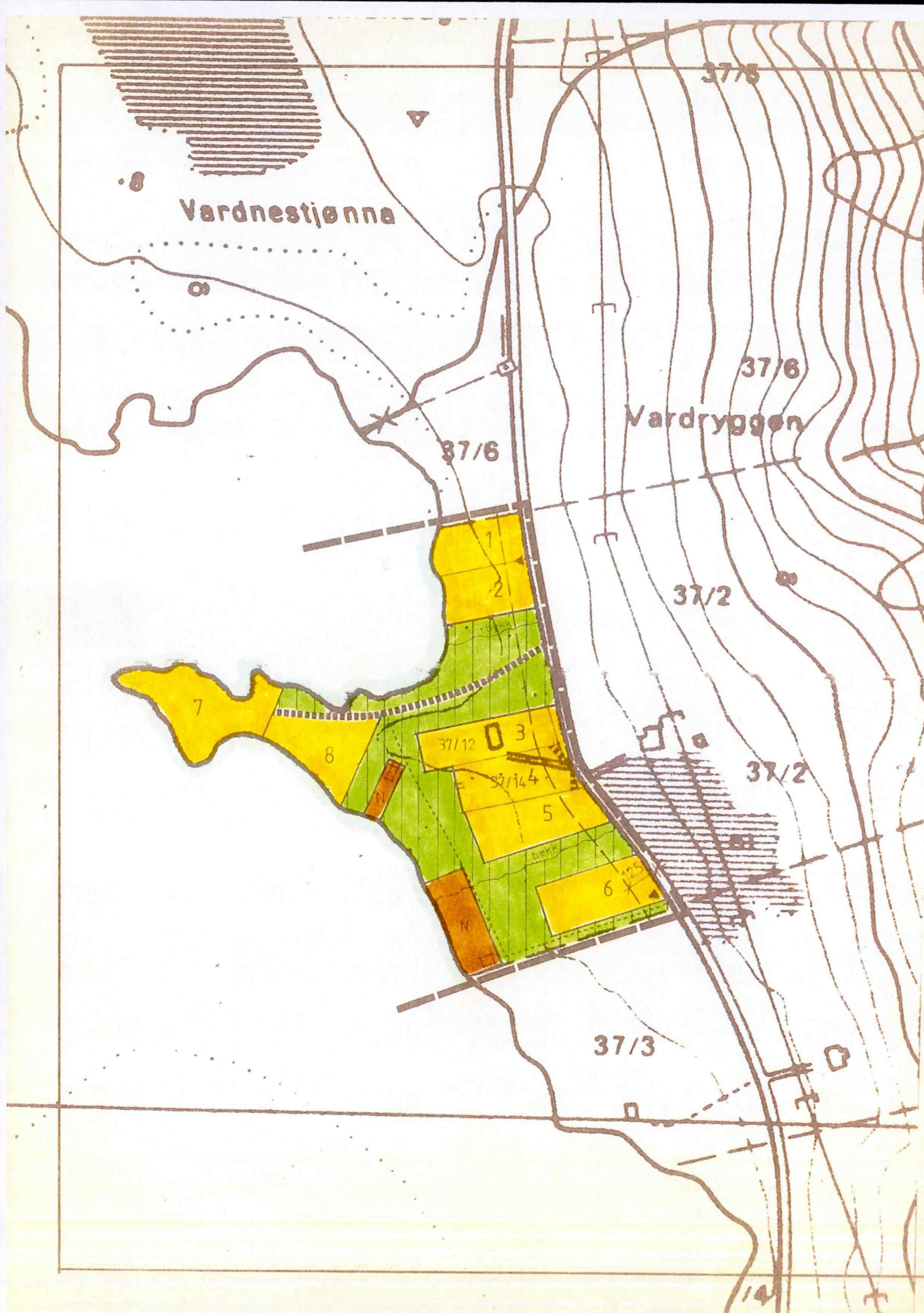
Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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 på elektriske anlegg

Tiltak 25: 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.



TEGNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- BOLIGER
- HYTTER
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- NAUSTER

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK/SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEKEPlass
- IDRETT

5. FAREOMRÅDER

- RAS/FLOM

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARING
- CAMPINGPlass
- FRILUFTSOMRÅDE

BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE
- AVKJØRSEL

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKT LINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRIS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRIS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN
- STI

daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse 5 m

MÅLESTOKK 1:2000



REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

GRUNNFØR, HYTTEOMRÅDE 1. GNR. 37, BNR. 2.

Kartblad

Kartprodusent

REVISJONER: 15.11.84.

DATO SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:

1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAK 349/84.	11.10.84.	HES
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	22.10-5.11.84.		
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAK 390/84	15.11.84.	HES
EVT. NYTTI OFFENTLIG ETTERSYN			
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAK 423/84.	13.12.84.	HES
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	SAK 13/85	07.02.85	HES
STADFESTET AV	EGENGODKJENT		

PLANEN UTARBEIDET AV:

SAK NR. TEGN. NR. SAKSBEH.

HADSEL KOMMUNE - TEKNISK ETAT - 4.10.84.

AV2

Hadsel kommune

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR "FISKEBØL, BØMYRA"

Dato: 09.01.2014

Dato for siste revisjon:

Dato for kommunestyrets vedtak/departementets stadfesting:

Dato for godkjenning av mindre endring av reguleringsplan:

I

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 er planområdet regulert til følgende formål:

PBL.12-5. Nr.1: Bebyggelse og anlegg

B1-B10 Boligbebyggelse

f_AV1 Avløpsanlegg

f_N1 Naust

f_UO1 Uteoppholdsareal

PBL.12-5. Nr.2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

f_V4 Felles avkjørsel

o_V1-V3 Kjøreveg

o_GS1 Gang og sykkelveg

Annen veggrunn – grønt areal

o_L1 Leskur

PBL.12-5. Nr.5: LNF

FR1 Friluftsmål

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse

Eksisterende boliger B1, B3, B4, B7, B8, B10

kan bygges ut slik at bebygd areal BYA blir inntil 25 %.

Tilbygg skal plasseres innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige bygget.

Ubebygde deler av tomten skal gis tiltalende utforming og beplantning.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2etg.

Nye boliger B2, B5, B6, B9

Tomt nr.1 og 2 kan bebygges med tomannsboliger

Grad av utnytting - nye boliger

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse (BYA = %) Dette er bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomte. Biloppstillingsplasser skal regnes med i bebygd areal med 18m² per oppstillingsplass.

Tomt 1 og 2 BYA = 40 %

Tomt 3-7 og tomt 10-11 BYA = 30 %

Tomt 8-9 BYA = 20 %

Byggehøyder

Tomt 1, 2

Mønehøyden kan være inntil 10,0m og gesimshøyden inntil 5,2m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Tomt 4

Mønehøyde - maks 17,3 moh

Tomt 3, 5, 6, 7, 10, 11

Mønehøyden kan være inntil 7,5m og gesimshøyden inntil 3,0m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Tomt 8, 9

Mønehøyden kan være inntil 7,5m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

For frittliggende garasjer er maks. mønehøyde satt til 5m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved skrånende terreng kan kommunen vurdere om det er fordelaktig å gi tillatelse for høyere mønehøyde.

Utforming, farge og materialbruk

Ved behandling av byggemelding skal kommune påse at bebyggelsen får god form, materialbehandling og terrengtilpassing. Garasjer skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel.

Ubebygde deler av tomten skal gis tiltalende utforming og beplantning.

Plassering

Det utskilles tomt til hver bygg som vist i planen.

Boligene skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Universell utforming – felles oppholdsareal skal i største grad tilfredsstillende regler for universell utforming.

Garasje/carport/parkeringsplass

Frittliggende garasje og carport skal plasseres minst 6,0 meter fra regulert veggrunn langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegbanen. Når utkjøring er plassert parallelt med vegbanen skal frittliggende garasje eller carport plasseres minst 2,0 meter fra regulert veggrunn.

På hver tomt skal det avsettes minst 1 plass til biloppstilling.

Frittliggende garasje/carport skal ikke være over 1 normaletasje og skal ikke plasseres nærmere enn 1,0 m fra nabogrense. BRA max. 50m². gesimshøyde ikke mer enn 2,7 m. målt fra ferdig gulv.

Situasjonsplan

I forbindelse med byggesøknad av boliger skal det leveres situasjonsplan som viser adkomst, oppstillingsplass for minst en bil, garasje, eksisterende og fremtidig bebyggelse med høyde og møneretning, avstand til nabobebyggelse, vei og tomtegrenser.

Det skal leveres snitt/profiler som viser byggenes plassering i terrenget, samt nødvendige snitt/profiler som viser skjæringer/fyllinger og eventuelle støttemurer.

1.2 Avløpsanlegg

Felles septiktank. Tilknytning av alle hus iht. godkjent avløpsplan.

1.3 Naust

I område for naust kan oppføres enkeltnaust eller fellesnaust. Naust skal ha saltak. Gesimshøyde og takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

1.4 Uteoppholdsareal

Det er tillat med å sette opp lekestativer, ballbinge, enkle sittegrupper, grillplass, evt. grillhytte i området.

Arealer avsatt for lek og lekeapparater utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforkrift ved opparbeidelse.

Evt. bygg og anlegg for øvrig, som fremmer området bruk som felles uteoppholdsareal, tillates anlagt etter godkjennelse av kommunen.

1.5 Industri

Industriområdet er regulert i reguleringsplan AV4.

Redigering av formålsgrænse mellom industri og friluftsområde i forhold til ferdig opparbeidet industritomt 31/42.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanleggene skal opparbeides med den inndeling i kjøreveger og gang-/sykkelveg som vist på plankartet, med tilfredsstillende teknisk standard og i samsvar med opparbeidelsesavtale samt tekniske planer godkjent av ansvarlig myndighet.

Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

3.1 Felles avkjørsel – f_V4

Felles avkjørsel skal benyttes til avkjørsel og biloppstillingsplass for de tomter som grenser til og har avkjørsel fra området.

3.2 Kjørevei – o_V1

Eksisterende veg. Reguleringsbredden er som vist på planen.

3.3 Kjørevei – f_V2-f_V3

Ny adkomstveg. Reguleringsbredden er som vist på planen.

3.4 Gang-/sykkelveg - GS1

Bredde bør være 3 meter med skulder på 0,25m på hver siden.

3.5 Avkjørsler

Avkjørsler fra adkomstveier til enkelte tomter er vist med pil.

Sideveis forskyvning av atkomstpunkt langs tomtegrense mot veg tillates.

3.6 Annen veggrunn

Regulert "Annen veggrunn" bør være min. 3 meter fra regulert kant kjøreveg, med utkraging for bygg som komme innenfor denne avstand.

3.7 Leskur

Eksisterende leskur.

4. LNFR OMRÅDER

4.1 Friluftsmål

I friluftsområdet skal vegetasjonen bevares. Det er ikke tillatt å sette opp bygningsmessige installasjoner.

5. HENSYNSONER

5.1 Frisiktsoner

Ved kryss skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiplan.

6. FELLESBESTEMMELSER

6.1 Rekkefølgebestemmelser

Det skal utarbeides en samlet vann- og avløpsplan for området. Denne planen skal godkjennes av Hadsel kommune før byggetillatelse er gitt.

Veinett, kraftforsyning og hovednett for vann- og avløp skal være ferdig opparbeidet før byggetillatelse blir gitt.

6.2 Kulturminner

Kulturminner og aktsomhetsplikten. Skulle det likevel under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner forøvrig om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredete i følge lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan for eksempel være bygninger, hustufter, gammetufter, teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller

steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er heller på ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. 3 og 6.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven (samt tilhørende Teknisk forskrift) og kommunens vedtekter til denne. Planutvalget har adgang til å gi dispensasjon fra planen og bestemmelsene når særlige grunner foreligger.

Behandling i Kommunestyret - 06.02.2014

Kommunestyret vedtok enstemmig formannskapetets innstilling.

Vedtak i Kommunestyret - 06.02.2014

Kommunestyret godkjenner reguleringsendring for Bømyra boligområde med tilrettelegging for mer konsentrert bebyggelse i området.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven 2008 § 12 – 12.

6 FELLESBESTEMMELSER

6.1 Rekkefølgebestemmelser endres til:

Det kan gis byggetillatelse for inntil 2 boliger før rekkefølgebestemmelsene trer i kraft.

Det skal utarbeides en samlet vann- og avløpsplan for området. Denne planen skal godkjennes av Hadsel kommune før videre byggetillatelser gis.

Veinett, kraftforsyning og hovednett for vann- og avløp skal være ferdig opparbeidet før videre byggetillatelser gis.

Hadsel kommune

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR "FISKEBØL, BØMYRA"

Dato: 09.01.2014

Dato for siste revisjon:

Dato for kommunestyrets vedtak/departementets stadfesting:

Dato for godkjenning av mindre endring av reguleringsplan:

I

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 er planområdet regulert til følgende formål:

PBL.12-5. Nr.1: Bebyggelse og anlegg

B1-B10 Boligbebyggelse

f_AV1 Avløpsanlegg

f_N1 Naust

f_UO1 Uteoppholdsareal

PBL.12-5. Nr.2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

f_V4 Felles avkjørsel

o_V1-V3 Kjøreveg

o_GS1 Gang og sykkelveg

Annen veggrunn – grønt areal

o_L1 Leskur

PBL.12-5. Nr.5: LNF

FR1 Friluftsmål

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse

Eksisterende boliger B1, B3, B4, B7, B8, B10

kan bygges ut slik at bebygd areal BYA blir inntil 25 %.

Tilbygg skal plasseres innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige bygget.

Ubebygde deler av tomten skal gis tiltalende utforming og beplantning.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2etg.

Nye boliger B2, B5, B6, B9

Tomt nr.1 og 2 kan bebygges med tomannsboliger

Grad av utnytting - nye boliger

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse (BYA = %) Dette er bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomte. Biloppstillingsplasser skal regnes med i bebygd areal med 18m² per oppstillingsplass.

Tomt 1 og 2 BYA = 40 %

Tomt 3-7 og tomt 10-11 BYA = 30 %

Tomt 8-9 BYA = 20 %

Byggehøyder

Tomt 1, 2

Mønehøyden kan være inntil 10,0m og gesimshøyden inntil 5,2m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Tomt 4

Mønehøyde - maks 17,3 moh

Tomt 3, 5, 6, 7, 10, 11

Mønehøyden kan være inntil 7,5m og gesimshøyden inntil 3,0m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Tomt 8, 9

Mønehøyden kan være inntil 7,5m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

For frittliggende garasjer er maks. mønehøyde satt til 5m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved skrånende terreng kan kommunen vurdere om det er fordelaktig å gi tillatelse for høyere mønehøyde.

Utforming, farge og materialbruk

Ved behandling av byggemelding skal kommune påse at bebyggelsen får god form, materialbehandling og terrengtilpassing. Garasjer skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel.

Ubebygde deler av tomten skal gis tiltalende utforming og beplantning.

Plassering

Det utskilles tomt til hver bygg som vist i planen.

Boligene skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Universell utforming – felles oppholdsareal skal i største grad tilfredsstillende regler for universell utforming.

Garasje/carport/parkeringsplass

Frittliggende garasje og carport skal plasseres minst 6,0 meter fra regulert veggrunn langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegbanen. Når utkjøring er plassert parallelt med vegbanen skal frittliggende garasje eller carport plasseres minst 2,0 meter fra regulert veggrunn.

På hver tomt skal det avsettes minst 1 plass til biloppstilling.

Frittliggende garasje/carport skal ikke være over 1 normaletasje og skal ikke plasseres nærmere enn 1,0 m fra nabogrense. BRA max. 50m². gesimshøyde ikke mer enn 2,7 m. målt fra ferdig gulv.

Situasjonsplan

I forbindelse med byggesøknad av boliger skal det leveres situasjonsplan som viser adkomst, oppstillingsplass for minst en bil, garasje, eksisterende og fremtidig bebyggelse med høyde og møneretning, avstand til nabobebyggelse, vei og tomtegrenser.

Det skal leveres snitt/profiler som viser byggenes plassering i terrenget, samt nødvendige snitt/profiler som viser skjæringer/fyllinger og eventuelle støttemurer.

1.2 Avløpsanlegg

Felles septiktank. Tilknytning av alle hus iht. godkjent avløpsplan.

1.3 Naust

I område for naust kan oppføres enkeltnaust eller fellesnaust. Naust skal ha saltak. Gesimshøyde og takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

1.4 Uteoppholdsareal

Det er tillat med å sette opp lekestativer, ballbinge, enkle sittegrupper, grillplass, evt. grillhytte i området.

Arealer avsatt for lek og lekeapparater utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforkrift ved opparbeidelse.

Evt. bygg og anlegg for øvrig, som fremmer området bruk som felles uteoppholdsareal, tillates anlagt etter godkjennelse av kommunen.

1.5 Industri

Industriområdet er regulert i reguleringsplan AV4.

Redigering av formålsgrænse mellom industri og friluftsområde i forhold til ferdig opparbeidet industritomt 31/42.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanleggene skal opparbeides med den inndeling i kjøreveger og gang-/sykkelveg som vist på plankartet, med tilfredsstillende teknisk standard og i samsvar med opparbeidelsesavtale samt tekniske planer godkjent av ansvarlig myndighet.

Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

3.1 Felles avkjørsel – f_V4

Felles avkjørsel skal benyttes til avkjørsel og biloppstillingsplass for de tomter som grenser til og har avkjørsel fra området.

3.2 Kjørevei – o_V1

Eksisterende veg. Reguleringsbredden er som vist på planen.

3.3 Kjørevei – f_V2-f_V3

Ny adkomstveg. Reguleringsbredden er som vist på planen.

3.4 Gang-/sykkelveg - GS1

Bredde bør være 3 meter med skulder på 0,25m på hver siden.

3.5 Avkjørsler

Avkjørsler fra adkomstveier til enkelte tomter er vist med pil.

Sideveis forskyvning av atkomstpunkt langs tomtegrense mot veg tillates.

3.6 Annen veggrunn

Regulert "Annen veggrunn" bør være min. 3 meter fra regulert kant kjøreveg, med utkraging for bygg som komme innenfor denne avstand.

3.7 Leskur

Eksisterende leskur.

4. LNFR OMRÅDER

4.1 Friluftsmål

I friluftsområdet skal vegetasjonen bevares. Det er ikke tillatt å sette opp bygningsmessige installasjoner.

5. HENSYNSONER

5.1 Frisiktsoner

Ved kryss skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiplan.

6. FELLESBESTEMMELSER

6.1 Rekkefølgebestemmelser

Det skal utarbeides en samlet vann- og avløpsplan for området. Denne planen skal godkjennes av Hadsel kommune før byggetillatelse er gitt.

Veinett, kraftforsyning og hovednett for vann- og avløp skal være ferdig opparbeidet før byggetillatelse blir gitt.

6.2 Kulturminner

Kulturminner og aktsomhetsplikten. Skulle det likevel under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner forøvrig om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredete i følge lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan for eksempel være bygninger, hustufter, gammetufter, teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller

steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er heller på ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. 3 og 6.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven (samt tilhørende Teknisk forskrift) og kommunens vedtekter til denne. Planutvalget har adgang til å gi dispensasjon fra planen og bestemmelsene når særlige grunner foreligger.

Behandling i Kommunestyret - 06.02.2014

Kommunestyret vedtok enstemmig formannskapets innstilling.

Vedtak i Kommunestyret - 06.02.2014

Kommunestyret godkjenner reguleringsendring for Bømyra boligområde med tilrettelegging for mer konsentrert bebyggelse i området.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven 2008 § 12 – 12.

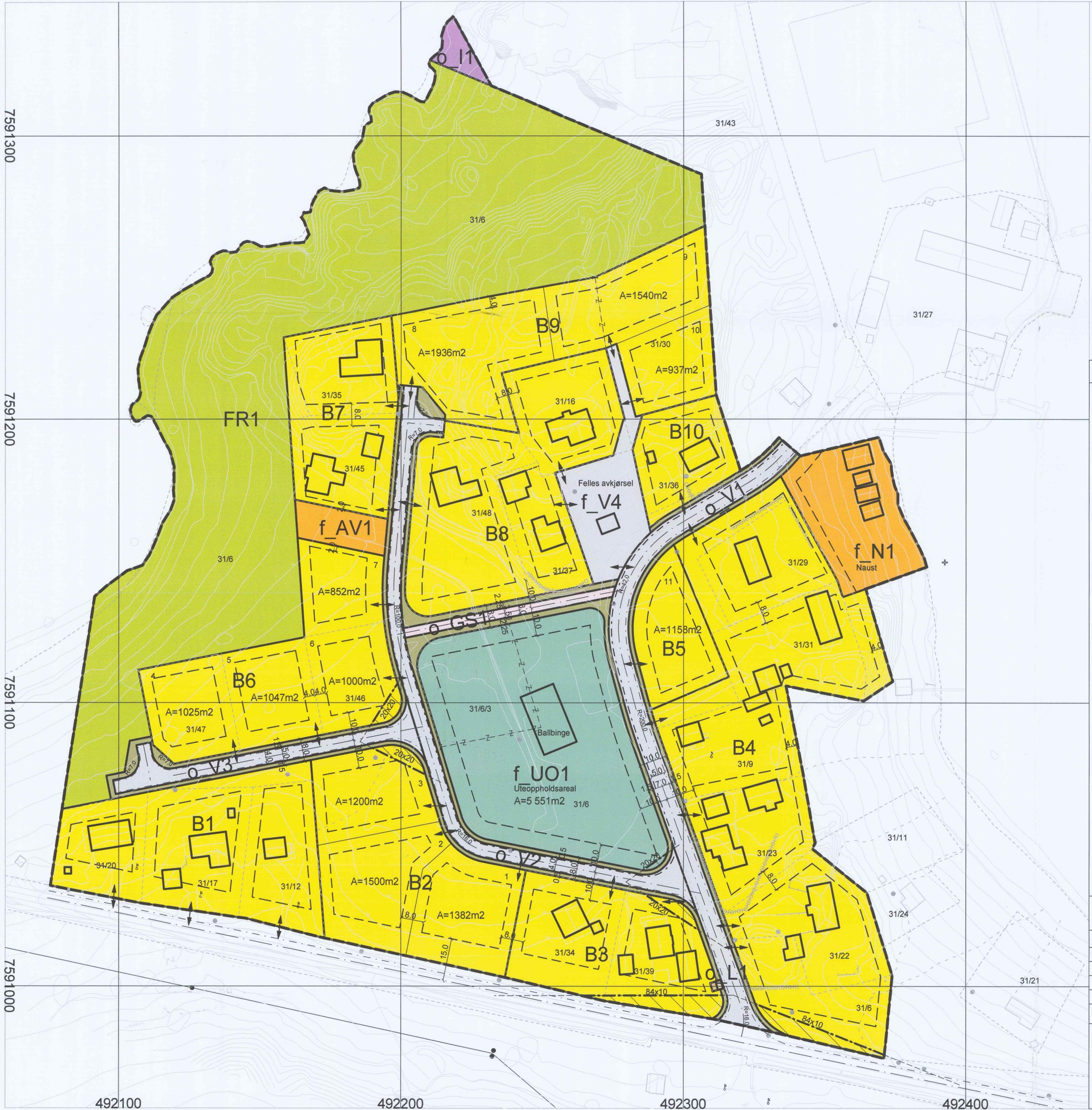
6 FELLESBESTEMMELSER

6.1 Rekkefølgebestemmelser endres til:

Det kan gis byggetillatelse for inntil 2 boliger før rekkefølgebestemmelsene trer i kraft.

Det skal utarbeides en samlet vann- og avløpsplan for området. Denne planen skal godkjennes av Hadsel kommune før videre byggetillatelser gis.

Veinett, kraftforsyning og hovednett for vann- og avløp skal være ferdig opparbeidet før videre byggetillatelser gis.



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B1-B10 Boligbebyggelse
- f_AV1 Avløpsanlegg
- f_N1 Naust
- f_UO1 Uteoppholdsareal
- o_I1 Industri

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- o_V1-o_V3 Kjørveg
- f_V4 Felles avkjørsel
- o_GS1 Gang-/ sykkelveg
- Annen veggrunn
- o_L1 Leskur

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- FR1 Friluftsområde

SIKRINGSSONER

- Frisikt

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje vei
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert kant kjørebane
- Omriss av eksisterende bebyggelse

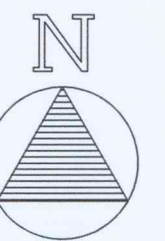
PUNKTSYMBOLER

- Avkjørsel

Kartgrunnlag: FKB 2011, Euref89 sone 33
GPS oppmåling

Ekvidistanse 1m

Kartmålestokk 1:1000



REGULERINGSENDRING FOR *Fiskebøl, Bømyra*

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Varsel om oppstart av reg. areid	02.1.2013	→	
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	sak #101/2013	03.10.13	j.a.j.
Offentlig ettersyn fra 10.10. til 25.11.2013			
2. gangs behandling i planutvalget	sak #10/2014	23.01.14	j.a.j.
Kommunestyrets vedtak:	sak #10/2014	06.02.14	j.a.j.

PLANEN UTARBEIDET AV:

BYGG OG ANLEGGSPPLAN AS

TILTAKSHAVER:

Hadsel kommune
Rådhuset
8450 Stokmarknes

PLAN ID

AV39

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Fiskebøl, Brønstad			31	23	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
1/2 bygg	Grufikkverksted	30/8-79	dato 11/9-79 sak 373/79		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Lars Erik Karlsen		Fiskebøl, Brønstad			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Willy Engstad		Løvhaug			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
— — —		— — —			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

P. Holm, den 13/6-80.

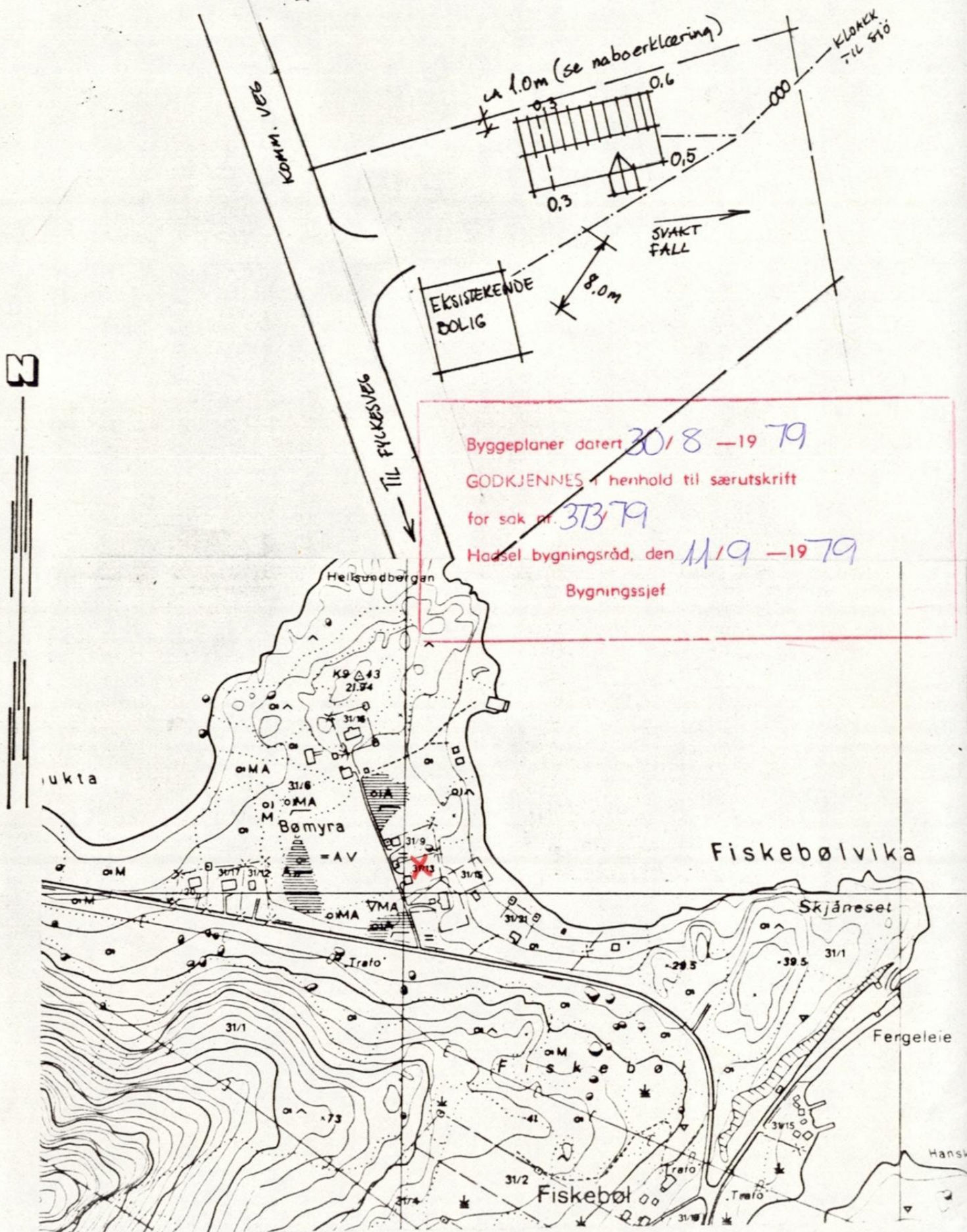
bygningssjefen

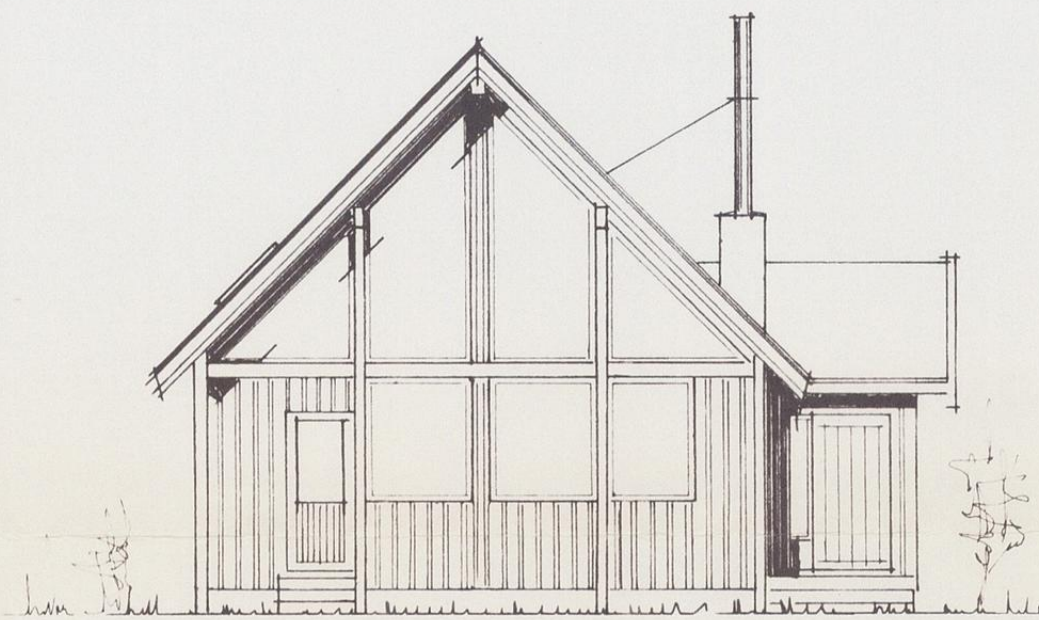
Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

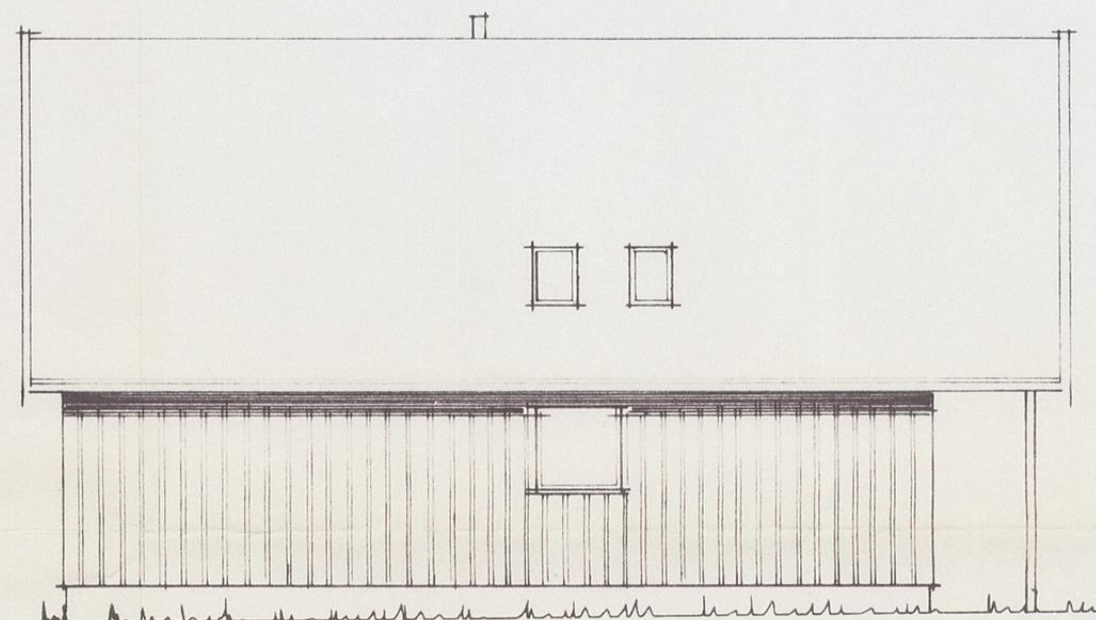
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

SITUASJONSPLAN for tomt.....vei.....nr.....
 byggefelt...FISKEBØL.....
 g.nr....31.....byggekommune...HADSEL.....
 mål...1:500 / 1:5000...b.nr....13.....
 navn.....LARS ERIK KARLSEN.....
 postadresse...FISKEBØL.....

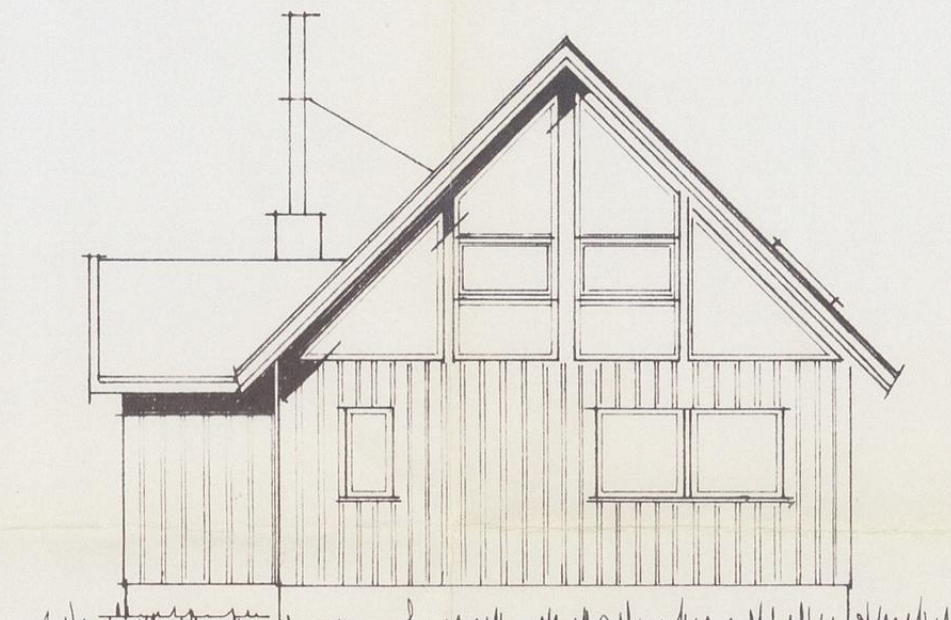




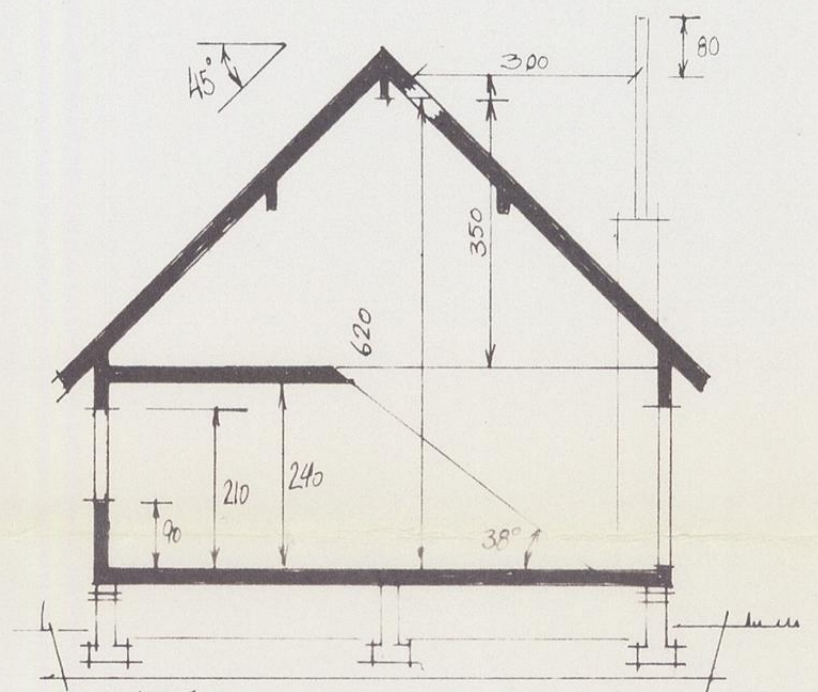
FASADE MOT VEST (MOT VEG)



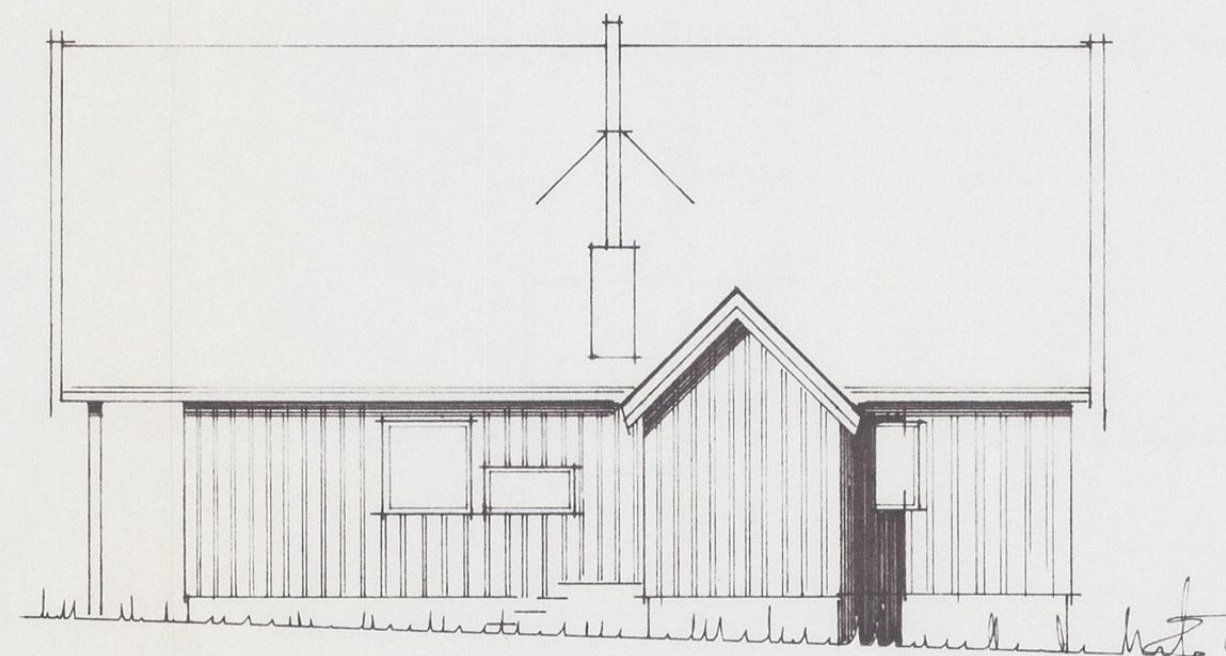
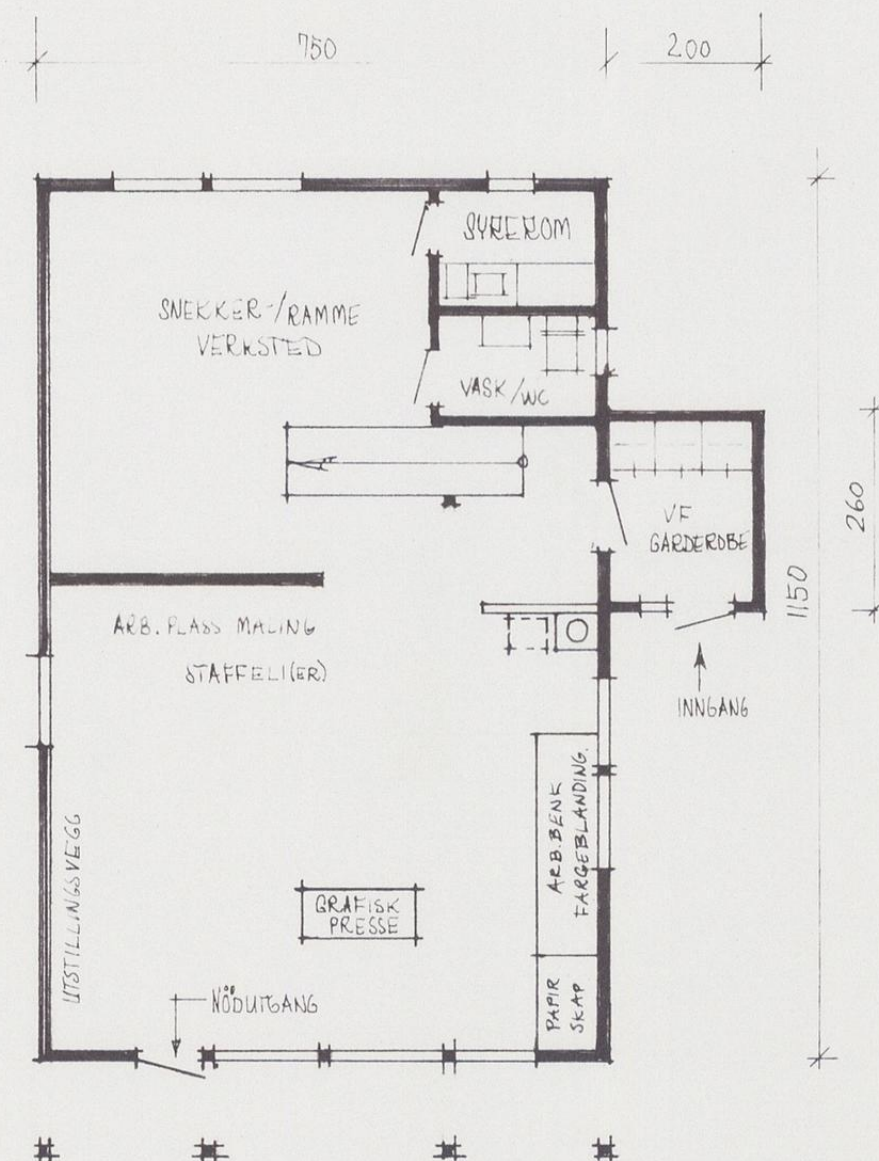
FASADE MOT NORD



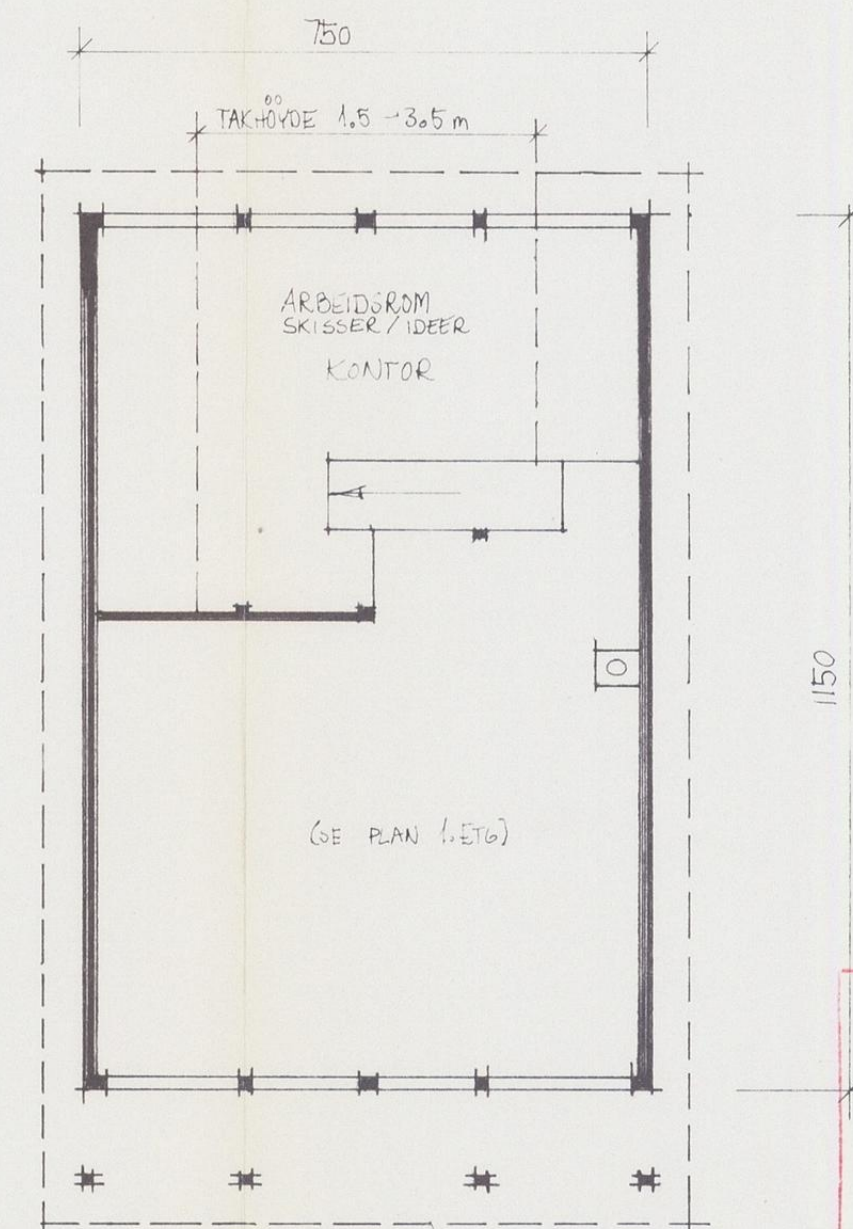
FASADE MOT ØST



SNITT



FASADE MOT NORD



PLAN MEZZANINETO.

Byggeplaner datert 30/8 -19 79
GODKJENNES i henhold til særutskrift
for sak nr. 313/79
Hadsel bygningsråd, den 11/9 -19 79
Bygningssjef

GRAFIKKVERKSTED PÅ FISKEHØL

BYGGERE: LARS ERIK KARLSEN

FASADER - PLAN - SNITT

M = 1:100

TEGN: WIEN 25. AUG 79

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00090027	24.10.2025	75250201

Ident

1952/4534/78

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post post@kartverket.no	Telefon 32 11 80 00	Besøksadresse Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postadresse Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
-------------------------------------	-------------------------------	---	--

Nr. 859 a.
 PA 1952/4534/78
 SEM & STENSTEN 1/4 OSLO
 8-51.

Avskrift.
 Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr. 4534 1952
 Vestrelin skretskriverembete
 Dato 6/12/52

Skylddelingsforretning

Lørdag den 1. November 1952 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården "Vinsger" Fiskebøl
 g.nr. 31 br.nr. 6 av skyld mark 0,18 i Hadsel
 herred. Forretningen er forlangt av Torstein Hansen Fiskebøl

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Samtlige har gitt forsikring

Ved forretningen møtte:³⁾ Selgeren Torstein Hansen og
 kjøperen Ragnar Bendiksen, Peder Selaker
 Johan Hartnigsen og Gustav Schjeldrup

Mennene valgte til formann Peder Selaker

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

Grausen har sin begyndelse i nedre stein ved gårdsveiens østre side, går derfra i Østning 46 m til + i stor stein, krøyer derfra Sydlig retning til + i gardpatt stein 30 m går derfra i N. V. lig retning 46 m til nedre stein ved gårdsveien, følger så denne 12 m til utgangs punktet.

Samtlige gårdsveier benyttes i fellesskap

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

335

av både Selger og Kjøper
Kjøperen skal ha sjogrensen av størrelse
100 m² som blir påvist av selgeren.

336

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? —
2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? —
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? —
4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? —

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? —
6. Eller finner skylddelingsmennene det godt gjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Tomt
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? —

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken
- kan benyttes i fellesskap av
- idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater..

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.12

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Salheim

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Omkostningene bæres av kjøperen

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

337

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Ragnar Bendiksen
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Peder SelcherGustav SchjeldumpJohannFarwigsen

Antatt til tinglysing.....19.....

For tinglysingen kr. 0

Ført inn i dagboken ved

Vesterålen sorenskriverembete

som nr. 4834 den 6/12 1952

Ført inn i grb. bl.

personregisteret

Heftelser anmerkes mot kr. 2,-

Tinglyst ved Anmerkes:

De fraskilte del har fått g.nr. 31 br.nr. 9

kl.