





Tilstandsrapport

 Enebolig med utleie
 Måkevegen 12, 8410 LØDINGEN
 LØDINGEN kommune
 # gnr. 28, bnr. 490

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 21646-1294

Referansenummer: MA8240

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Ing./takstmann Asle Thomassen

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

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

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

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

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

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- tilleggsbygg 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen i to plan med grunnoppbygning i henhold til byggeår. Boligen gir generelt ett greit helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold - og bygningsmessig standard hensyntatt bygningens alder.

Boligens alder tilsier også at det er rimelig å forvente at det kan forekomme skjulte forhold som trenger utbedring, selv om disse ikke var mulig å avdekke under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre, med referanse til byggeår/byggeskikk, at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som likevel ikke er å regne som feil eller mangler sett i forhold til byggeskikk og retningslinjer som gjaldt ved byggeår.

Enebolig med utleie - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater type Decra.
Takrenner og nedløpsrør i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning og noe liggende.
Liggende bordkledning i underetasje og inngangsparti/utebod.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har malt hovedytterdør, malt dør til utleiedel, malt verandadør fra soverom og malt verandadør fra spisestue.
Veranda mot nord med tilgang fra soverom.
Terrasse/platting på sørside og over bod og inngang utleiedel.
Ingen utvendige trapper.
Tilbygget utebod og takoverbygg utleiedel bygget som enkel uisolert bindingsverkskonstruksjon under veranda, det er to dører, taket er plastplater (Type Dryppstopp) mellom veranda bjelker. Gulvet er impregnert spaltegulv.
Garasje i tilknytting til boligen. Vegger er lecamur, delvis kledd med steniplater på utside. Taket er av betong, tekket med papptekking.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater i utleiedel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, vedovn i stue hoveddel og i stue utleiedel og sotluke/feieluke.
Boligen har malt tretrapp fra underetasje til hovedetasje, det er trapp mellom plan i hovedetasje.
Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.
Eier opplyser at: Utleiedel totalrenovert i 2024 og er bygd opp etter dagens krav og holder god standard, det er gjort av godkjente firma og som har garanti på alle arbeider.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Hoveddel
Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke

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

Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå.
Veggene har fliser og panel. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett med rør til sluk.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Det ble også foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

Vaskerom underetasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Dette er ikke ensbetydende med at vaskerommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå utføres selv om det i hht. forskriften ikke nødvendig må utføres.

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Bereder er plassert i rommet.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad/vaskerom leilighet

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Selger opplyser badet er totalrenovert 2024 og at det finnes dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Takplater for våtrom i tak.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 17. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Eier opplyser at dette skal rettes før salg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne med forheng og opplegg for vaskemaskin. Bereder. Stoppekrane/rør fra gulv. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da eier opplyser at badet er totalrenovert 2024 og det finnes dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hoveddel har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er koketopp i glass og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i leilighet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, koketopp i glass, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er sigdal-kjøkken med 5 års reklamasjon og 10år funksjonsgaranti på benkeplater, fronter og hengsler. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

På byggetegning er dette rommet oppført som bod, og er brukt av selger som bod. Rommet har sluk og opplegg for dusj, dersom rommet skal brukes som våtrom må rommet oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Belegg på gulv, malte plater på vegg, malte plater i tak, vifte i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, største del er av åpent anlegg. Innvendige vannledninger i utleiedel er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Utført av Haneseth AS med garanti. Det er avløpsrør av plast, eier opplyser at alle innvendige avløpsrør er skiftet. Boligen har naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe, innerdel er plassert på vegg i stue. Varmtvannstanken hoveddel er på ca. 200 liter. Plassert på vaskerom med sluk i gulv. Varmtvannstanken i leilighet er på ca. 120 liter. El-anlegg hoveddel er fra byggeår. El-tavle er plassert bod hovedetasje. Nytt el-anlegg 2024 i utleiedel. Det er ikke eget strømabonnement for utleiedelen, men klargjort for egen måler. Det er lagt ny jordingkabel rundt hele huset lagt samtidig med ny drenering. Det er også forberedt for ny inntakskabel.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2023. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Terrenget faller lett mot nord/øst. Terrenget er arrondert flatt mot sør med fin tilbaketrukket uteplass. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023 i følge selger. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m ²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

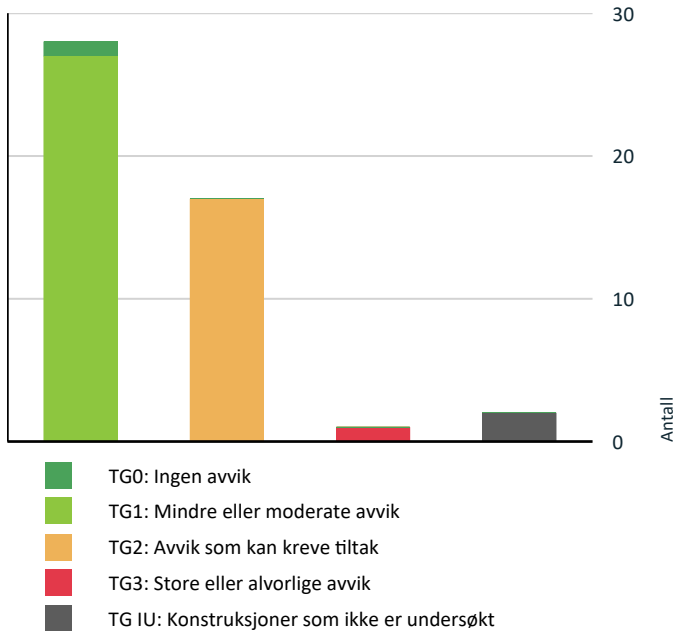
Enebolig med utleie

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik fra byggetegning er: Matbod i leilighet er i dag del av kjøkken. Bod i leilighet er i dag del av vindfang. I hoveddel er det satt i verandadør i spisestue.

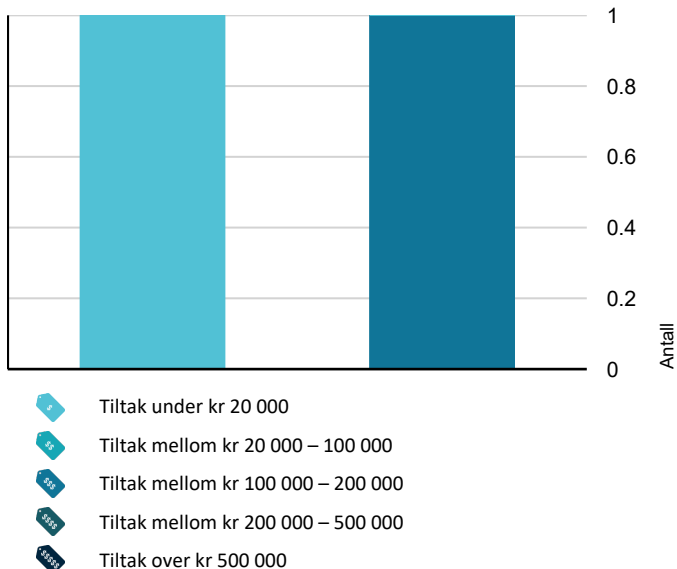
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleie

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Tilbygg utebod og takoverbygg utleiedel. [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Hoveddel Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoveddel Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoveddel Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoveddel Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hoveddel Underetasje > Vaskerom > [Gå til side](#)
Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens [Gå til side](#)
forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UMLEIE



Byggeår
1976

Kommentar
Årstall er basert på ferdigattest fra
16.06.1976

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Div oppgraderinger og vedlikehold oppgitt av selger.	2025 Malt sørvest vegg i litt annen farge Nyans en resten av huset. Jeg har også malt langsia påøversia i ny farge. (Grå) kun noen bord i hjørne som ikke er malt, men disse skal byttes og ligger ferdigmalt i garasjen og følger ved salg. 2025 Bygde ny terrasse. Bygde ny bod utenfor inngangen til utleiedel. Boden er under terrassen. Taket til boden er ikke 100% tett da den er under terrasse Egeninnsats 2024 Totalrenovering av bad underetasje SE bygg, Haneseth, vestfjord elektro Dokumentasjon foreligger 2024 Byttet stuevindue i utleiedel. SE bygg, Sortland 2024 Alt elektrisk ble lagt nytt i utleiedel. Vestfjord elektro as 2024 Alt av rør og avløp i utleiedel er nytt. Haneseth vvs AS 2023 Hele drenering rundt hele huset ble gravd opp og lagt ny. Etter Vanninntrenging pga ødelagt drenering. Henriksen maskinstasjon as 2023 Avløpsrørene ble ødelagt under graving av drenering, så nye avløpsrør ble da lagt. Henriksen maskinstasjon as 2023 Lagt ny jording rundt hele huset. Denne ble lagt samtidig som drenering. Vestfjord elektro as 2023 Nytt tak ble lagt. Blinkhus, Sortland. 2022 Byttet vinduer og verandadør på soverommene mot nord, byttet ytterdør i hoveddel. Ufaglært men har jobbet med husbygging i mange år og alt er utført etter standard. Egeninnsats
--	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater type Decra med 30 års garanti fra 2023. Utført av Blink hus AS, Sortland.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål, skiftet 2023, sammen md taktekking. Utført av Blink hus AS, Sortland.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og noe liggende. Liggende bordkledning i underetasje og

Tilstandsrapport

inngangsparti/utebod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det er noen dårlige bordkle bord på nord/vest vegg samt hjørne mot sør/vest, nye bord ligger ferdig malt i garasje, noen bord må byttes på nord/vest kortvegg etter et gammelt overbygg.

Det var planlagt skifte av noe bordkledning i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold utskiftning av bordkledning.



Sør/østside



Nord/østside



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har saltak med W-takstoler i tre. Befaring er foretatt fra luke pga. manglende gangbart gulv på kaldloft, iht. retningslinjer/forskrift

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Selger opplyser at det er byttet vinduer på soverommene mot nord ca. 2022. Vinduer i stue utleiedel skiftet 2024. Ellers er de fleste vinduer skiftet forskjellige årstall, store vinduer i stue er fra 1975.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Boligen har malt hovedytterdør, malt dør til utleiedel, malt verandadør fra soverom og malt verandadør fra spisestue. Det er byttet verandadør og hovedytterdør ca. 2022, verandadør stue er skiftet ca. 2012. Dør til utleiedel er skiftet ca. 2024.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot nord med tilgang fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1 Terrasse/plattinger på sørside.

Terrasse/platting på sørside og over bod og inngang utleiedel. Totalt ca. 60 m². Snødekt ved befaring.

Årstill: 2025

Kilde: Eier

Utvendige trapper

Ingen utvendige trapper

Andre utvendige forhold

Tomten var snødekt ved befaring.

TG 2 Tilbygg utebod og takoverbygg utleiedel.

Tilbygget utebod og takoverbygg utleiedel bygget som enkel uisolert bindingsverkskonstruksjon under veranda, det er to dører, taket er plastplater (Type Dryppstopp) mellom veranda bjelker. Gulvet er impregnerert spaltegulv.

Årstill: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

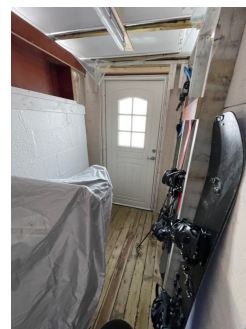
Selger opplyser at det er litt lekkasjer gjennom taket. Konstruksjonen er uttett.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere vurderinger av konstruksjon anefales.



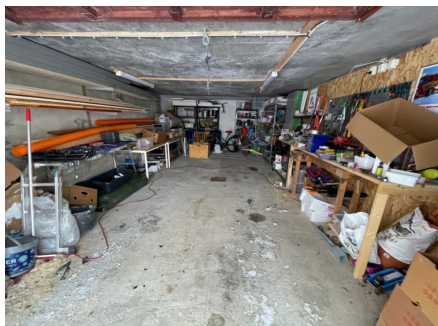
Garasje

Garasje i tilknytning til boligen, Vegger er lecamur, delvis kledd med steniplater på utside. Taket er av betong, tekket med papptekking, eier opplyser at denne er tett.

Det er noe sprekker i betonggulvet, eier sier at disse ikke har utviklet seg siden de overtok. Det er innlagt strøm. Det er slukrist i gulvet. Enkel gangdør og vippeport fra byggeår.

Eier opplyser at det er tilgang på varmt og kaldtvann i garasje. Noe vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater i utleiedel.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Selger opplyser at det i forbindelse med renovering av utleiedel ble montert støydempende himlingsplater i taket utleiedel. Gulv mot grunn er av betong.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn i stue hoveddel og i stue utleiedel og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

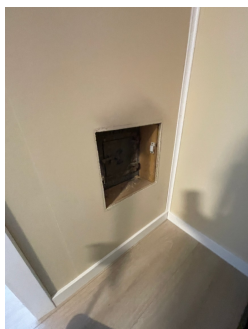
Tilstandsrapport



Vedovn i hoveddel



Vedovn i leilighet



Sotluke



Sotluke

Rom Under Terreng

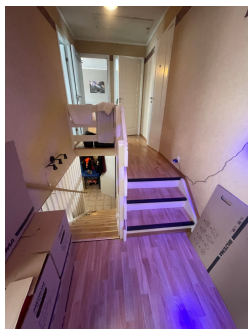
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Eier opplyser at drenering er skiftet 2024 og at vegger er skiftet i underetasje og at det ikke er noe fuktproblemer i bakvegg i dag.

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra underetasje til hovedetasje, det er trapp mellom plan i hovedetasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.

TG 1 Utleiedel

Eier opplyser at: Utleiedel totalrenovert i 2024 og er bygd opp etter dagens krav og holder god standard, det er gjort av godkjente firma og som har garanti på alle arbeider.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel. Taket er malt.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres noe sprekker i fuging mellom sluk og slukramme, det observeres noe rust på skruer til klemring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere vurderinger anbefales.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett med rør til sluk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Det ble også foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

Tilstandsrapport



HOVEDDEL UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Dette er ikke ensbetydende med at vaskerommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå utføres selv om det i hht. forskriften ikke nødvendig må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



HOVEDDEL UNDERETASJE > VASKEROM

TG-2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i plater etter reparasjon av rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden bør utbedres

Tilstandsrapport



HOVEDDEL UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- 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.



HOVEDDEL UNDERETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres noe rust på skruer tik klemring, dette kan føre til at skruer ruster av og ikke klemmer membran/belegget og det trekker vann inn i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bytte til syrefaste skruer.

Tilstandsrapport



HOVEDDEL UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Bereder er plassert i rommet.

HOVEDDEL UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

HOVEDDEL UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

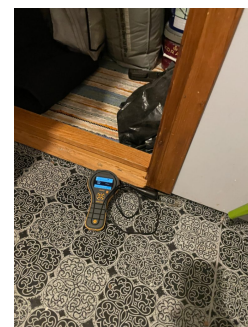
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Det ble foretatt målinger med fuktindikator på gulv og vegger, det observeres felter i gulvet med høy fuktighet. Det ble utført fuktmålling på terskel mot bod uten på finne noe unormalt.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



LEILIGHET UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Selger opplyser badet er totalrenovert 2024 og at det finnes dokumentasjon.



LEILIGHET UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Takplater for våtrom i tak.

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 17. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Eier opplyser at dette skal rettes før salg.

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport



LEILIGHET UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk fra byggeår.

Årstall: 1976

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Ved oppussing av badet er sluk eller klemring ikke byttet, det observeres at det er satt nye skruer ved siden av der de gamle sto. Det observeres at det er skjevheter i sluk og område rundt. det observeres at det er slipper i belegget i høyeste punkt utenfor sluk.

Konsekvens/tiltak

- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Eier opplyser at dette skal rettes før salg.



LEILIGHET UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne med forheng og opplegg for vaskemaskin. Bereder. Stoppekrane/rør fra gulv.

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da eier opplyser at badet er totalrenovert 2024 og det finnes dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv. Det ble funnet forhøyede fluktverdier i felt i gulvet fra sluk mot bakvegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser og vurderinger anbefales



KJØKKEN

HOVEDTASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er koketopp i glass og stekeovn.



HOVEDTASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



LEILIGHET UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, koketopp i glass, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er sigdal-kjøkken med 5 års reklamasjon og 10år funksjonsgaranti på benkeplater, fronter og hengsler.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



LEILIGHET UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



SPESIALROM

HOVEDDEL UNDERETASJE > BOD MED SLUK

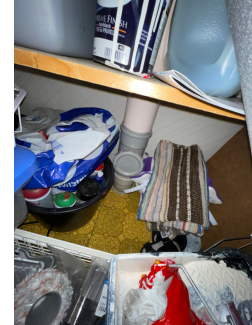
TG 1 Overflater og konstruksjon

På byggetegning er dette rommet oppført som bod, og er brukt av selger som bod. Rommet har sluk og opplegg for dusj, dersom rommet skal brukes som

Tilstandsrapport

våtrom må rommet oppgraderes for å tilfredsstillere dagens krav til våtrom.

Belegg på gulv, malte plater på vegg, malte plater i tak, vifte i vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, største del er av åpent anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Vannledninger - Utleiedel

Innvendige vannledninger i utleiedel er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Utført av Haneseth AS med garanti.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, eier opplyser at alle innvendige avløpsrør er skiftet.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Eier opplyser at ventilasjon blir montert i stue leilighet av SE-bygg før salg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe, innerdel er plassert på vegg i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det observeres at det opparbeider seg is pga. avising av utedel av varmepumpen under utedel på platting for inngangsparti til utleiedel.

Konsekvens/tiltak

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

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å etablere bedre drenering av kondensvann.

Tilstandsrapport



TG.2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken hoveddel er på ca. 200 liter. Plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG.1 Varmtvannstank - utleiedel

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

El-anlegg hoveddel er fra byggeår. El-tavle er plassert bod hovedetasje. Nytt el-anlegg 2024 i utleiedel. Det er ikke eget strømabonnement for utleiedelen, men klargjort for egen måler. Det er lagt ny jordingkabel rundt hele huset lagt samtidig med ny drenering. Det er også forberedt for ny inntakskabel.

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.

1976

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?

Ja

Nytt El anlegg i utleiedel med ny tavle i 2024.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

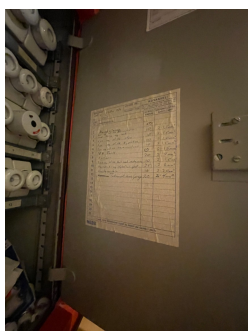
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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?
Nei

Generell kommentar

Eier opplyser at der var foretatt tilsyn på anlegget i 2022.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2023, selger opplyser at drenering rundet hele boligen ble utført 2023.

Eier opplyser at garanti og reklamasjon rettes til Bulldozerlaget, (da det er de som har fusjonert med henriksen maskinstasjon som utførte jobben)

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrenforhold

Terrenget faller lett mot nord/øst. Terrenget er arrondert flatt mot sør med fin tilbaketrukket uteplass.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023 i følge selger. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Andre tomteforhold

Tomten var snødekt på befaringsdato.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsdato.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
230 m²/190 m²

Enebolig med utleie: 2 Hall m/trapp, 4 Bod, 2 Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, 4 Soverom, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Vindfang, Gang, Bad/vaskerom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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 4 350 000

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

2 750 000

Konklusjon markedsverdi

2 750 000

Markedsvurdering

Enebolig i to plan. Inneholder godkjent leilighet i sokkeletasje som utleiedel i egen bolig. Eiendommen er omgjort fra tomtefeste til egen selveid tomt som er tinglyst.

Ved fastsettelse av verdien er bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil registrert og tatt hensyn til. Jeg har sammenlignet takster for tilsvarende eiendommer omsatt i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Krystallvegen 4 ,8410 LØDINGEN 113 m ² 1967 3 sov	20-05-2025	1 800 000	1 850 000		1 850 000	15 289
2 Langbakken 3 ,8410 LØDINGEN 129 m ² 1928 2 sov	08-09-2024	1 900 000	1 900 000		1 900 000	12 838
3 Måkevegen 12 ,8410 LØDINGEN 166 m ² 1978 5 sov	21-10-2020	2 190 000	1 900 000		1 900 000	11 446
4 Måkevegen 14 ,8410 LØDINGEN 173 m ² 1976 3 sov	27-07-2025	2 100 000	2 050 000		2 050 000	11 022
5 Lomvegen 9 ,8410 LØDINGEN 150 m ² 1987 4 sov	03-07-2022	1 650 000	1 600 000		1 600 000	10 667

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	23 196
Renovasjon	Kr.	6 000
Forsikring - Estimert av takstmann	Kr.	11 000
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	44 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med utleie

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med utleie	Kr.	3 750 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 750 000

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

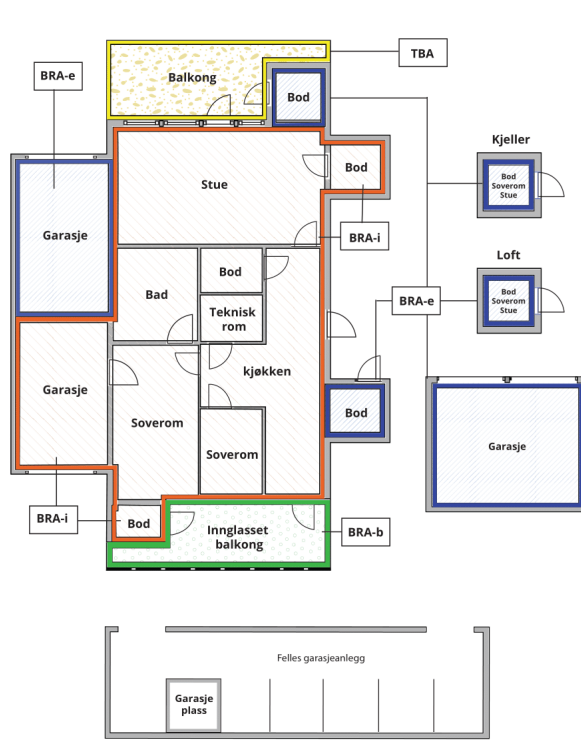
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	98			98	68
Hoveddel Underetasje	39			39	
Leilighet underetasje	53	6		59	20
Garasje inntil bolig ved underetasje		34		34	
SUM	190	40			88
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Hall m/trapp, bod, kjøkken, spisestue, stue, soverom 1 med veranda, soverom 2, soverom 3, bad		
Hoveddel Underetasje	Hall m/trapp og garderobe, bod 1, vaskerom, bod 2, bod med sluk		
Leilighet underetasje	Vindfang, gang, soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom	Utebod	
Garasje inntil bolig ved underetasje		Garasje	

Kommentar

I åpent areal TBA hovedetasje er det tatt med veranda fra soverom ca. 7m² og platting på øvreside totalt ca. 61 m²

I åpent areal TBA leilighet er det tatt med platting på ca. 20m²

I eksternt bruksareal for underetasje er det tatt med utebod på ca. 6m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avvik fra byggetegning er: Matbod i leilighet er i dag del av kjøkken. Bod bod i leilighet er i dag del av vindfang. I hoveddel er det satt i verandadør i spisestue.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Karina Tveit	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1851 LØDINGEN	28	490		0	935.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Måkevegen 12

Hjemmelshaver

Tveit Karina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i etablert boligområde i Lødingen tettsted. God utsikt i sektor Nord/nordøst mot Tjeldsundet, nabobebyggelse og nærliggende naturområder. Eiendommen ligger i blindvei og stille og rolig område med tilbaketrukket Skjermet område bak huset mot sør og ligger nær friluftsområder til tur i marka og skiløype. m. v. Avstand til skoler og barnehager ca. 1 km .

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser, brosteinsbelagt oppkjøring og gårdsplass. Tomten var snødekt på befaringen.

Eier opplyser at området bak boligen er opparbeidet med plen og plattinger ca. 2023 i forbindelse med drenering arbeider, ett område er kun jord og er planlagt isådd, lun og fin plass.

Eier opplyser videre at det er ca. 1m fra vegg med grus siden det er gravd ny drenering og terrenget må få "sette seg" før fjernet brostein blir lagt på plass. Fjernet brostein står på pall mellom huset og veien. Blir opp til ny eier hva som gjøres.

Plen starter ca. 1.2meter fra husvegg siden det er singelpute mot vegg for at evt overflatevann ikke renner mot vegg. Singelpute er ikke synlig siden det er bygd platting.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at festet tomt er omgjort/kjøpt til selveid tomt på ca. 935 m2 som er tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.02.2026		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no	06.02.2026		Gjennomgått	3	Ja
Gardskart.nibio.no	06.02.2026		Gjennomgått	1	Ja
Byggetegninger			Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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/MA8240>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	935.5
Etablert dato	03.01.2024	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.01.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Opprett ny grunneiendom fra festegrund	17.10.2023 03.01.2024	23/3244 2023013	Tinglyst 10.01.2024	28/1 (-935,5), 28/490 (935,5), 1851-28/1/597 (Tidligere festegrund)
Oppmålingsforr.				28/1/790, 28/107

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7589322.7	540230.75		Ja	935.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TVEIT KARINA F041079*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Måkevegen 12 8410 LØDINGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Måkevegen 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8410 LØDINGEN	Kirkesogn	10080701 Lødingen
Grunnkrets	110 Lødingen	Tettsted	7731 Lødingen
Valgkrets	1 LØDINGEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	189287232		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	
2	189287232	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.02.2002

1: Bygning 189287232: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	218,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	218,4
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		14.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Måkevegen 12	H0101	28/490	0	0	0	0	
Bolig	Måkevegen 12	U0101	28/490	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	112,5	0	112,5	0	0	0
U01	1	105,9	0	105,9	0	0	0

2: Bygningsendring 189287232-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.02.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	10
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.10.2001	14.12.2001	
Igangsettingstillatelse	10.10.2001	14.12.2001	
Tatt i bruk	01.02.2002	14.12.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Måkevegen 12	-	28/490	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	10	0	10	0	0	0



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 06.02.2026 20:17

Eiendomsdata verifisert: 06.02.2026 20:17

GÅRDSKART 1851-28/490/0

Tilknyttede grunneiendommer:
28/490/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.1	0.9
0.8	0.9
0.0	0.0
0.9	0.9

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Egenerklæring

Måkeveien 12, 8410 LØDINGEN

15 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Måkeveien 12

Postadresse

Måkeveien 12

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?

November 2020

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.

Siden november 2020

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Tveit, Karina

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

Beskriv feilen og omfanget

Kondensering på vannrør i vaskerom.

Fagfolk (Haneseth) åpnet veggen og belegget på gulver og avkrefet lekkasje og konkluderte med at det var kun kondens.

Årsaken til kondensen var at det rant vann fra sisterna på wc. Innvendig membran ble byttet og ingen problem nå. Fukt, sopp og råteskade på bad i leilighet, leiligheten er total oppbygd etter dagen standard

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

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

SE bygg, Haneseth, vestfjord elektro

2.1.6 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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vanninntrenging av utleiedel i sokkel oppdaget i 2023

Mulig vanninntrenging gjennom tak pga at jeg fant bokser flere steder på krypt loftet etter forrige eier.

Vanninntrenging i hjørnet på boden til venstre for vaskerom.

noen dårlige bordkle bord på nordvest vegg samt hjørne mot sørvest, nye bord ligger ferdig malt i garasje

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

2022



4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Byttet vinduer og verandadør på soverommene mot nord, byttet ytterdør i hoveddel. Ufaglært men har jobbet med husbygging i mange år og alt er utført etter standard.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nytt tak ble lagt.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Blinkhus, Sortland.

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2025

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Skiftet ut noe bordklebord på veggen mot sørvest.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2025

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Bygde ny terrasse. Bygde ny bod utenfor inngangen til utleiedel. Bodene er under terrassen. Taket til bodene er ikke 100% tett da de er under terrasse.

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2024

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Byttet stuevinduer i utleiedel.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SE bygg, sortland



4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

2025

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Malt sørvest vegg i litt annen farge Nyans en resten av huset.

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

Vanninntrenging pga ødelagt drenering.

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**

2023

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Hele drenering rundt hele huset ble gravd opp og lagt ny.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Henriksen maskinstasjon as

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Elektrisitet



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt ny jording rundt hele huset. Denne ble lagt samtidig som drenering.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vestfjord elektro as

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2024

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt elektrisk ble lagt nytt i utleiedel.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vestfjord elektro as

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

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**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Avløpsrørene ble ødelagt under graving av drenering, så nye avløpsrør ble da lagt.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Henriksen maskinstasjon as

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2024

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Alt av rør og avløp i utleiedel er nytt.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth vvs AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Denne er fjernet av perpetuum og registrert fjernet hos kommunen desember 2023.

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i garasjen. Gulv og vegg.
Disse var der da jeg kjøpte og det har ikke vært forverring i min eietid.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv omfanget

Hele utleiedelen var vann- og råteskader.
Ny drenering er lagt og utleiedelen er bygd opp fra bunn etter dagens standar.

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

Ja Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

Ja Nei Vet ikke

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:

Noen bordkle bord bør byttes. Ligger noen ferdig malte klar i garasjen.

Mangler litt jord for å få ferdigstilt plen mot sør.

Malt vegger byttet gulvlister og lagt nytt gulv på soverom med verandadør.

Mangler taklister på soverommet som har verandadør.

Pusset opp hoved soverom hvor det bla ble foret ut vegger til dagens standard, nye vegg plater, ny isolasjon lagt nytt gulv, nye lister, malt tak og vegger.

Pusset opp bod til venstre for vaskerom, arbeid som er gjort er, flytt gulv 4 cm, byttet 4 fuktskade vegg plater, byttet isolasjon, malt vegger og tak, hatt membran på gulv og malt gulv med epoxy, lagt vegg til veggteppe.

Garasjeporten bærer preg av å være gammel.

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 71693763

Egenerklærings skjema

Name

Tveit, Karina

Date

2026-02-15

Identification

 Tveit, Karina



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Tveit, Karina

15/02-2026
11:43:24

BANKID



Adresse

Måkevegen 12, 8410 LØDINGEN

Dato for energimerking

16.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-270909

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

189287232

Gårdsnummer

28

Bruksnummer

490

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1975

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

112,5 m²

Oppvarmet bruksareal

112,5 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

184,18 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

232,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år

26 188 kWh



Måkevegen 12, 8410 LØDINGEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Måkevegen 12, 8410 LØDINGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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>

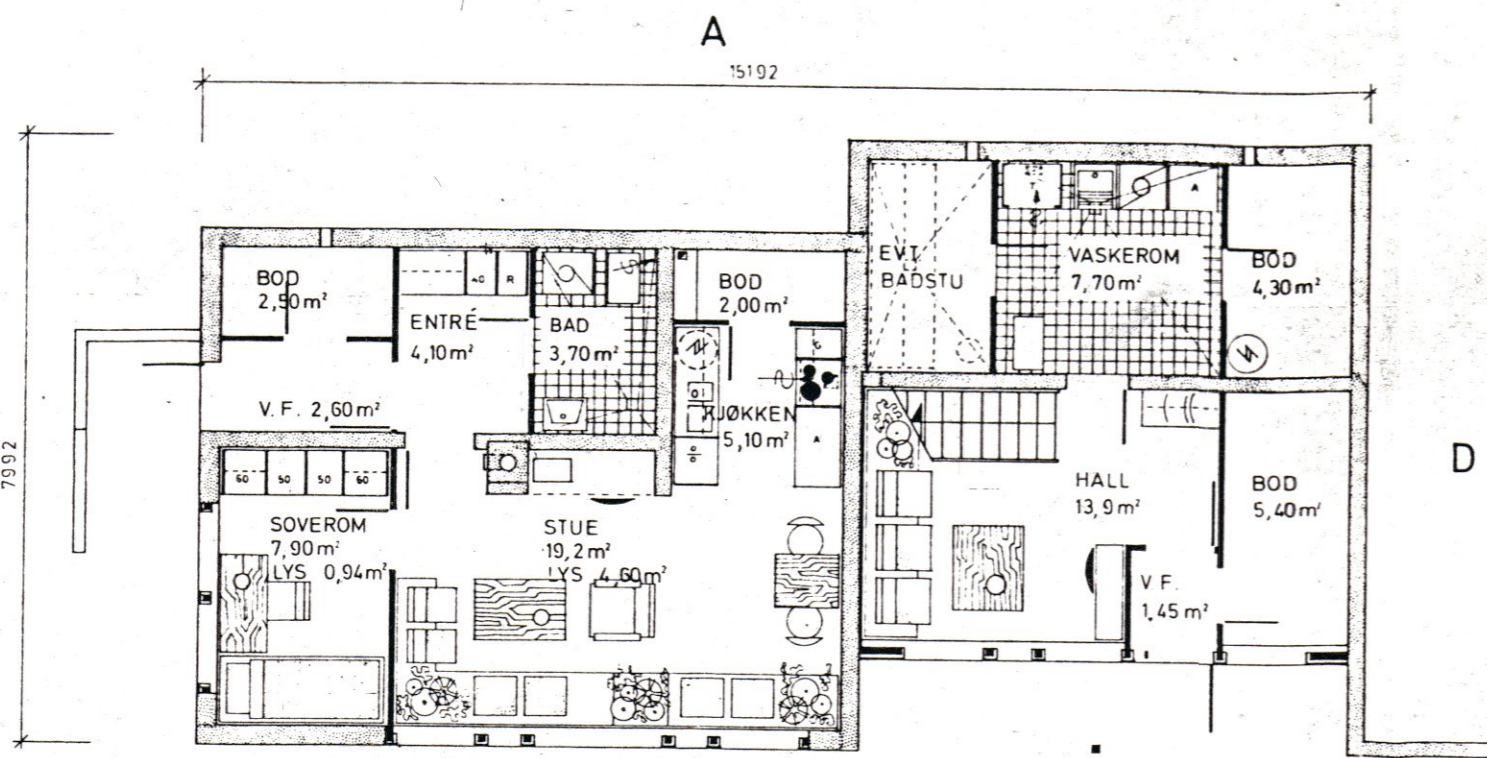


Spørsmål om energiattesten

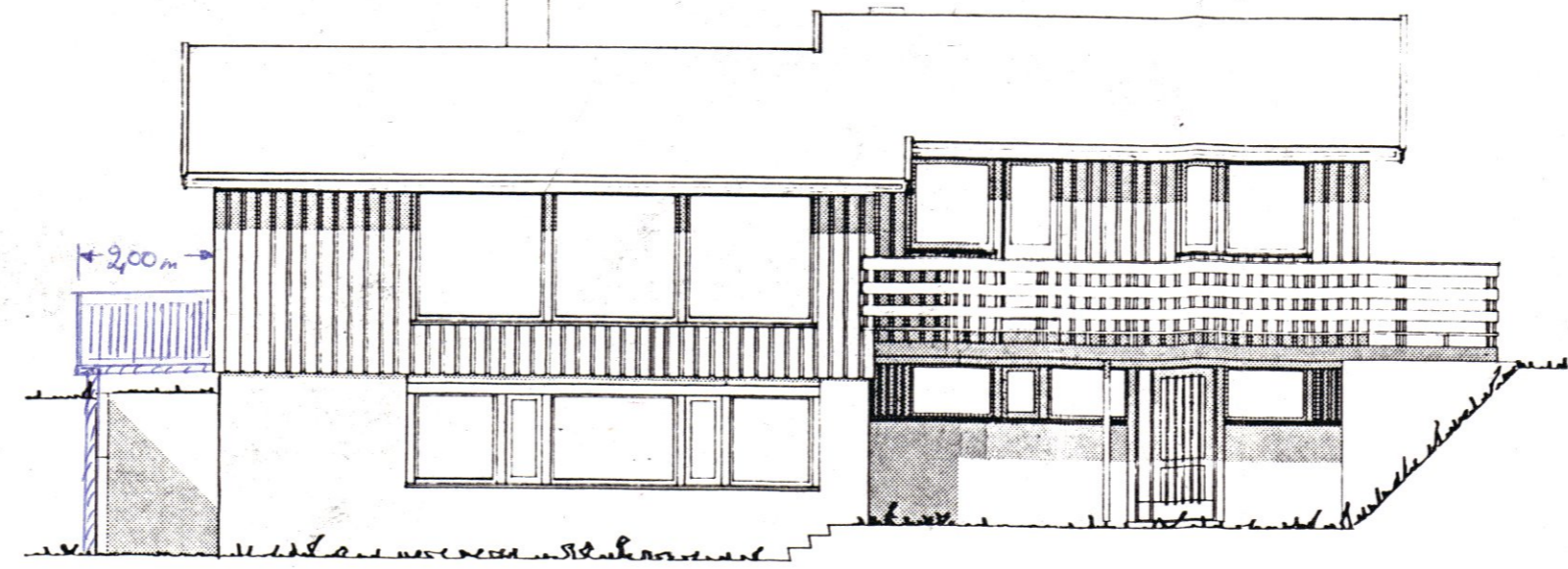
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

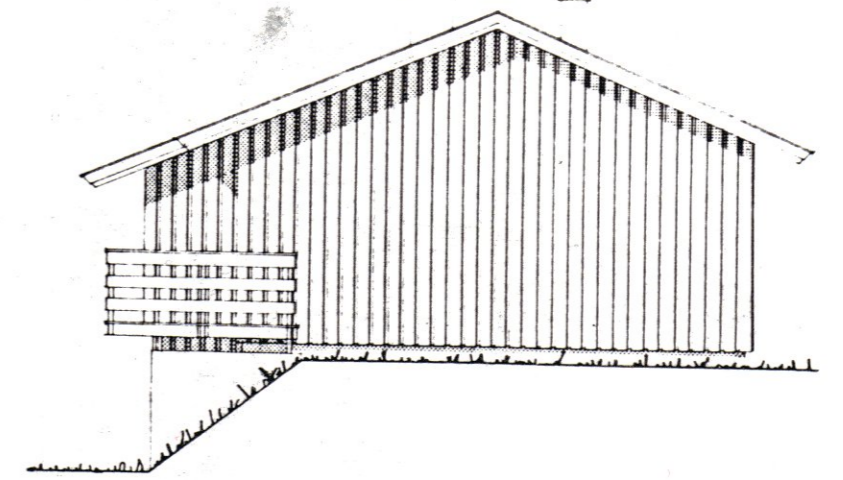
<https://www.enova.no>



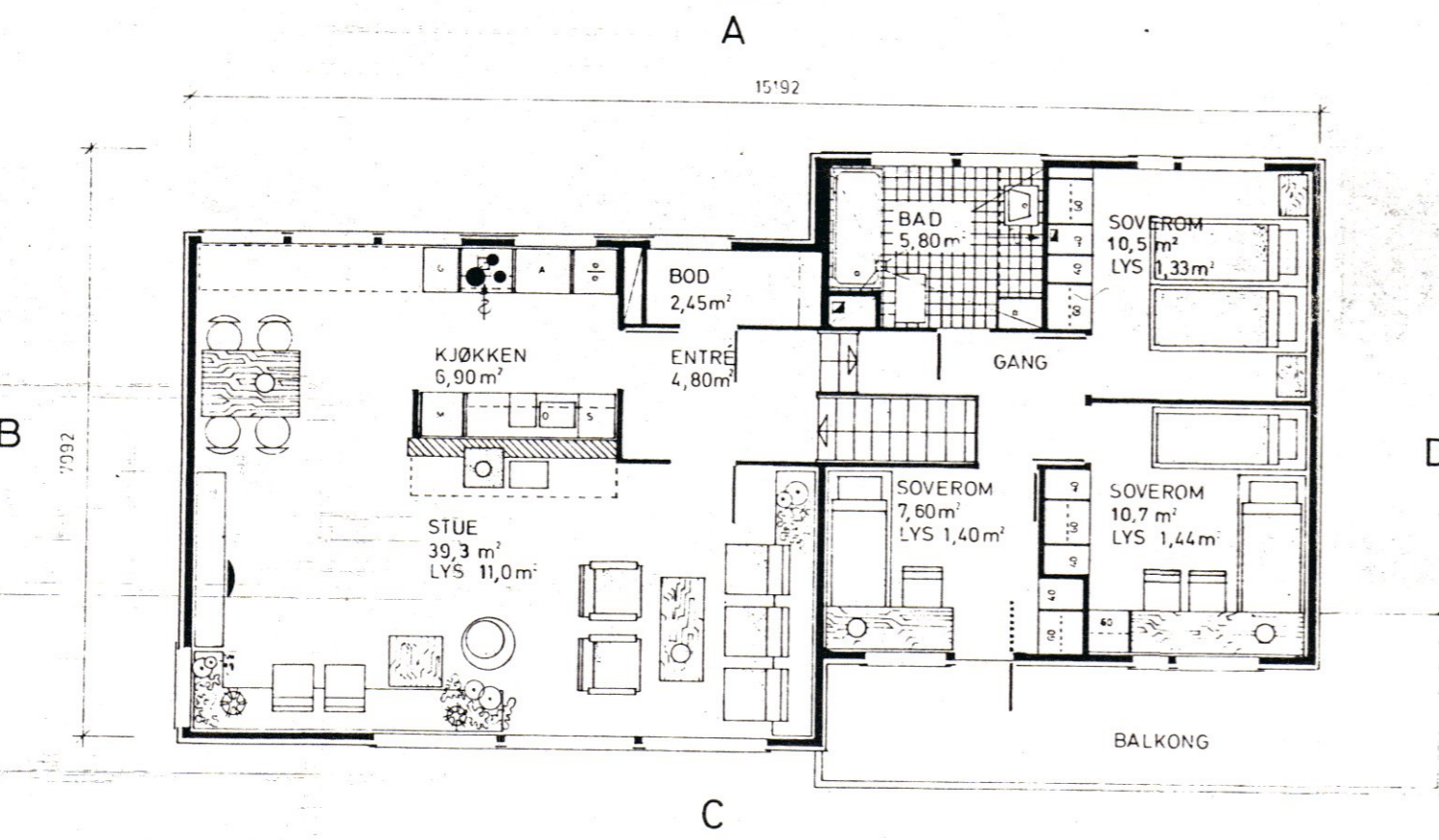
C



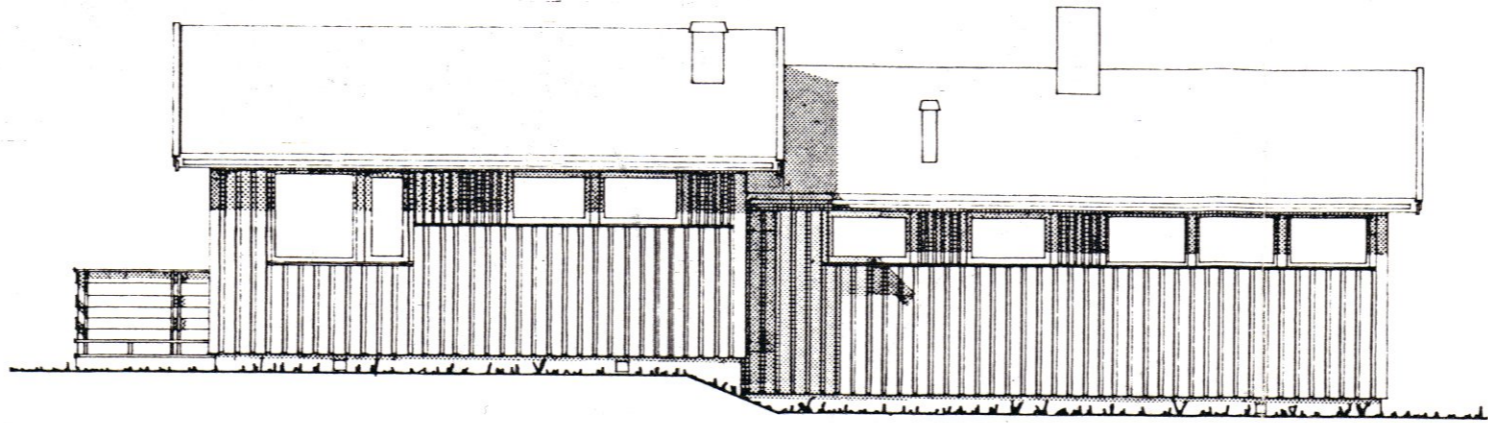
C



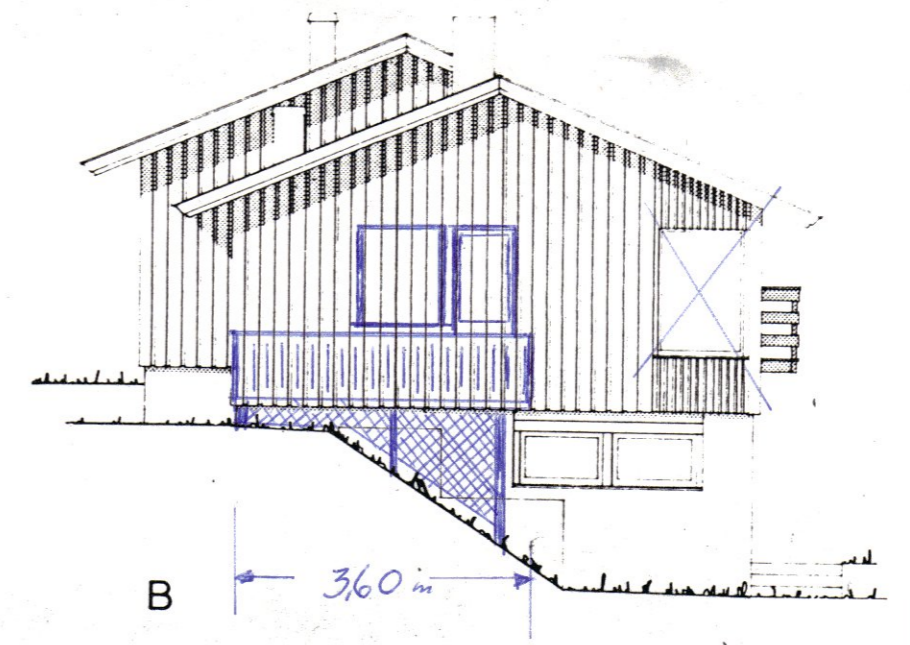
D



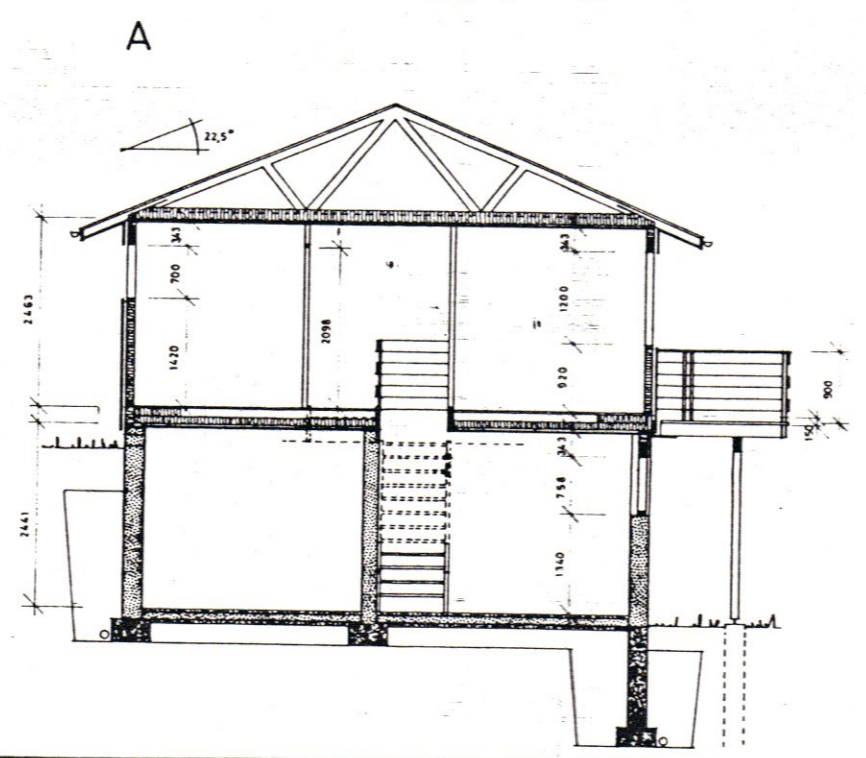
C



A



B



A

LØDINGEN BYGNINGSRÅD
GODKJENT... del. d. av. 5/90

PLASS FOR GODKJENNINGSMERKER

ALLE VINDUER HAR SPALTEVENTIL I OVERKARM

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som A/S SYSTEMHUS ikke medvirker i

Bruttoareal 1. etg. : 103,0 m² Bruttoareal sokkeletg. : 102,1 m²
 Leieareal 1. etg. : 95,2 m² Leieareal sokkeletg. : 42,0 m²
HUSBANKENS REG. NR.

Undertegnede takstmann bevitner at huset er oppført i overensstemmelse med de godkjendte tegninger
 Byggherre
 Sted Navn G. nr. Br. nr.
 Byggested
 Dato Navn Kommune

PLANER, SNITT, FASADER
FJELL
 A/S SYSTEMHUS BODØ TELEFON 081-23 596

TEGN №	DATO 10.1.73
MÅL	1:100

009 ÷

Avstand til tomtegrense.

← 3,1m →

Avstand til tomtegrense.

← 1,7m →

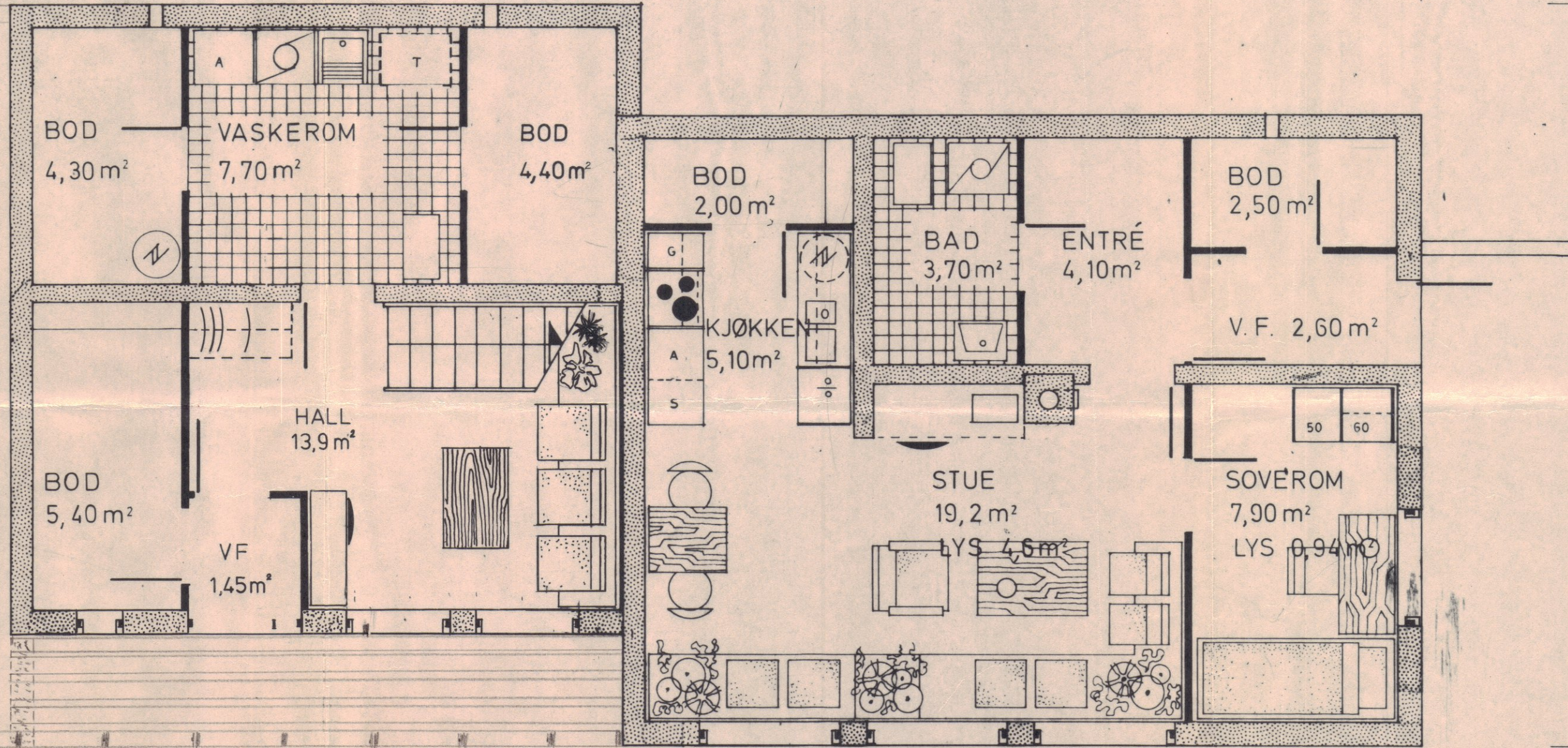
Avstand til vegveg. 10,3m

A
15196

B
7996

D

C



BRUTTOAREAL	KJELLER	45,5 m ²
— " —	HYBELLEILIGHET	56,6 m ²
LEIEAREAL	— " —	42,0 m ²

MÅSTOK 1:2.

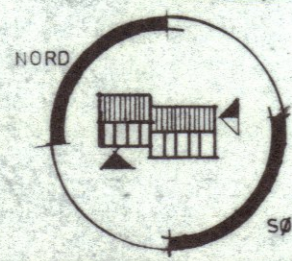
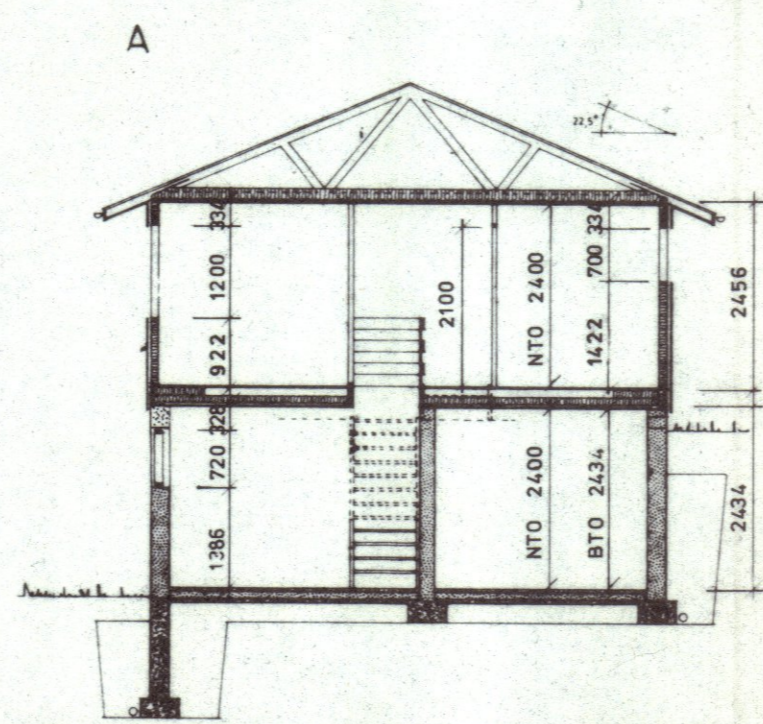
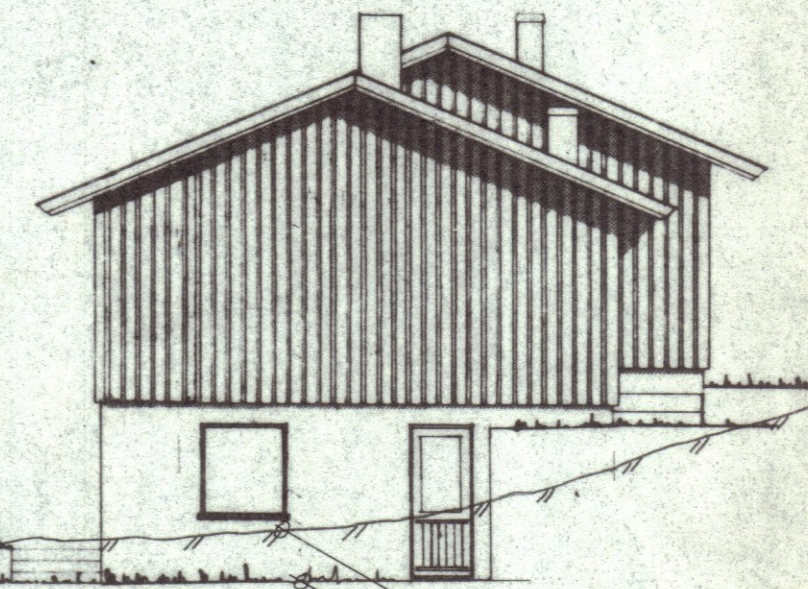
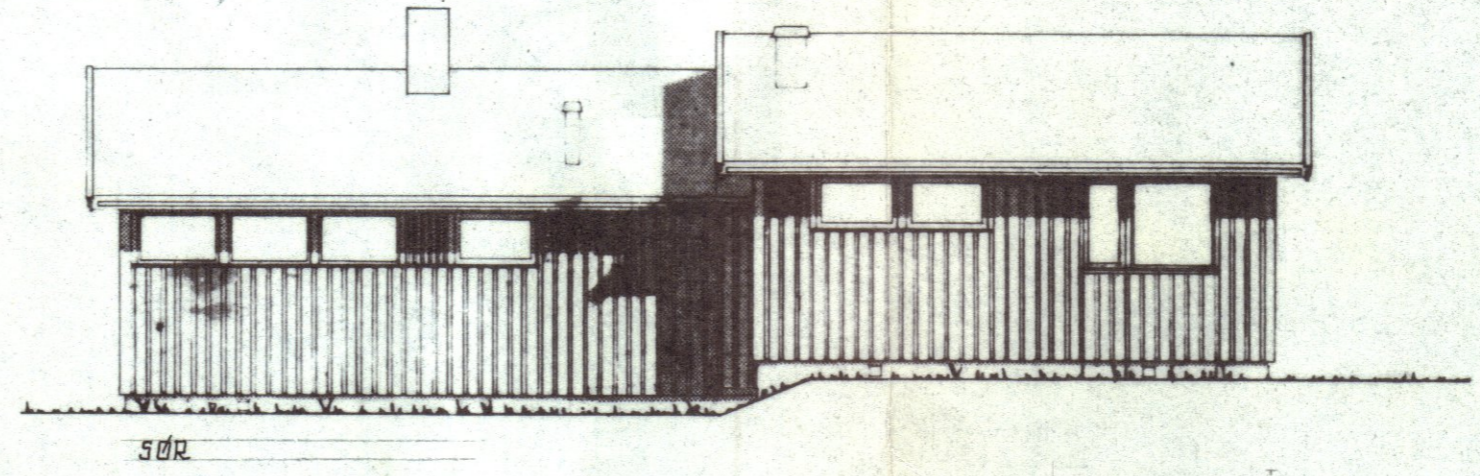
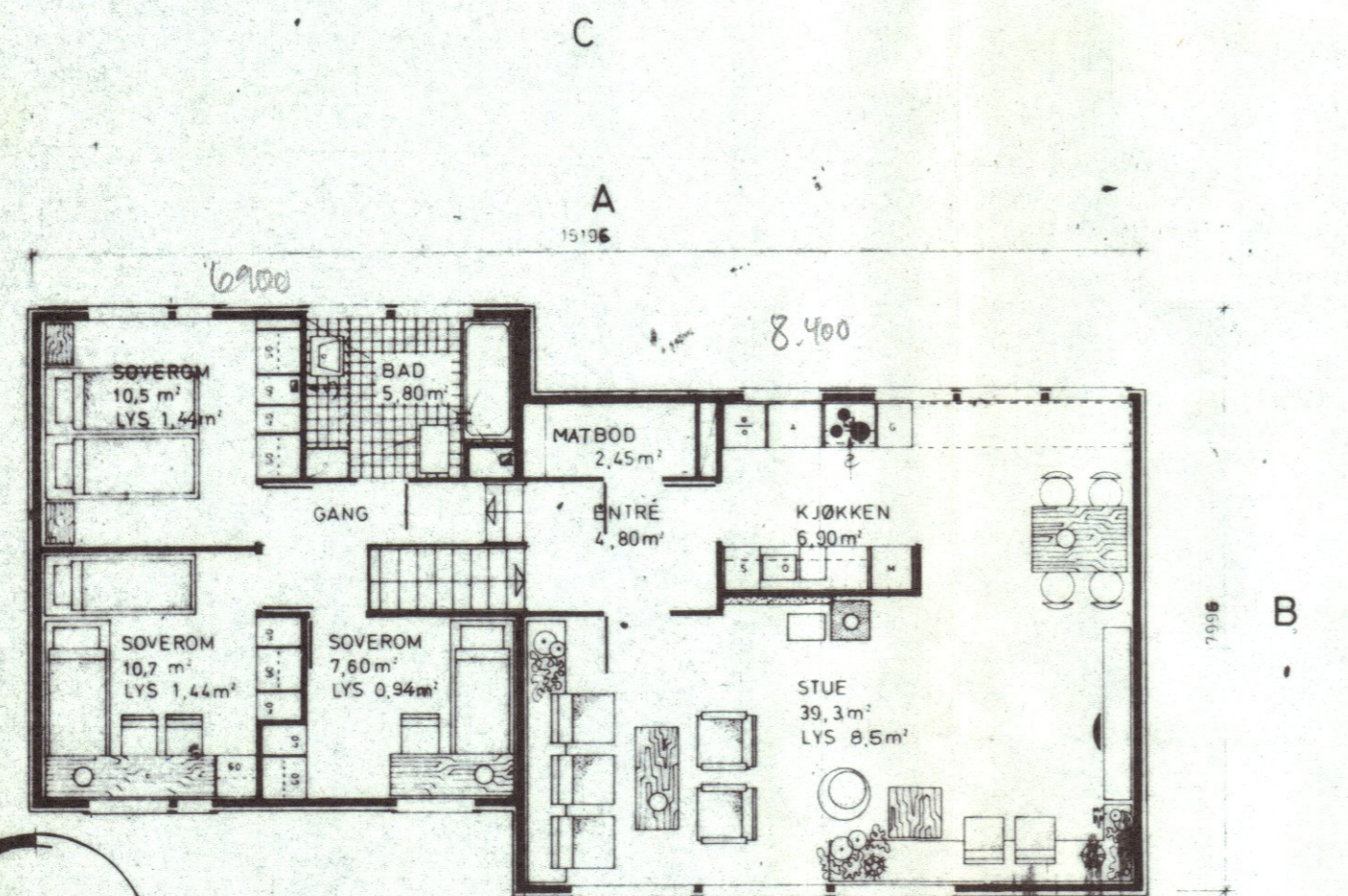
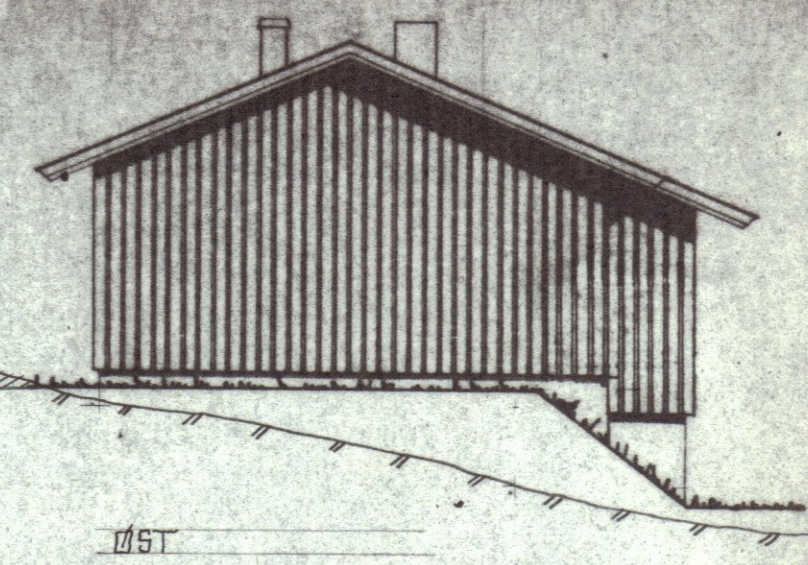
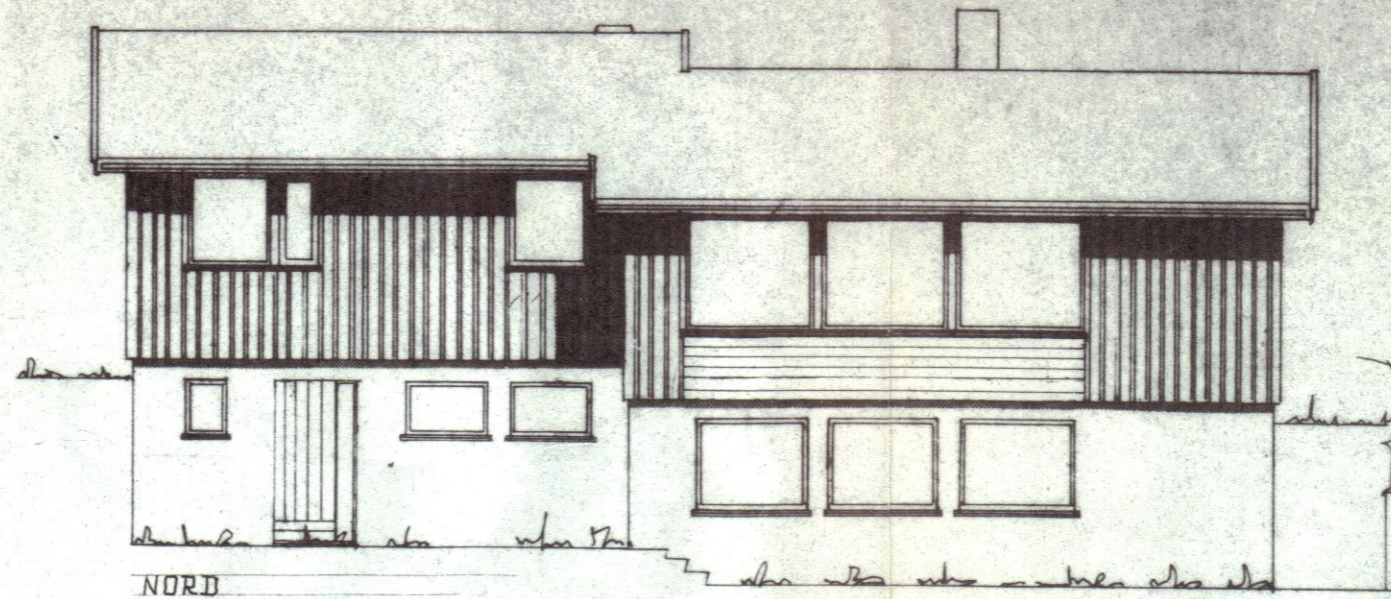
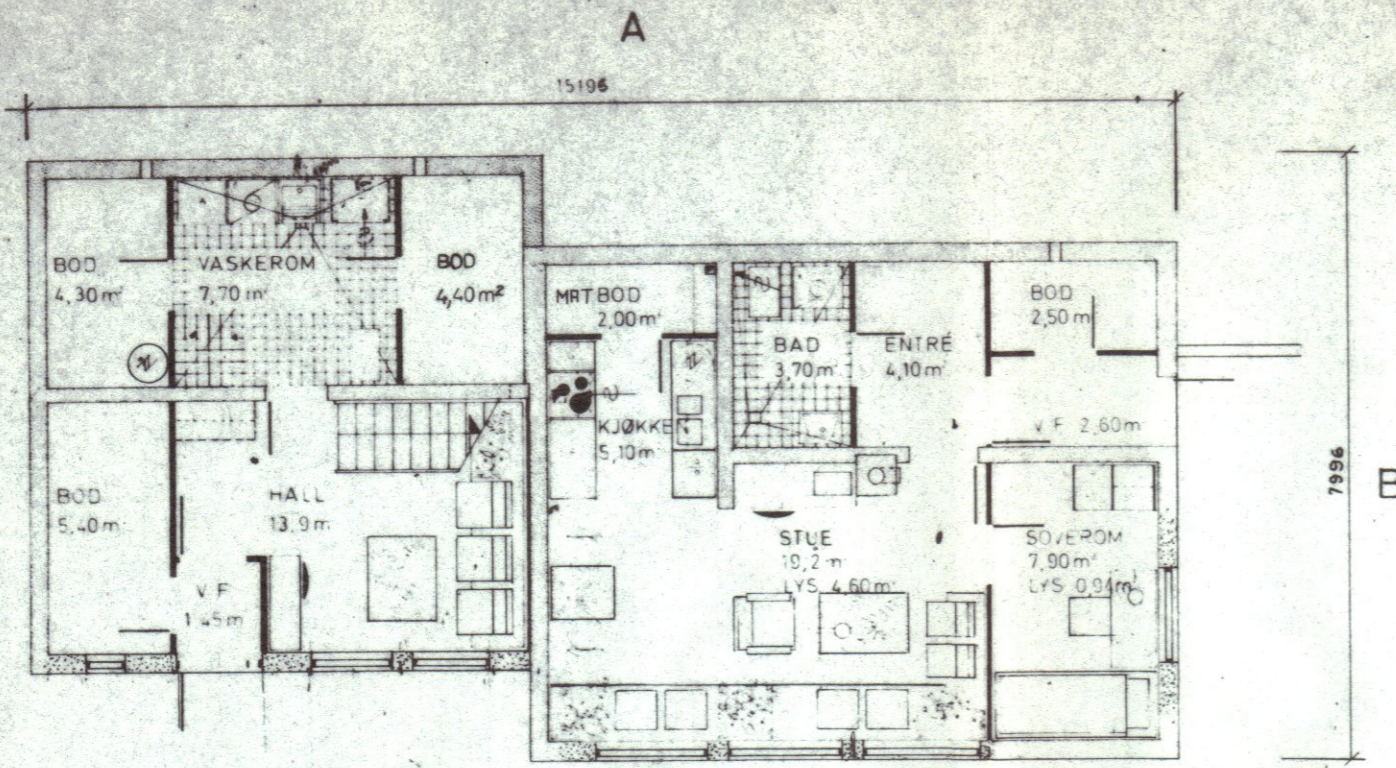
PLAN SOKKELETG.		TEGN: 5.1.1974	EP/KBL
		MÅL	1:50
FJELL	VARIANT	.001 +	
A/S SYSTEMHUS BODØ		TEL 081-27650	



* tegnet 3800 mm *

LØDINGEN BYGNINGSRÅD
 GODKJENT *sak 113/77*

<i>Måkevik 12.</i>	
FASASADE C	TEGN. 5.1.74 ET/K.B.L.
FJELL VARIANT	DATO: MÅL: 1:50
A/S SYSTEMHUS BODØ TEL. 081-27 650	
004 +	



SKRÅTT TERBENG
1 ETG. + UNDERETG. M/HYBELLELIGHET
HØVEDINNGANG I UNDERETASJE
4-ROMS LEILIGHET + 2 ROMS
HYBELL M/ SEPARAT INNGANG

ALLE VINDUER HAR SPALTEVENTIL I OVERKARM

ODDVAR KNUTSEN

tekn. 23.8.74 EV

PLASS FOR GODKJENNINGSMERKER

LØDINGEN BYGNINGSRÅD
GODKJ. *Saké 10/75*

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som A/S Systemhus ikke medvirker i



Bruttoareal 1. etg. : 103,0 m² Bruttoareal sokkeletg. : 102,1 m²
Leieareal 1. etg. : 95,2 m² Leieareal sokkeletg. : 42,0 m²
HUSBANKENS REG. NR. 083-74

Undertegnede takstmann bevitner at huset er oppført i overensstemmelse med de godkjente tegninger.
Sted _____ Navn _____
Dato _____ Navn _____

Byggherre ODDVAR KNUTSEN
G.nr. _____ Br.nr. _____
Byggested T.OMT NR 13 KV. 58
Kommune LØDINGEN

PLANER, SNITT, FASADER
FJELL VARIANT
A/S SYSTEMHUS BODØ TELEFON 081-27650

TEGN 3.1.74. *STP KBL.*
MÅL 1:100

009+

Oddvar Krutsem
Måkerøgen 12,
8550 Lødingen

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr. 16/6 1976

Arbeidssted	Leif nr 13 kv 58, Måkerøgen 12, Lødingen
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enkelte helseleiligheter i sokkel
Byggherre	Oddvar Krutsem
Byggemelder	Kanstad Trelastforretning
Ansvarshavende	— : — v/ J. Strøm

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Lødingen den 16/6 1976
Lødingen Kommune
Kommuneingeniøren

Utskrift fra Matrikkelen

Leveret av ePlassen fra Proconet as, 06.02.2026 15:34

Eiendom 1851-28/490

Bruksnavn		Etablert dato	03.01.2024	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1851	Beregnet areal	935,5	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	28	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	490	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Måkevegen 12	8410 Lødingen	Lødingen	Lødingen	Lødingen

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
17.10.2023	Oppmålingsforretning	1851-28/107	Berørt	0
		1851-28/490	Mottaker	935,5
		1851-28/1	Avgiver	-935,5
		1851-28/1	Tidligere festegrunn	0
		1851-28/1	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	189287232	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	218,4/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	218,4/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
U0101		Underetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	112,5/0	0/0	112,5/0
U01	Underetasje	1	105,9/0	0/0	105,9/0

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1851 - LØDINGEN
Gårdsnummer: 28
Bruksnummer: 490

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.02.2026 kl. 07:30
Produsert av: Lars-Ole Sivertsen
Attestert av: Lødingen kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 03.01.2024
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 28 / 490	935,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		041079	TVEIT KARINA	H0101	Måkevegen 12 8410 LØDINGEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		041079	TVEIT KARINA	H0101	Måkevegen 12 8410 LØDINGEN	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7589323	540231		935,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur
	Annen referanse		Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforretning	17.10.2023 23/3244 2023013	Tinglyst		10.01.2024	sivelars 03.01.2024
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1851 - 28/1		-935,5
		Mottaker	1851 - 28/490		935,5
		Tidligere festegrunn	1851 - 28/1/597		0
		Berørt	1851 - 28/1/790		0
		Berørt	1851 - 28/107		0

Landmålernummer **Navn**
SIVERTSEN LARS-OLE

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Måkevegen	1290	12		Grunnkrets: 0110 Lødingen Stemmekrets: 1 LØDINGEN Kirkesokn: 10080701 Lødingen Postnr.område: 8410 LØDINGEN Tettsted: 7731 Lødingen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7589327	540232		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 189 287 232
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7589329 Øst: 540234
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder: Elektrisitet
 Oppvarming: Elektrisk
 Annen oppvarming

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 2
 Bruksareal bolig: 218,4 Ant. etasjer: 2
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
 Bruksareal totalt: 218,4 vannverk
 Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig
 Bruttoareal annet: 0 kloakk
 Bruttoareal totalt: 0 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	112,5	0	112,5	0	0	0
U01	1	105,9	0	105,9	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1290 Måkevegen 12	H0101	Bolig	0	0		0	0	28/490
1290 Måkevegen 12	U0101	Bolig	0	0		0	0	28/490

Bygningsnr: 189 287 232
Løpenr: 1
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7589329 Øst: 540234
 Bygningsendringskode: Tilbygg
 Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 10 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 10 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet:
 Bruttoareal totalt: 0

Datoer
 Rammetillatelse: 10.10.2001
 Igangsettingstillatelse: 10.10.2001
 Tatt i bruk: 01.02.2002
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	10	0	10	0	0	0

Bruksenheter

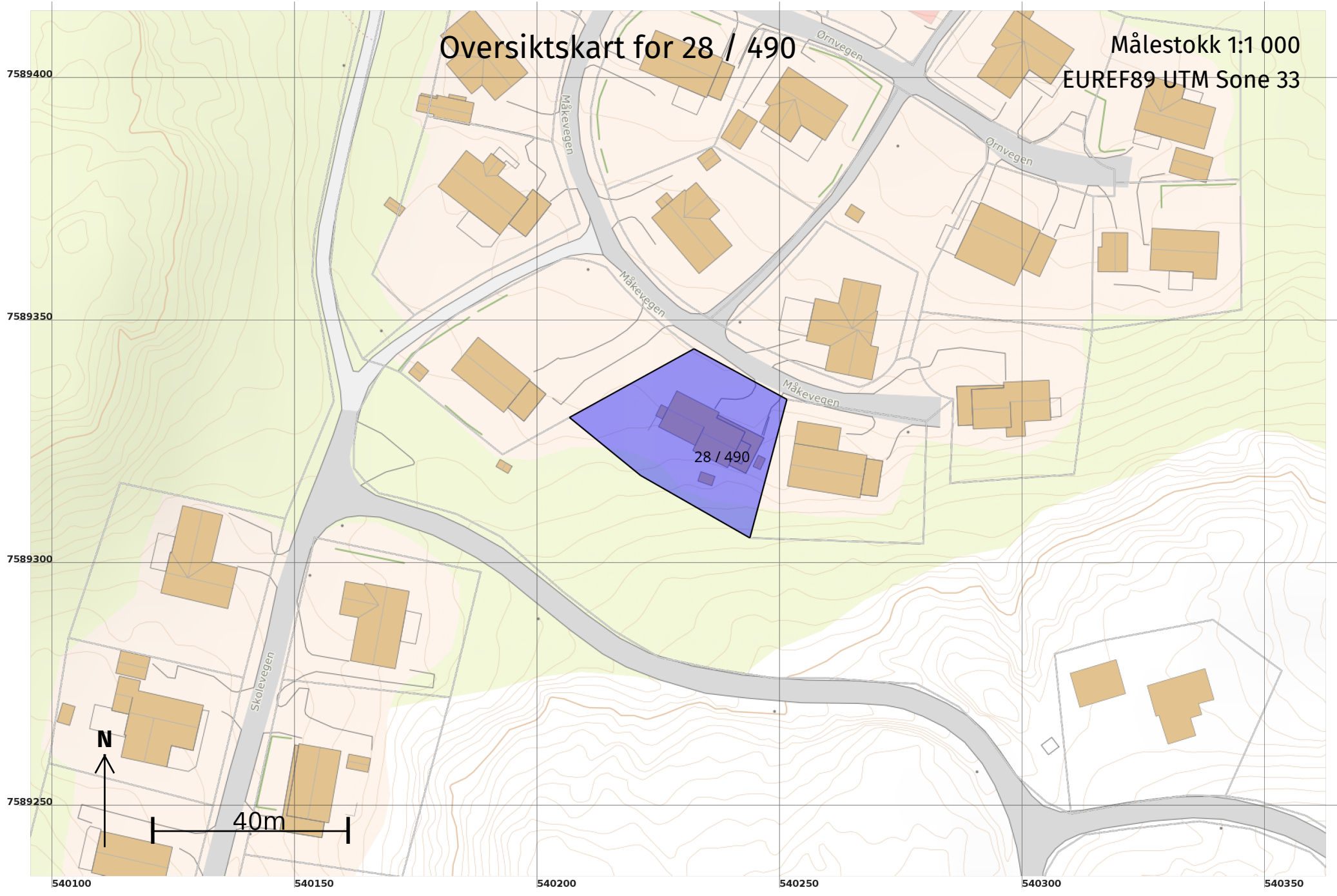
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1290 Måkevegen 12		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	28/490

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MARTHINUSSEN WIGGO		

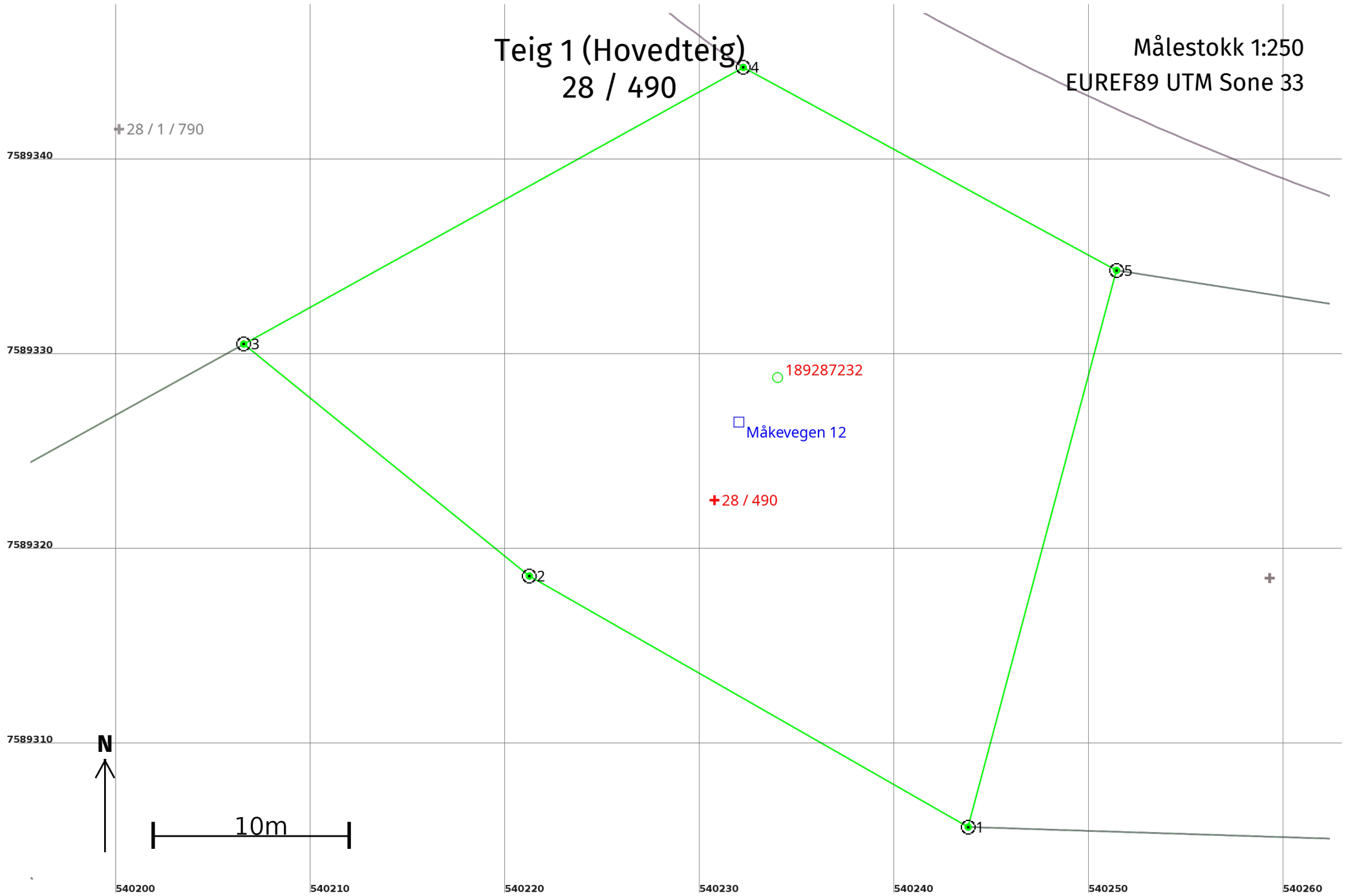
Oversiktskart for 28 / 490

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig) 28 / 490

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 935,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7589323 **Øst:** 540231

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7589305,92	540243,78	Jord 25,97	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7589318,81	540221,23	Jord 18,89	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7589330,71	540206,58	Jord 29,32	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7589344,92	540232,23	Jord 21,82	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7589334,50	540251,40	Jord 29,57	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR BOLIGFELT NORD NYGÅRDSFJELLET, LØDINGEN KOMMUNE

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrensener.
2. Bolighusene skal ^{være} i en etasje og bør i størst mulig grad planlegges i forhold til hverandre. Byggherrer skal kontakte bygningsrådet for å bli informert om planlegging på de omkringliggende tomter, slik at bebyggelsen får en harmonisk utforming.
3. Maksimal gesimshøyde er 3,5m. Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 26.
4. Generelt anbefales saltak eller valmtak. Bygningsrådet kan fastsette takvinkel samlet for en rekke eller gruppe hus som hører naturlig sammen. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
5. Garasje eller carport skal anbringes i tilknytning til huset eller som frittliggende bygg som vist på planen. Garasje eller carport skal utføres av samme materiale og med samme farge som bolighuset.
6. Utvendig tørkeplasser må skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolighus eller garasje/carport med samme materialer og farger. Søppeldunker skal ha en diskret plassering og kan innbygges med samme materialer som huset er oppført av. Utvendige pergolaer og solskjermer må underordnes bolighusets material- og fargebruk.
7. Med byggemeldingen skal innsendes situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert. Eventuell vegetasjon på tomten skal mest mulig bevares. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, skal utformingen av disse godkjennes av bygningsrådet.
8. Gjerders utforming, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
9. Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med bestemmelsene.
10. Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen og de kommunale bygningsvedtekter i Lødingen kommune.

Stadfestet den 15.12. 1972

MILJØVERNDEPARTEMENTET

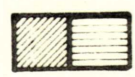
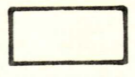
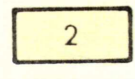
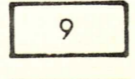
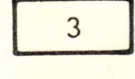
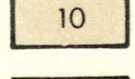
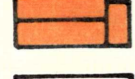
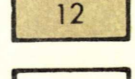
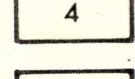
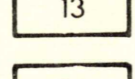
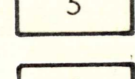
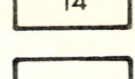
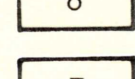
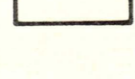
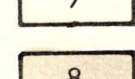
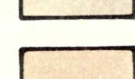

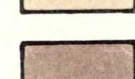

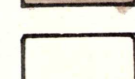






SAKSBEHANDLING
NR. DATO SPESIFIKASJON

NR. 21

MILJØVERNDEP.

1377 27.7.72

PL.

- | | | | |
|---|--|--|----------------------------|
|  | Eksisterende bebyggelse |  | Trafikkdeler |
|  | Boligområde (svak utnyttelse) |  | Landbruksområde |
|  | Boligområde (sterk utnyttelse) |  | Friområde |
|  | Bolig. garasje, etasjetall |  | Friluftsområde |
|  | Område for fritidsbebyggelse |  | Fareområde |
|  | Område for industri, bilservice o.l. |  | Fellesareal |
|  | Område for forretninger, kontorer o.l. |  | Sjø, vann, elv |
|  | Område for offentlig formål | | |
|  | Trafikkområde, kjørebane, |  | Eiendomsgrense |
|  | Avkjørsel |  | Tomtedele |
|  | Gangveg, fortau |  | Byggelinje |
|  | Sykkelveg |  | Senterlinje med kurvepunkt |
|  | Skulder |  | Koordinatbestemt punkt |
| | |  | Reguleringsgrense |

O1A	14.9.71	A.E.P.	H.K.
NR.	DATO	SIGN.	K.-SIGN.
REVISJON			

LÖDINGEN KOMMUNE

Boligfelt Nord Nygårdsfjellet

ERST. AV
MAL 1:1000
EKV. 1m
KARTBLAD

DATO 14.5.71
ERST.FOR
K.SIGN.
SIGN. A.E.P.

**FJELLANGER
WIDERØE A/S**
INGENIØR- OG ARKITEKTFIRMA

OPPDRAG NR. 217-08
TEGNING NR. 01

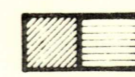
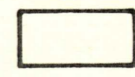
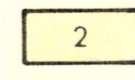
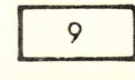
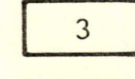
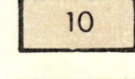
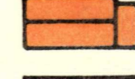
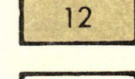
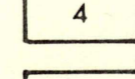
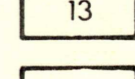
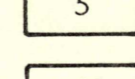
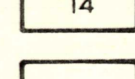
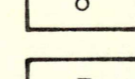
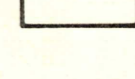
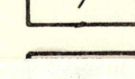
SAKSBEHANDLING
NR. DATO SPESIFIKASJON

NR. 21

MILJØVERNDEP.

1377 27.7.72

PL.

- | | | | |
|--|--|---|-----------------|
|  | Eksisterende bebyggelse |  | Trafikkdeler |
|  | Boligområde (svak utnyttelse) |  | Landbruksområde |
|  | Boligområde (sterk utnyttelse) |  | Friområde |
|  | Bolig. garasje, etasjetall |  | Friluftsområde |
|  | Område for fritidsbebyggelse |  | Fareområde |
|  | Område for industri, bilservice o.l. |  | Fellesareal |
|  | Område for forretninger, kontorer o.l. |  | Sjø, vann, elv |
|  | Område for offentlig formål | | |

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

NR. 21

Vår ref.
1377/72 Pl TK/AG

Dato
15.12.1972

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT NORD NYGÅRDSFJELLET,
LÖDINGEN KOMMUNE

I medhold av § 28 nr. 1 jfr. § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, har Miljøverndepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Nordland stadfestet denne reguleringsplan.

Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse etter lov om vern mot vannforurensning av 26. juni 1970, jfr. §6.

Videre har departementet stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Lødingen kommunestyre i møte den 23. mai 1972.

Planavdelingens
tilsagnsnr.
490 172

Etter fullmakt

William Hals
William Hals

SAKSBEHANDLING

NR. DATO SPESIFIKASJON

NR. 21

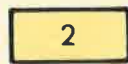
MILJØVERNDEP.

1377 27.7.72

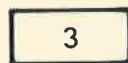
PL.

Eksisterende
bebyggelse

Trafikkdeler

Boligområde
(svak utnyttelse)

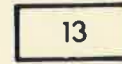
Landbruksområde

Boligområde
(sterk utnyttelse)

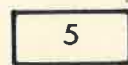
Friområde

Bolig, garasje,
etasjetall

Friluftsområde

Område for
fritidsbebyggelse

Fareområde

Område for industri,
bilservice o.l.

Fellesareal

Område for forretninger,
kontorer o.l.

Sjø, vann, elv

Område for offentlig
formål

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

NR. 21

Vår ref.
1377/72 P1 TK/AGDato
15.12.1972ENDRET REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT NORD NYGÅRDSFJELLET,
LØDINGEN KOMMUNE

I medhold av § 28 nr. 1 jfr. § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, har Miljøverndepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Nordland stadfestet denne reguleringsplan.

Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse etter lov om vern mot vannforurensning av 26. juni 1970, jfr. §6.

Videre har departementet stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Lødingen kommunestyre i møte den 23. mai 1972.

Planavdelingens
tillsagnsnr.

490 172

Etter fullmakt

William Hals

William Hals



Måkevegen

Måkevegen

Måkevegen

Måkevegen 12

28 / 490

189287232

+28 /

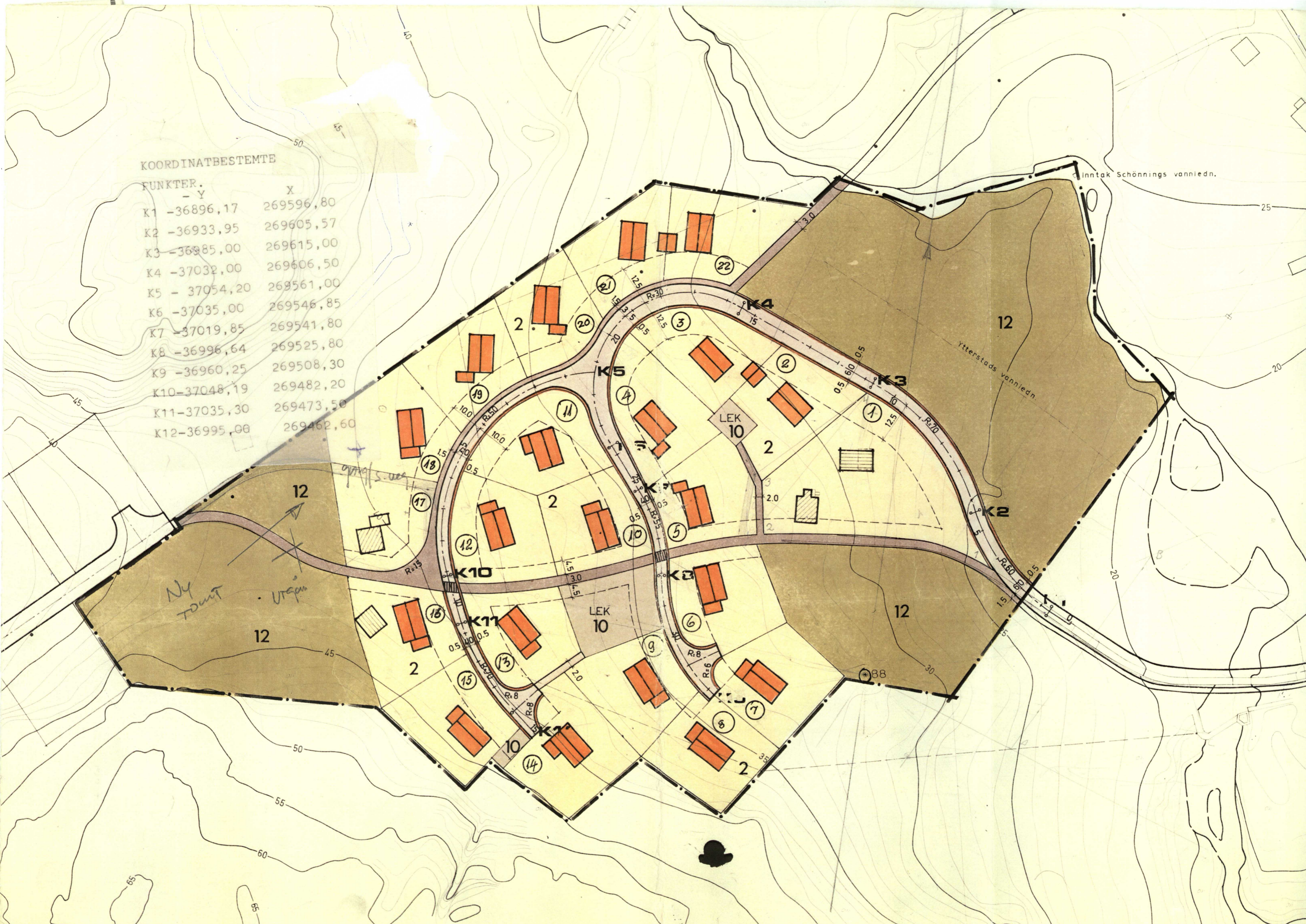
+28 /

11

90

KOORDINATBESTEMTE

FUNKTER.	- y	x
K1	-36896,17	269596,80
K2	-36933,95	269605,57
K3	-36985,00	269615,00
K4	-37032,00	269606,50
K5	-37054,20	269561,00
K6	-37035,00	269546,85
K7	-37019,85	269541,80
K8	-36996,64	269525,80
K9	-36960,25	269508,30
K10	-37048,19	269482,20
K11	-37035,30	269473,50
K12	-36995,00	269462,60



Ny TDUNT
Utgravn

Inntak Schönning's vannledn.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Måkevegen 12

Nabolaget Lødingen - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

🚏 Lødingen buss taxi	11 min 🚶
Totalt 7 ulike linjer	1 km
✈️ Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	1 t 🚗

Skoler

Lødingen skole (1-10 kl.)	8 min 🚶
158 elever, 13 klasser	0.7 km
Sortland videregående skole	49 min 🚗
650 elever, 32 klasser	56.9 km
Sortland videregående skole - Filial ...	57 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Lødingen skole	8 min 🚶
🚗 LAD OPP - YX Lødingen	13 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

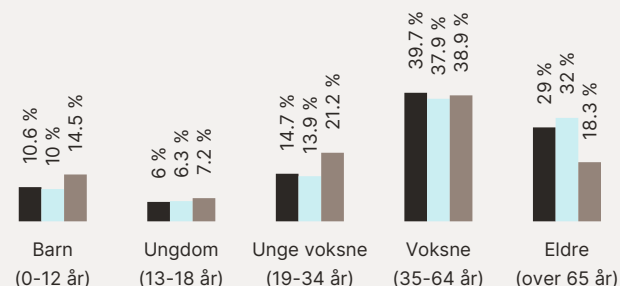


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lødingen	1 601	815
Lødingen kommune	1 976	1 154
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lødingen barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
53 barn	0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Lødingen	12 min 🚶
Coop Prix Lødingen	15 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk
Lite trafikk 93/100



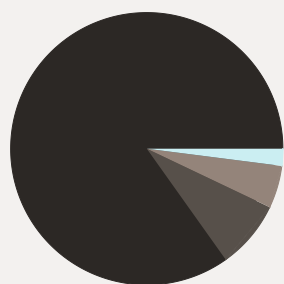
Gateparkering
Lett 90/100

Sport

🏊 Lødingenhallen 7 min 🚶
Aktivitetshall 0.6 km

🏊 Lødingen stadion 8 min 🚶
Fotball, friidrett 0.7 km

Boligmasse



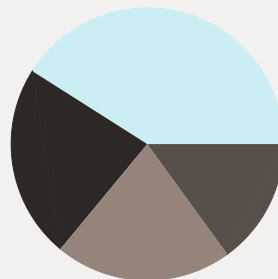
84% enebolig
2% rekkehus
5% blokk
8% annet

Varer/Tjenester

📍 Lødingen apotek 9 min 🚶

🌿 Lødingen Vinmonopol 11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
41% 6-12 år
21% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 44%

■ Lødingen
■ Lødingen kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

