






Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Skarveien 1 G, 8450 STOKMARKNES
 HADSEL kommune
 gnr. 65, bnr. 1079, snr. 6
 Andelsnummer 6

Markedsverdi

1 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 12981-1290

Eiendomsverdi ref nr: JY1240

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen



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.

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig

Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



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 eksemplarfremstilling 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Leilighet i 2.etg i sentrumsnær flermannsbolig. I hovedsak normal bruksslitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

Takstoler i tre. Undertak av Brettex. Noe undertak av gips mtp brannsikring.

Adkomst til kvist via luke med stige på bad/vaskerom. Undergurt (mot leilighet) er isolert med 15-20 cm takstolplater.

På kontrollerte områder var det lagt plast.

Dører og vinduer

Det er 2-lags trevinduer fra byggeår, innvendig ubehandlet.

Inngangsdør med rundt glassfelt.

Dør med stort glassfelt fra stue til luftebalkong.

Annet utvendig

Luftbalkong mot øst, adkomst fra stua. Utført i tre.

Utebod ved inngangsparti. Tett, panelt boddør. Malte himlingsplater i innvendig tak, malte sponplater på vegg, belegg på gulvet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Belegg i alle rom.

Vegger: Malte plater i bod, tapet i resterende rom.

Himling: Fabrikkmalte himlingsplater i alle rom. Nyere plater i stue/kjøkken.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning.

Slette, finerte dører. Skyvedør mellom soverom og bad/vaskerom.

Terskelfri adkomst, kun mot bad/vaskerom er det montert lave eikelister.

Gulvvarme på bad/vaskerom. Resterende oppvarming med panelovner (tilsv).

Ca 60 cm garderobeskap i gangen. Ca 2 m garderobeskap på soverom. Det er ikke bakvegg på skap.

Ca 60 cm overskap samt en del hyller i bod.

Bredbånd fra Trollfjord. Diverse utstyr står i leiligheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Rommet er fra byggeår og er satt opp med bakgrunn i Byggeforskrifter fra før 1997. Dette medfører at systemet automatisk setter TG3.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er våtromstapet på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.

Det er belegg på gulvet. Gulvbelegget skal også fungere på membran.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Sluk i plast.

Innredning med slette, folierte fronter. Ca 60 cm benk med nedfelt vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist.

Dusjkabinett med glassvegger (2021), toalett. Ca 50 cm skyllekar i metall med tilkobling for vaskemaskin.

Ventil i tak, mekanisk avtrekk (styres fra kjøkkenventilator). Ventil også i vegg til bod.

Det ble foretatt hulltaking fra boden. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette, folierte fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 3,6 m benk inkl ca 80 cm benkebeslag med 2 kummer. Plass for komfyr og frittstående kjøleskap. Det er mulighet for å koble til oppvaskmaskin, men plassering av denne vil bli en utfordring.

Ca 2,5 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ifølge hjemmelshaver kan komfyr følge med hvis ønskelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vannledninger av kobber med plastkappe. Inntak med 2 stoppekraner og vannmåler i bod.

Synlige innvendige avløpsrør er i plast. Lufting for avløp (Duro-ventil) på kvist.

Det er mekanisk avtrekk. Selve enheten er plassert på kvisten, avtrekk styres fra kjøkkenventilator.

Ca 115 l VV-bereder plassert i boden. Det er sluk i rommet.

Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringskap i boden, automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk i fellesarealer er ikke vurdert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	58 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	58 m ²
Totalpris	1 050 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

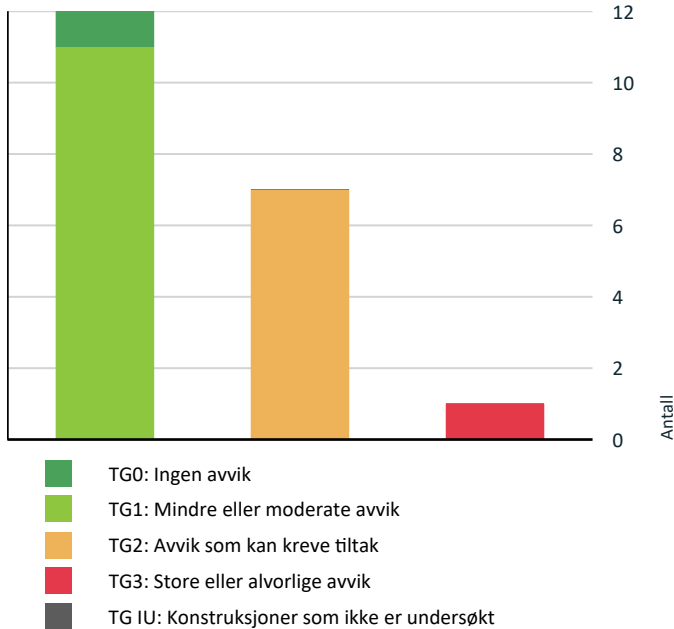
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

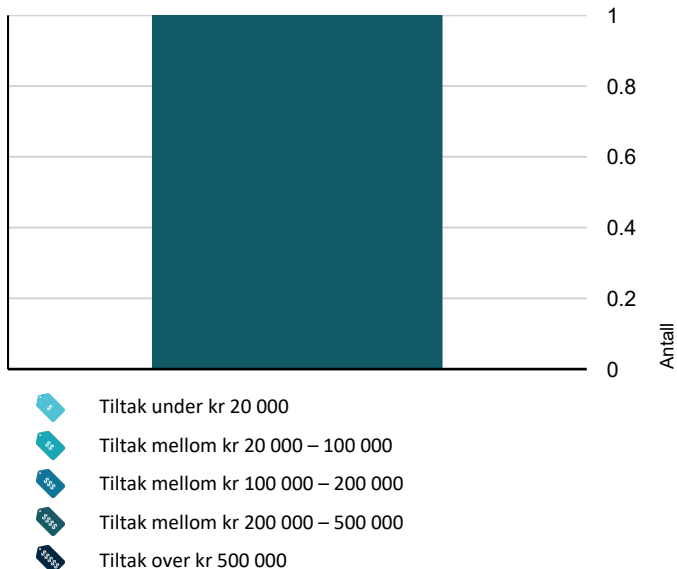
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1997

Anvendelse
Leiligheten står for tiden tom

Standard
Normal/nøktern

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

Modernisering Nytt innvendig tak i stue/kjøkken etter lekkasje

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takstoler i tre. Undertak av Brettex. Noe undertak av gips mtp brannsikring.
Adkomst til kvist via luke med stige på bad/vaskerom. Undergurt (mot leilighet) er isolert med 15-20 cm takstolplater.
På kontrollerte områder var det lagt plast.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Stedvis fuktskjolder i undertak, i hovedsak rundt luftelyr og i kilrenne. Mindre fuktmerke på isolasjon (papiret) under luftelyr. Det ser ut til å dryppe fra "ubenyttet" rør i luftelyr.

Fuktskjolder rundt luftelyr skal stamme fra tidligere lekkasje (som er utbedret utvendig).

Noe begrenset lufting. Pappskuffer ved raft er flere steder presset opp i undertak, slik at lufting hindres.

Fuktmåling viser mellom 9,5 og 10 % RF. Dette er noe høyere enn forventet for uttørket materiale (8 % RF eller lavere), men fremdeles godt innenfor det som defineres som tørt.

Det er ingen pakning rundt luke til kvist. Siden luke til kvisten er på bad/vaskerom, vil det komme opp en del varm, fuktig luft.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ifølge hjemmelshaver foreligger det planer om å bytte taktekke i nær fremtid (i regi av Borettslaget). I den forbindelse vil det være naturlig at undertaket sjekkes samtidig.

Siden det på befaring ble observert fukt rett under luftelyren, kan det vurderes å sette en balje eller lignende for å fange opp fukt. Baljen bør ikke settes direkte på isolasjonen, men på bord som hviler på sperrenes underdel.

Det bør derfor vurderes å montere en form for pakning rundt luke for å begrense mengden varm, fuktig luft som kommer opp.



Stedvis begrenset lufting



Fuktmerke rett under luftelyr

Vinduer

Beskrivelse

Det er 2-lags trevinduer fra byggeår, innvendig ubehandlet. Ifølge hjemmelshaver foreligger det planer om å bytte ut vinduer i Borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kondens-/fuktmerker i utforinger nede. Mot øst skyldes dette trolig vanning av planter, mot vest (kjøkken) skyldes det vannsprut fra vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ifølge hjemmelshaver foreligger det planer om å bytte ut vinduer i Borettslaget.

Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Inngangsdør med rundt glassfelt.
Dør med stort glassfelt fra stue til luftebalkong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begynnende råteskader på inngangsdør.

En del overfladiske merker i dør til luftebalkong.

Både inngangsdør og verandadør ligger helt nede ved utvendig konstruksjon (utvendig gulv). Dette er gjort for å lette adkomst (rullestol mv). Ulempen er at det blir nesten kontinuerlig fuktbelastning på terskel og nederste del av dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Inngangsdøren står foran utskifting, men dette ligger under Borettslagets ansvar (vedtekter paragraf 5-2-3).



Begynnende fuktskade på inngangsdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Luftbalkong mot øst, adkomst fra stua. Utført i tre.



Luftbalkong mot øst.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fellesarealer, utvendige trapper, kledning mv som faller inn under Borettslagets ansvar beskrives ikke i denne rapporten. Det er heller ikke gjort vurderinger mtp slitasje, HMS, osv.

Det er heis til utvendig, felles gangareal i 2.etg.

Ifølge hjemmelshaver foreligger det konkrete planer om å bytte utvendig taktekke, vinduer og ytterdører. Dette har ført til en nylig økning i felleskostnader. Nøyaktig tidspunkt for bytting fremkommer ikke.

TG 1 Utvendig bod

Beskrivelse

Utebod ved inngangsparti.

Tett, panelt boddør. Malte himlingsplater i innvendig tak, malte sponplater på vegg, belegg på gulvet.

Stedvis noe overfladisk slitasje/merker. Ifølge hjemmelshaver skal boden males før salg.

Det er ikke montert utforing/lister på døra.

Noe utvendig slitasje på døra. Dørblad har seget litt og bør justeres.

Uteboden beskrives ikke andre steder i rapporten.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Belegg i alle rom.

Vegger: Malte plater i bod, tapet i resterende rom.

Himling: Fabrikmalte himlingsplater i alle rom. Nyere plater i stue/kjøkken.

Det er generelt lite slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del hakk/merker i belegget, i hovedsak på/ved kjøkken.

Stedvis en del "bleking" i gulvbelegg.

Merker i vegg i stua etter oppheng for TV. Mindre merker også andre steder.

Oppsprekking i hjørne mot nordøst, på soverom.

Luke i kasse i bod, trolig til rør ifm lufting av avløp. Luka var stiftet/malt fast og ble ikke åpnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale tiltak der det er gjennomgående hakk i belegget, for å hindre at det kommer fukt ned i konstruksjonen under.

Sprekk mellom veggplater på soverom bør fuges.

Det kan vurderes å gjøre tilkomst i kassen i bod enklere ("ny" luke).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning.

Etter all sannsynlighet er etasjeskiller utført som brann- og lydskiller.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Slette, finerte dører. Skyvedør mellom soverom og bad/vaskerom. Terskelfri adkomst, kun mot bad/vaskerom er det montert lave eikelister. Noe "sol-bleking" av dør på soverom.

TG 1 TV og internett

Beskrivelse

Bredbånd fra Trollfjord. Diverse utstyr står i leiligheten.

TG 1 Varme generelt

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Resterende oppvarming med panelovner (tilsv).

TG 1 Skap og reoler

Beskrivelse

Ca 60 cm garderobeskap i gangen. Ca 2 m garderobeskap på soverom.
Det er ikke bakvegg på skap.
Ca 60 cm overskap samt en del hyller i bod.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet er fra byggeår og er satt opp med bakgrunn i Byggeforskrifter fra før 1997. Dette medfører at systemet automatisk setter TG3. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er våtromstapet på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak. Det er belegget på gulvet. Gulvbelegget skal også fungere på membran. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Sluk i plast.
Innredning med slette, folierte fronter. Ca 60 cm benk med nedfelt vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist.
Dusjkabinett med glassvegger (2021), toalett. Ca 50 cm skyllekar i metall med tilkobling for vaskemaskin.
Ventil i tak, mekanisk avtrekk (styres fra kjøkkenventilator). Ventil også i vegg til bod.

Vurdering av avvik:

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

Litt "blæring" i maling på 2 himlingsplater.
Synlig plateskjøt/"omriss" på vegg bak toalett.
Glipp mellom gulvbelegg og avløp fra skyllekar, fuging har "sluppet".
Glipp/åpning også i skjøt rett bak avløpsrør og i skjøt bak vannrør like ved.
Ca 0,7 cm fall fra dør (soverom) til sluk, ca 1,1 cm fall fra dør mot gangen.
Mindre fuktskader i nedkant av fronter under vask.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det presiseres at det er systemet som setter TG3 (pga alder). Med unntak av avvik som har med tettesjikt å gjøre (som bør utbedres) og dårlig fall, ble det på befaringen ikke påvist større avvik som tilsier umiddelbar oppussing.

Det gjøres oppmerksom på at forsikringsselskap kan gjøre fradrag ved en eventuell skade hvis rommet ikke er ihht forskriften. Før en eventuell oppussing av rommet starter, bør man sjekke med Borettslaget om det foreligger spesielle retningslinjer. Kostnadsestimat er for full oppussing (gulv og vegger), tilsvarende kvalitet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad/vaskerom



Bad/vaskerom

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra boden. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning med slette, folierte fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 3,6 m benk inkl ca 80 cm benkebeslag med 2 kummer. Plass for komfyr og frittstående kjøleskap. Det er mulighet for å koble til oppvaskmaskin, men plassering av denne vil bli en utfordring. Ca 2,5 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Ifølge hjemmelshaver kan komfyr følge med hvis ønskelig.

Noe slitasje i under-/fremkant av benkeplate (pga fukt). Enkelte mindre overfladiske merker i benk. Nevnte avvik er for lite til å gi en generell TG2 for innredningen.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannledninger av kobber med plastkappe. Inntak med 2 stoppekraner og vannmåler i bod.

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 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er i plast. Lufting for avløp (Duro-ventil) på kvist.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ble på befaring ikke påvist stakepunkt. Det er en luke i kasse i boden. Luka er stiftet/malt fast og ble ikke åpnet. Det tas forbehold om at det kan være stakepunkt her. Enklere adkomst (ny luke) kan vurderes.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Selve enheten er plassert på kvisten, avtrekk styres fra kjøkkenventilator.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 115 l VV-bereder plassert i boden. Det er sluk i rommet.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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.

Beskrivelse

Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap i boden, automatsikringer.

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 eltilsynsrapport 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.

1997 Byggeår

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

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

En endring av utvendig rekkverk må uansett gjøres felles i Borettslaget. En radonmåling kan utføres (i regi av Borettslaget), men det vil ikke la seg gjøre å montere radonsperre nå.

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk i fellesarealer er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
58 m²/55 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Gang, 2 Bod,
Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig
Kr 2 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		1 050 000
Tillegg for andel fellesformue	+	20 218
Frdrag for andel felles gjeld	-	36 476
Konklusjon markedsverdi		1 050 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader		
Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Felleskostnader	Kr.	82 512
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	83 500

Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 000 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	80 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	80 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 100 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	55	3		58	4
SUM	55	3			4
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bod, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oversikt

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	51	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Pål Juliussen	Takstingeniør
	Jan Hallvard Hanssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	65	1079		6	1381.9 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Skarveien 1 G

Hjemmelshaver

Skomakerlunden Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Skomakerlunden Borettslag	976316053		Bodø Boligbyggerlag	Jan Hallvard Hanssen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
6	100	339 000 01.01.1997	20 218 18.02.2026	36 476 18.02.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet ved Stokmarknes sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til bolig/forretning/kontor.

Om tomten

Solåpen, tilnærmet plan tomt. Tomten var dekket av snø på befaringen.

Det følger ingen parkering med leiligheten, men det er en grei, kommunal parkeringsplass mellom bygget og hovedveien.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.

Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Ifølge vedtektene kan "Bare personer som er over 60 år, eller personer som pga funksjonshemninger eller sykdom og har spesiell pleie -/omsorgsbehov kan eie andeler i borettslaget."

Ifølge tidligere takst dekker felleskostnader kommunale avgifter, forsikring, snømåking og plenklipping.

Bebyggelsen

Kun selve leiligheten, med utebod ved inngangsparti,

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1996

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If..	SP588701			
Kommentar Dekkes av felleskostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	11.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Gårdskart/NIBIO	18.02.2026		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger	15.02.1996		Gjennomgått	4	Nei
Tidligere takst	28.07.2004		Gjennomgått	7	Nei
Vedtekter	10.12.2025	Dato er for siste endring	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

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 rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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 tilleggsendersøkelser 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/JY1240>

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



0 50 100 150m
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 18.02.2026 10:40
 Eiendomsdata verifisert: 18.02.2026 10:40

GÅRDSKART 1866-65/1079/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 65/1079/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	1.4	1.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.4	1.4

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

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



0 10 20 30m
 Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 18.02.2026 10:41
 Eiendomsdata verifisert: 18.02.2026 10:40

GÅRDSKART 1866-65/1079/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 65/1079/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	1.4	1.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.4	1.4

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

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



65 / 1079 / 0

0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 18.02.2026 10:42

Eiendomsdata verifisert: 18.02.2026 10:40









GÅRDSKART 1866-65/1079/0

Tilknyttede grunneiendommer:

65/1079/0

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
0.0	1.4
0.0	0.0
1.4	1.4

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

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.

Ajournøringsbehov meldes til kommunen.

 Arealressursgrenser

 Eiendomsgrenser

 Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Kommune

Hadsel

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Arkitektstudio as
Postboks 6004
8018 Mørkved

Byggherre (navn, adresse)

BBL Prosjekt A/S
Postboks 214
8001 Bodø**Ferdigattest er gitt for**

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Markedsgt.	65	44,	226.	1018

Spesifikasjon

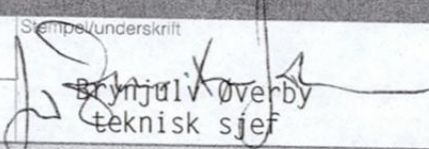
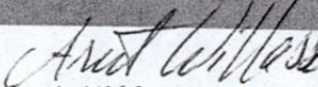
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	Vedtak dato	Saksnr.
15.01.96	Nybygg	Eldreboliger/omsorgsboliger	15.02.96	Del. 8.95
Behandling/vedtak				
Godkjent etter fullmakt				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksen-
dring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Arbeider i h.h.t. midlertidig brukstillatelse, datert 20.12.96
er utført.

Merknader

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Stokmarknes	 Brynjulv Overby teknisk sjef
Dato	 Arnt Willassen byggekonsjullør
21.03.97	

Kopi sendt til

<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
	Asle Martinussen	c/o Steinsvik Hus A/S, 8490 Melbu
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

Kommune

Hadsel

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Arkitektstudio as
Postboks 6004
8018 Mørkved

Byggherre (navn, adresse)

BBL Prosjekt A/S
Postboks214
8001 Bodø**Midlertidig brukstillatelse er gitt for**

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Markedsgt.	65	44,246,1018		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
15.01.96	Nybygg	eldreboliger/omsorgsboliger	Godkjent etter fullmakt	15.02.96	Del. 8.95

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

 hele bygget følgende del av bygget: Hus 1,3 og 5

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

* Jfr. vedlegg, datert 20.12.96.

Merknader

* Dette arbeidet må være fullført innen (dato) januar 1997

Underskrift

Sted

Stokmarknes

Dato

20.12.96

Stempel/underskrift

Brynjuv Øverby
teknisk sjefArnt Willassen
byggekonsjullør**Kopi sendt til**

<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
	Asle Martinussen c/o Steinsvik Hus A/S	8490 Melbu
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

Egenerklæring

Skarveien 1 G, 8450 STOKMARKNES

20 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Skarveien 1 G

Postadresse

Skarveien 1 G

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Hanssen, Jan Hallvard

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Tidligere fukt gjennom takgjennomføring fra ventilator, ble fukt på takplate inn mot stua, tettet på taket og fjernet fuktige materialer og lagt nytt innvendig tak i stua.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

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

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?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 89002697

Egenerklærings skjema


Name

Hanssen, Jan Hallvard

Date

2026-02-20

Identification

 **bankID** Hanssen, Jan Hallvard



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Hanssen, Jan Hallvard

20/02-2026
11:04:26

BANKID



Adresse

Skarveien 1G, 8450 STOKMARKNES

Dato for energimerking

30.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276637

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

11337686

Gårdsnummer

65

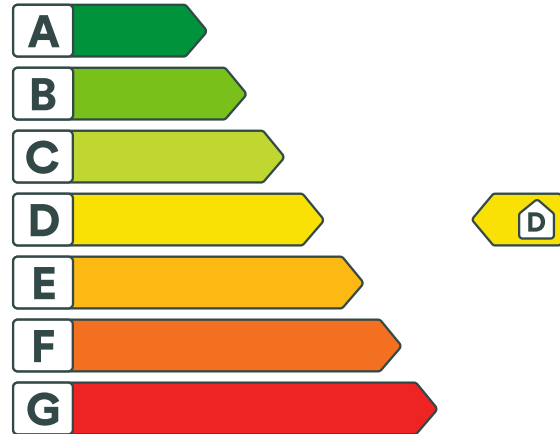
Bruksnummer

1079

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201


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

1996

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

61,0 m²

Oppvarmet bruksareal

51,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

184,60 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

236,87 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 080 kWh



Skarveien 1G, 8450 STOKMARKNES



Detaljering

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



Skarveien 1G, 8450 STOKMARKNES



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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



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>

VEDTEKTER

for Skomakerlunden borettslag org nr 976 316 053
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 08.02.96, endret den 04.04.06,
03.08.15, 25.05.18 sist endret 10.12.25

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skomakerlunden borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Hadsel kommune og har forretningskontor i Hadsel kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Bare personer som er over 60 år, eller personer som pga funksjonshemninger eller sykdom og har spesiell pleie-/omsorgsbehov kan eie andeler i borettslaget.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 50 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Deretter har Hadsel kommune disposisjons-/tildelingsrett og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett, under forutsetning av at vilkårene i punkt 2-1 oppfylles.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, varmtvannstank, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR SKOMAKERLUNDEN BORETTSLAG

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene – og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordens bestemmelser er en del av leiekontrakten slik at brudd på disse regler samtidig er å anse som mislighold av denne. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den skal sikre andelseierne orden, ro og hygge i hjemmene.

Alminnelige ordensregler

Andelseier plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som Borettslaget fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Det er i alles interesse at andelseierne tar nødvendig hensyn til hverandre slik at ingen blir skadelidende pga. andre andelseiers opptreden. Dette innebærer at andeleier er ansvarlig for sine gjesters opptreden i boligen, i fellesrommene og på eiendommen for øvrig.

Parkering av biler og andre kjøretøyer skal bare skje der det kan anvises oppstillingsplasser. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller resting av tøy eller sengeklær. Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst. Sykler, barnevogner, ski og lignende må kunne plasseres på de steder som er anvist av Borettslaget til dette bruk.

Leiligheten og boområdet

Etter kl. 23.00 på hverdager og kl. 24.00 på dager før helligdager skal det være ro og orden i boligene, samt på eiendommen forøvrig. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 – 20.00 på hverdager.

Husdyr

Det er ikke tillatt med husdyr i Borettslaget.

Søppel

Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det plasseres på de anviste steder. Forøvrig skal bestemmelser om bruk av søppelcontainere og lignende følges.

Renhold

Der hvor det eksisterer vaskelister for beboerne, plikter andelseierne å følge ordningen med vask etter tur av trapper/fellessareal. Borettslaget kan bestemme andre vaskeordninger.

Bad, WC, ledninger og lufting

Alle rom – også kjellere – må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i ledningene fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir.

Etterlatte eiendeler

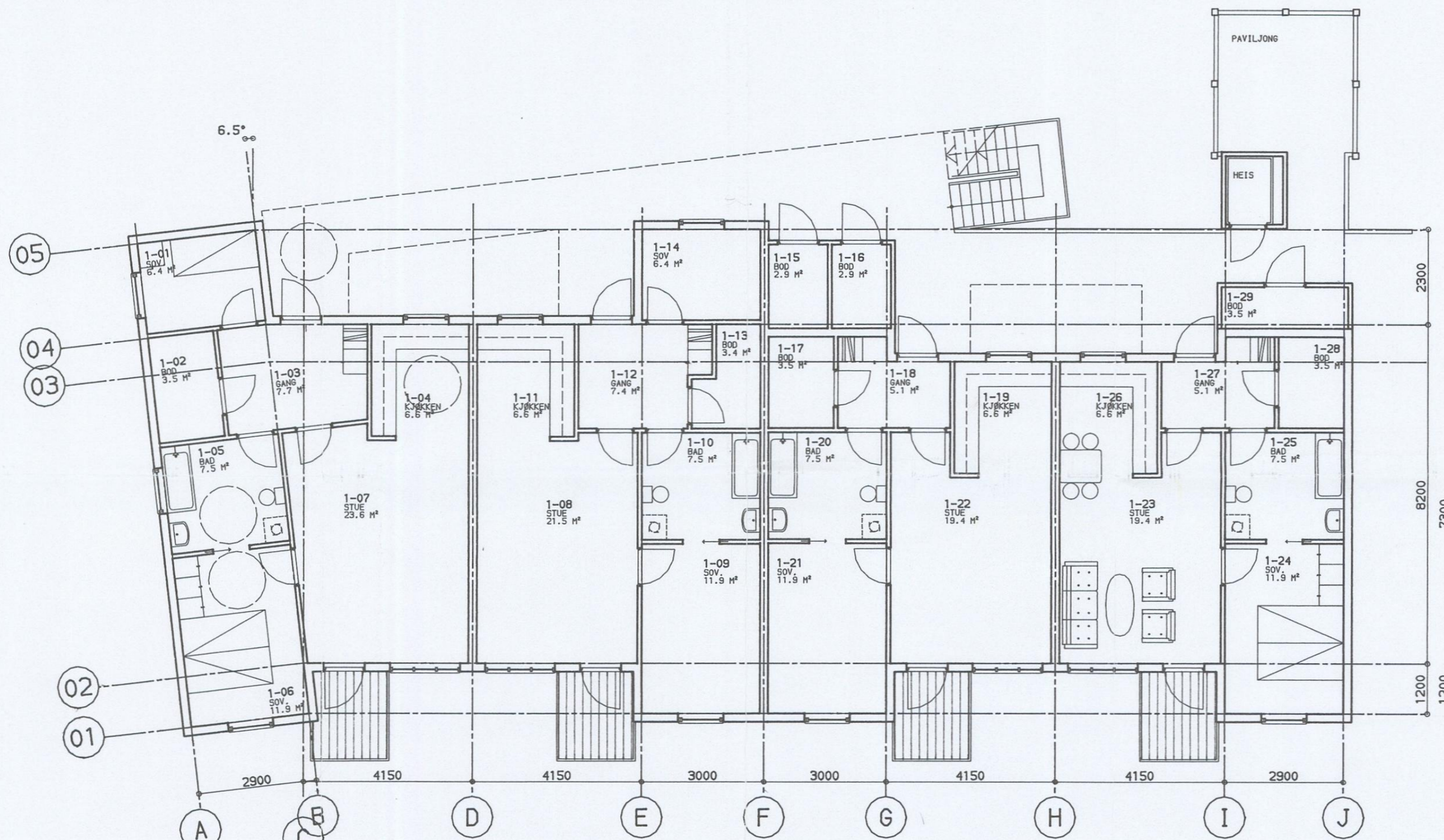
Borettslaget overtar ikke ansvar for etterlatte eiendeler. Slike eiendeler vil bli overlatt hittegodskontoret eller bli tilintetgjort for eiers regning og risiko.

Meldinger og henvendelser

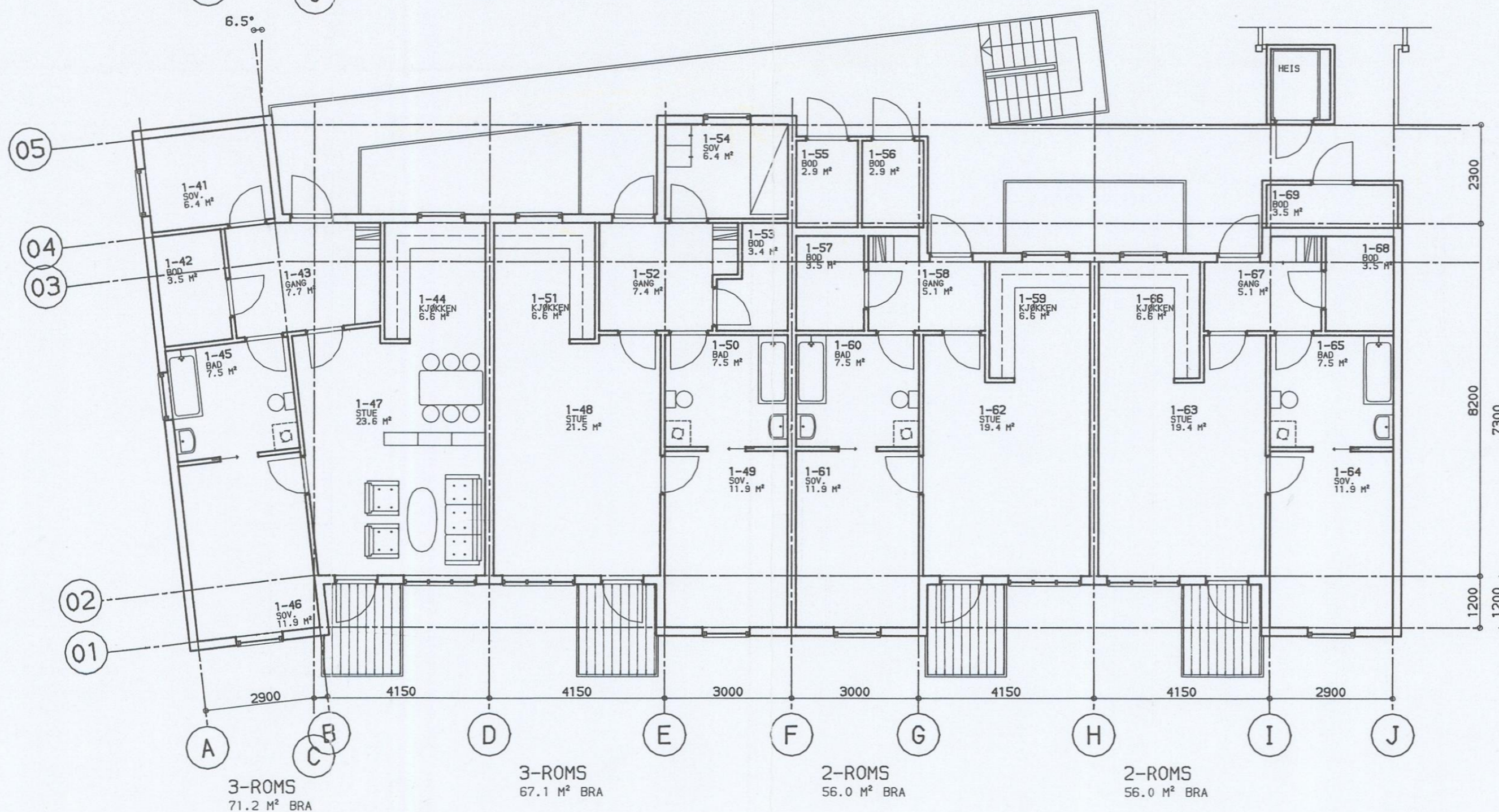
Meldinger fra Borettslaget eller forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig. Borettslaget har uten videre adgang til boligen for å foreta nødvendige reparasjoner og utbedringer. Så sant det er praktisk mulig, skal det varsles. Henvendelser, klager m.m. vedrørende leieforholdet og ordensreglene kan rettes til forretningsfører eller styret i Borettslaget.

Husleiekontrakten

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og fremleie.



PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.

HADSEL KOMMUNE
Teknisk etat
GODKJENT
i sak nr. 7196
Dato 15.02.96
Teknisk sjef

BYGGEMELDING

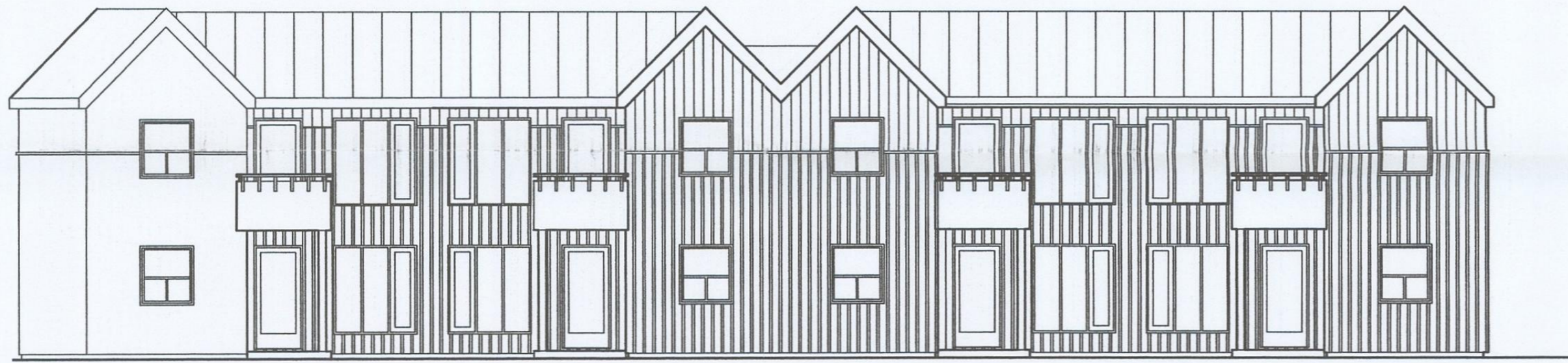
ARKITEKTSTUDIO
ARKITEKTSTUDIO A/S, HØRKVEDGÅRDEN
POSTBOKS 6004 8018 HØRKVED
TLF. 081 14022 TELEFAX 081 15815

OMSORGSBOLIGER
STOKMARKNES SENTRUM
PLAN 1. OG 2. ETG.
HUS 1

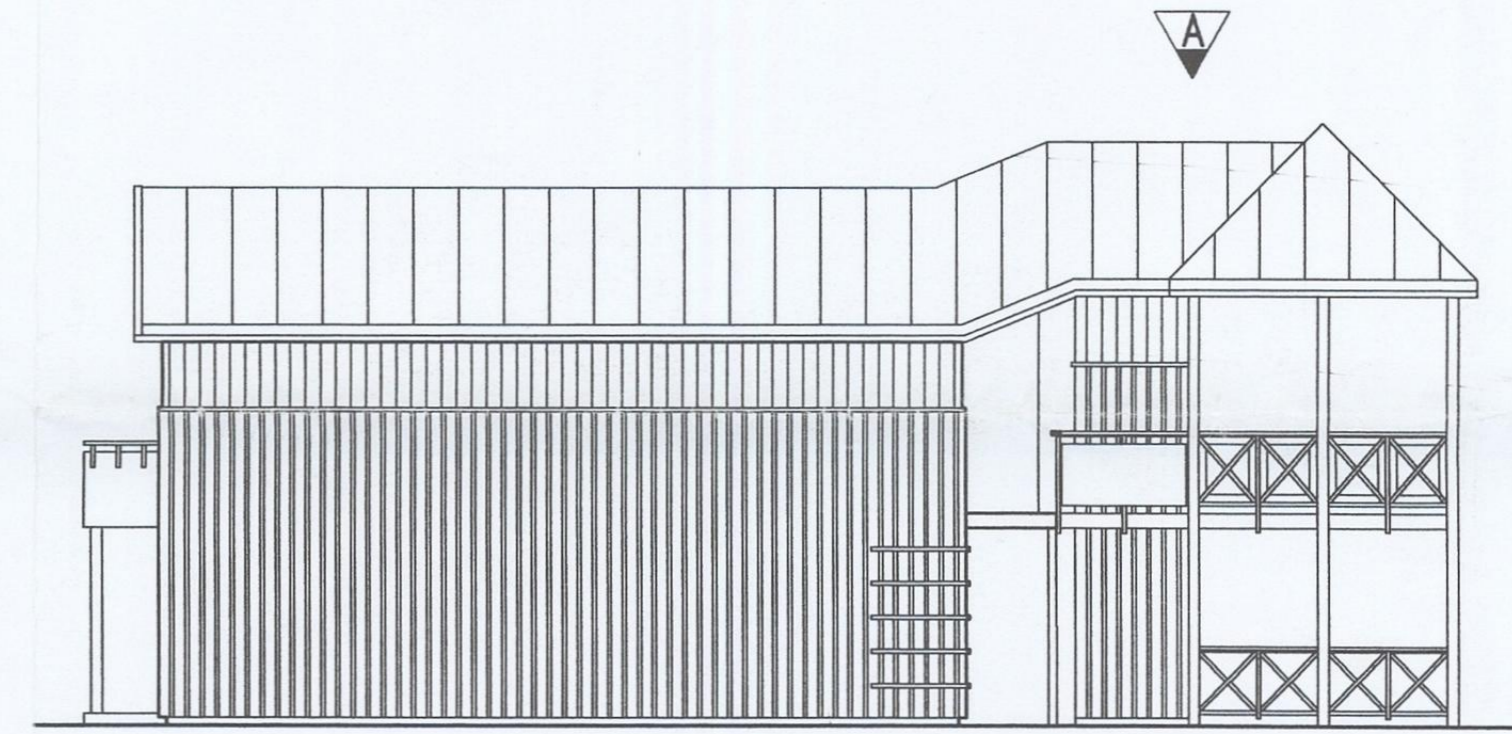
MÅLESTOKK: ALLE MÅL I
1:100 MM
SAKSBEH. TEINET AV
JAA TH
KONTROLL. DATO
- 09.01.96

DENNE TEIINGEN ER BESKYTTET VED LØV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

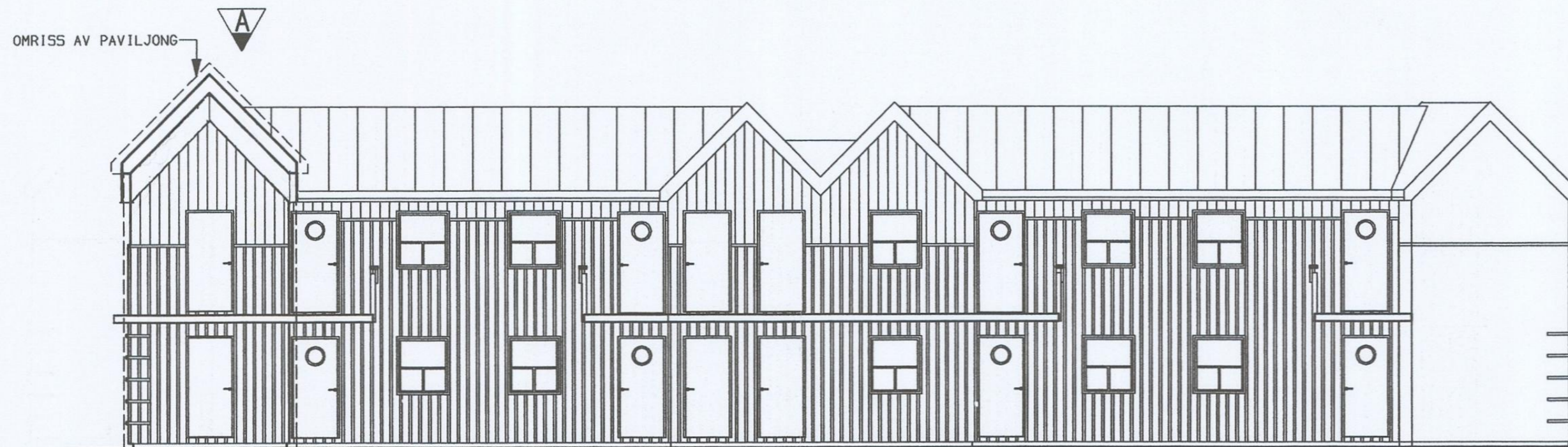
PROSJEKTNR. 095054
TEIINGNSNR. 10



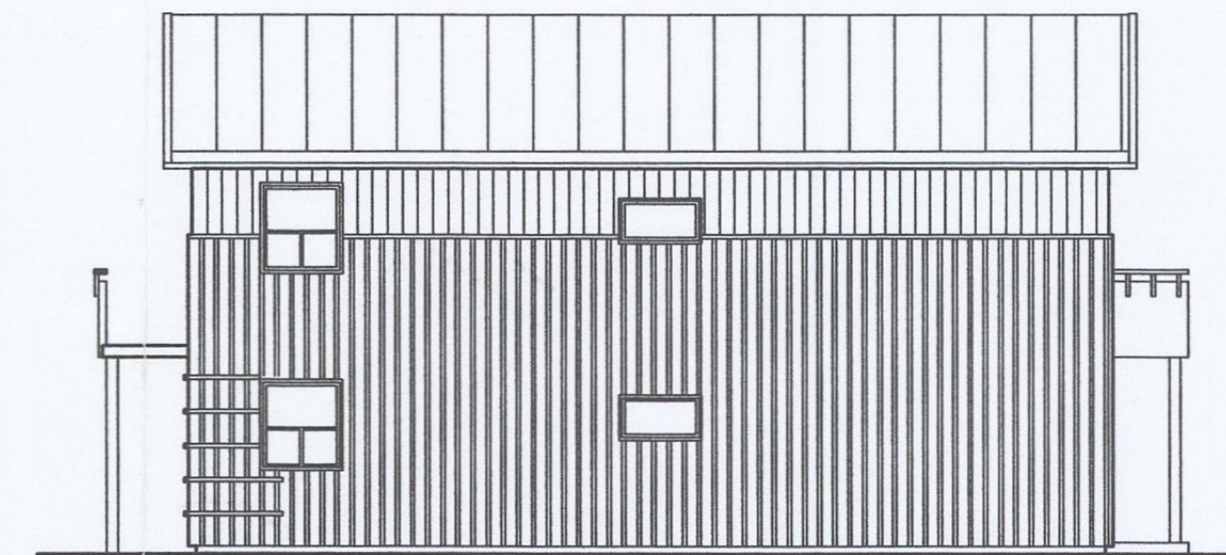
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR

HADSEL KOMMUNE
Teknisk etat
GODKJENT
i sak nr. 7196
Dato 15.02.96
Revidert Teknisk sjef

REV. DATO KORREKSJON
A 21.03.96 TAK PAVILJONG HEVET
- -
- -

BYGGEMELDING

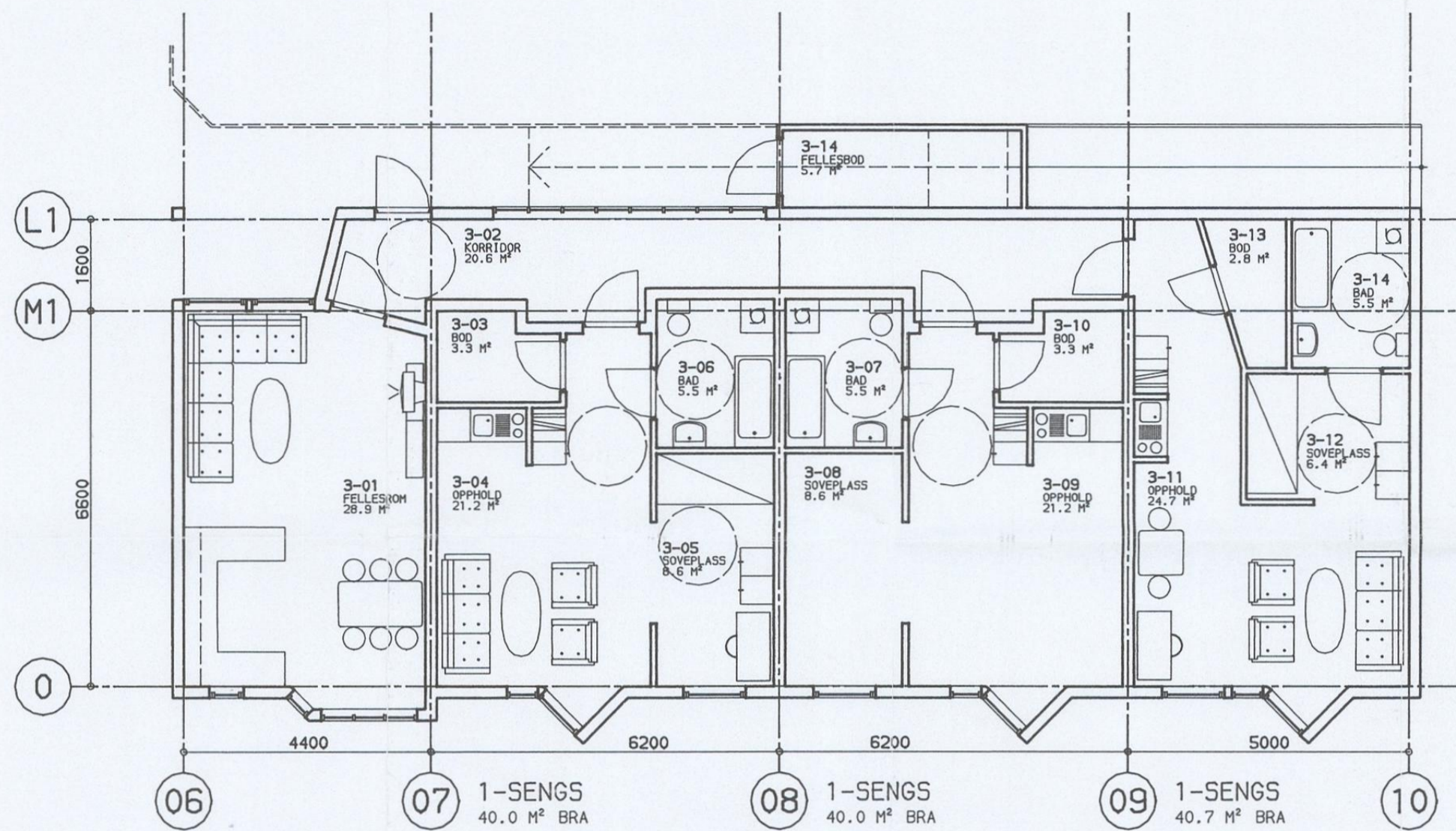
ARKITEKTSTUDIO
ARKITEKTSTUDIO A/S, MØRKVEDGÅRDEN
POSTBOKS 6004 8018 MØRKVED
TLF. 081 14022 TELEFAX 081 15815

OMSORGSBOLIGER STOKMARKNES SENTRUM	MÅLESTOKK 1:100	ALLE MÅL I MM
FASADER HUS 1	SAKSEH. JAA	TEGNET AV TH
	KONTROLL -	DATO 09.01.96

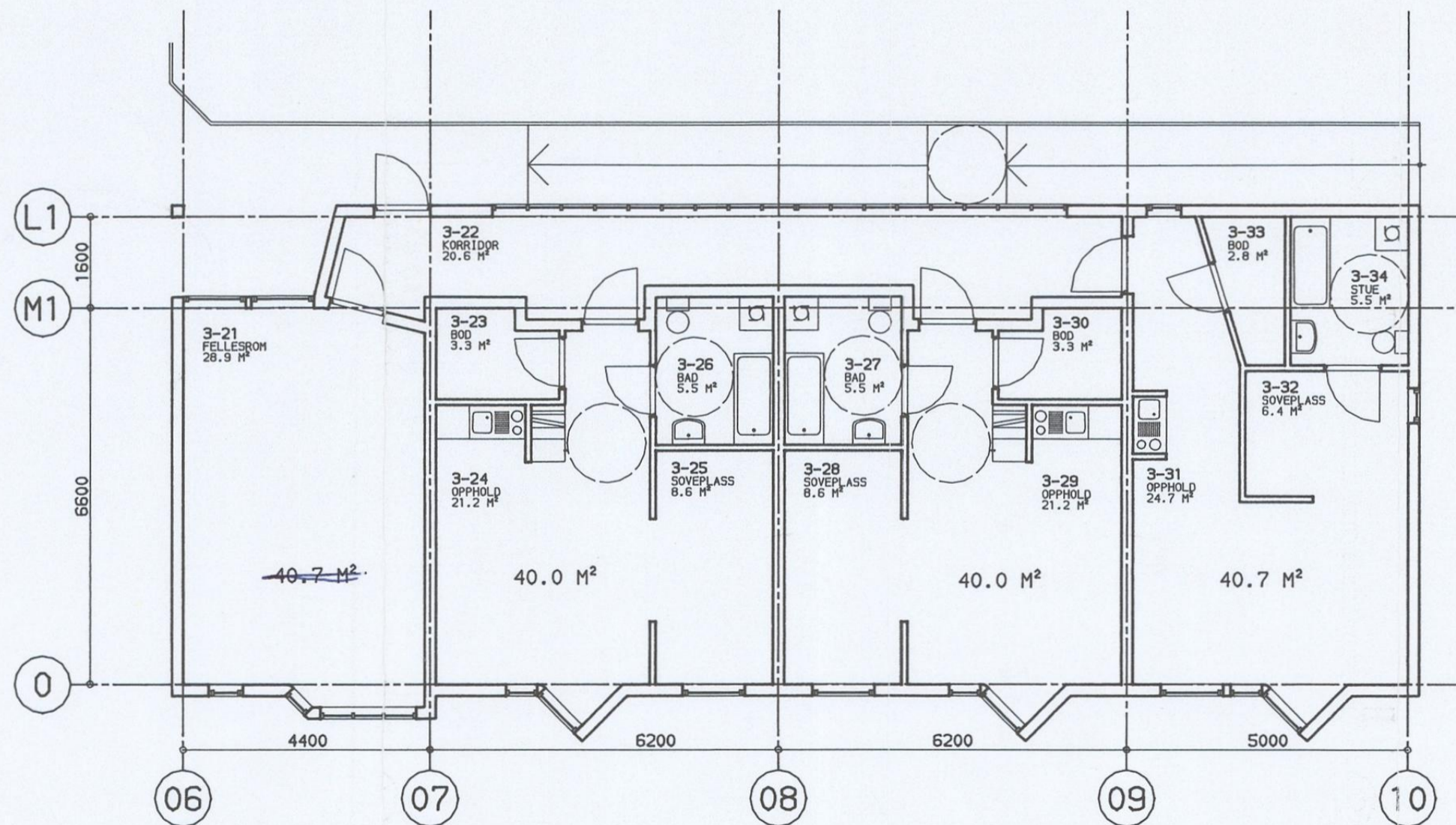
DENNE TEIGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAKTYKKE

PROSJEKTNR. 095054
TEGNINGSNR. 30
REV. A

101



PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.


HADSEL KOMMUNE
 Teknisk etat
GODKJENT
 I sak nr. 7/96
 Dato 15.02.96
 Teknisk sjef

BYGGEMELDING

ARKITEKTSTUDIO
 ARKITEKTSTUDIO A/S, HØRKVEDGÅRDEN
 POSTBOKS 6004 8018 HØRKVED
 TLF. 081 14022 TELEFAX 081 15815

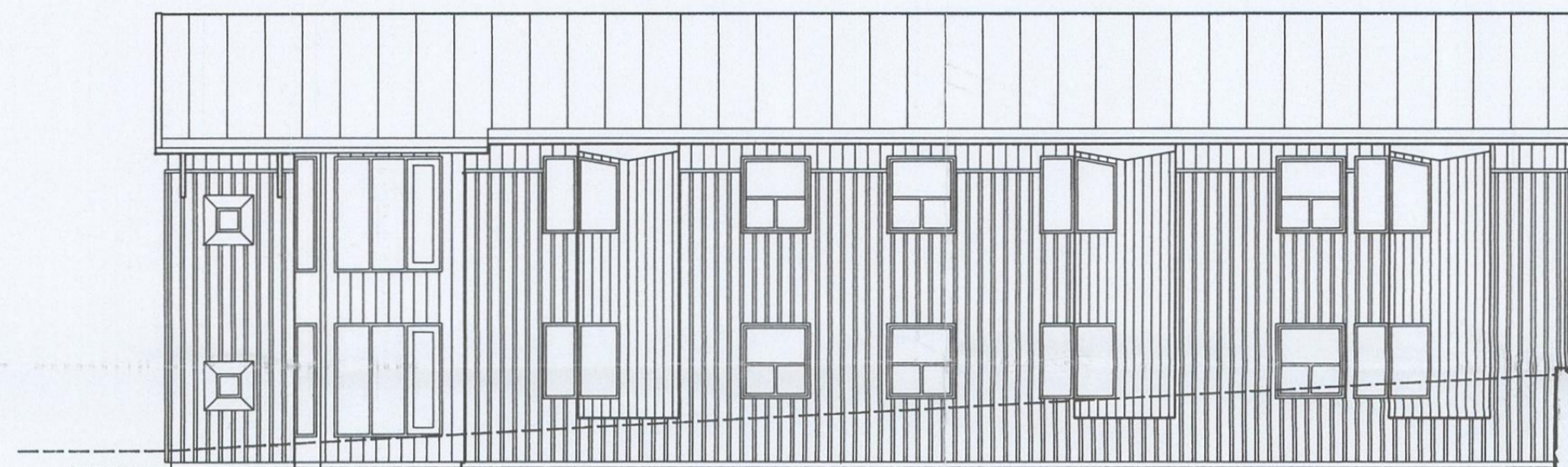
OMSORGSBOLIGER
 STOKMARKNES SENTRUM
 PLAN 1. OG 2. ETG.
 HUS 3

MÅLSTOKK 1:100
 SAKSBEH. JAA
 KONTROLL. -
 ALLE MÅL I MM
 TERNET AV TH
 DATO 09.01.96

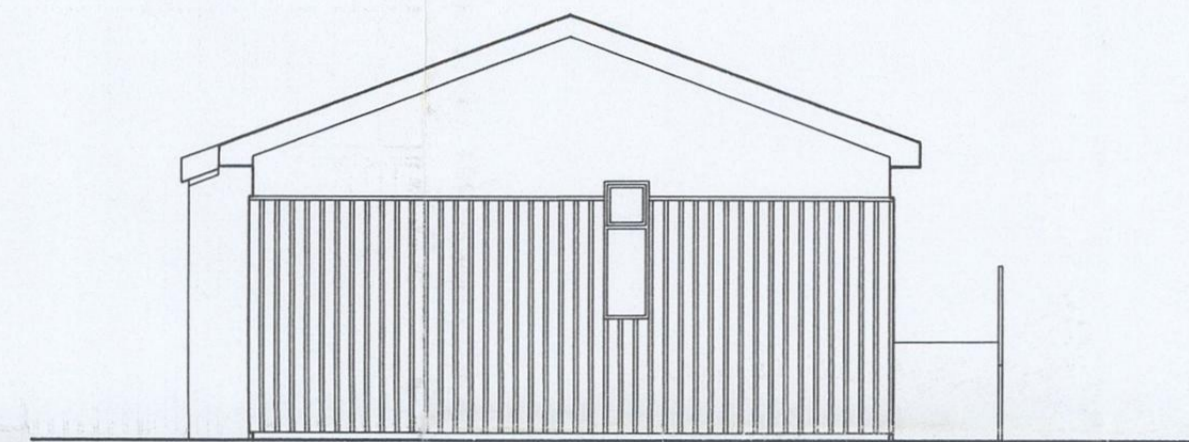
DENNE TEIINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
 TIL ANDSVÆR AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
 BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSHANNENS) SAMTYKKE

PROSJEKTNR. 095054
 TEGNINGNR. 12

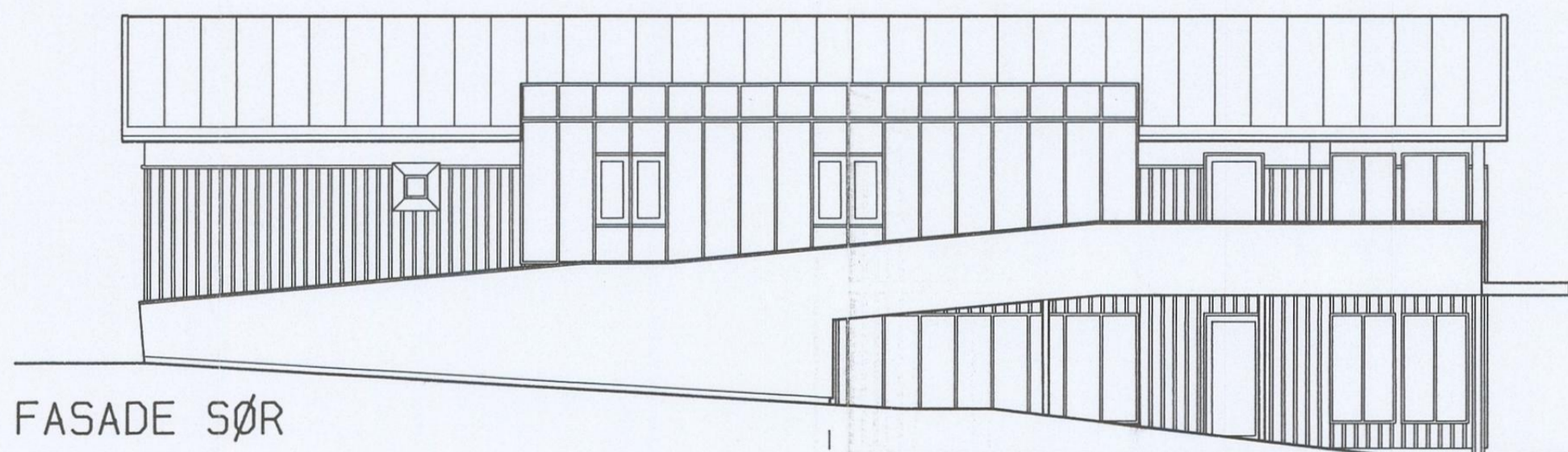
REV. -



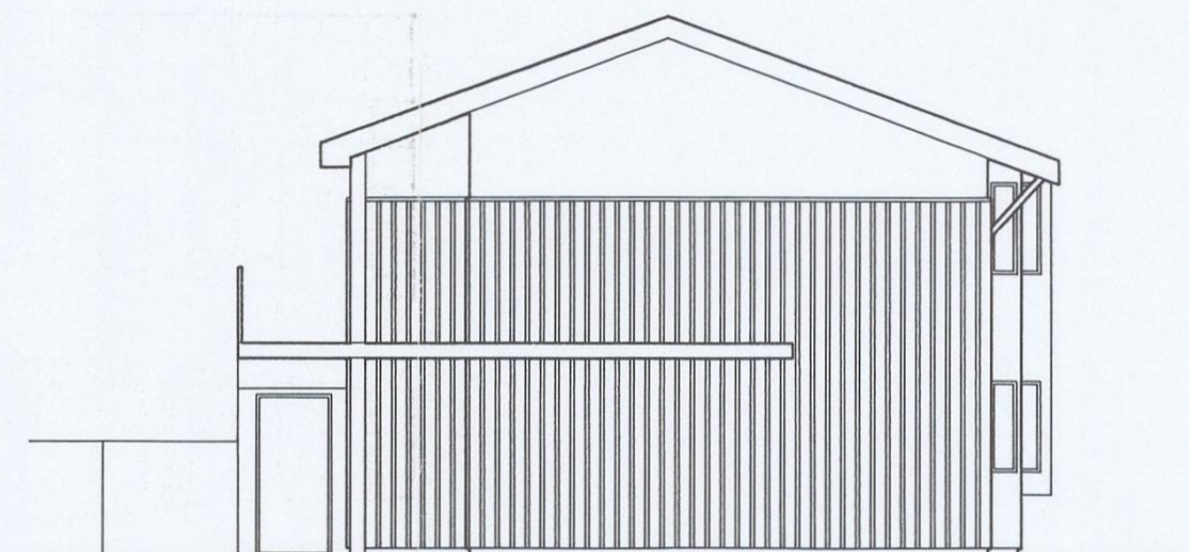
FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SØR



FASADE VEST

HASEL KOMMUNE
Teknisk etat

GODKJENT
i sak nr. 7196
Dato 15.02.96
Teknisk sjef

BYGGEMELDING

ARKITEKTSTUDIO
ARKITEKTSTUDIO A/S, HØRVEDGÅRDEN
POSTBOKS 6004 0118 HØRVED
TLF. 081 14022 TELEFAX 081 15815

OMSORGSBOLIGER
STOKMARKNES SENTRUM

PLAN 1. OG 2. ETG.
HUS 3

MÅLESTOKK
1:100

ALLE MÅL I
MM

TEGNET AV
TH

DATO
09.01.96

Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke

PROSJEKTR.
095054

TEGNINGSNR.
32

REV.
-

FH3_100

MARKEDSGT.

8,6m

GANGADKOMST
0 PKT. A

+0,10
eksist. fortau

1-ROMS

OK INNV. GULV 1. ETG: -1,50
OK INNV. GULV 2. ETG: +1,20

1. etg.: 3 leiligh.
2. " 3 - -

5
A-F

STØTTEMUR MOT FORTAU

22,2m



65/1022

65/52

8,0

UTEBOD
-1,80

SØPPEL

PAVILJONG

HEIS

-1,60

ADKOMST TIL LEILIGHETENE
H.T. HUSDANKENS LIVSLOPST.

GANGADKOMST
-1,02
eksist. fortau

TOMTEGRENSE

2,5m

3-ROMS

-1,75

2-ROMS
OK INNV. GULV 1. ETG: -1,70
OK INNV. GULV 2. ETG: +1,00

1
A-H

1. etg.: 4 leiligh.
2. " 4 - -

2-ROMS

OK INNV. GULV 1. ETG: -1,50
OK INNV. GULV 2. ETG: +1,20

3
A-D

1. etg.: 2 leiligh.
2. " 2 - -

kan
være
3,45
r2,2

14,5m

GANGADKOMST
-2,0
eksist. fortau

-1,64
eksist. fortau

HØYDER ER ANGIT I FORHOLD
TIL ET 0-NIVÅ PÅ FORTAU
I MARKEDSGT.

(ANGITT SOM PKT. A)

HADSEL KOMMUNE
Teknisk etat

GODKJENT

I sak nr. 7196

Dato 15.02.96

Teknisk sjef

Skarviken

Adressetildeling
Skomakerlunden

PARKERING

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO A/S, HØRVEDGÅRDEN
POSTBOKS 6004 8018 HØRVED
TLF. 081 14022 TELEFAX 081 15815

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHavsRETT
TIL ÅNSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSHANNENS) SAHTYKKE

OMSORGSBOLIGER
STOKMARKNES SENTRUM

SITUASJONSPLAN

MÅLSTOKK
1:200 M

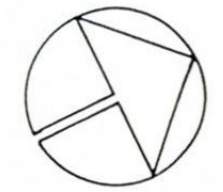
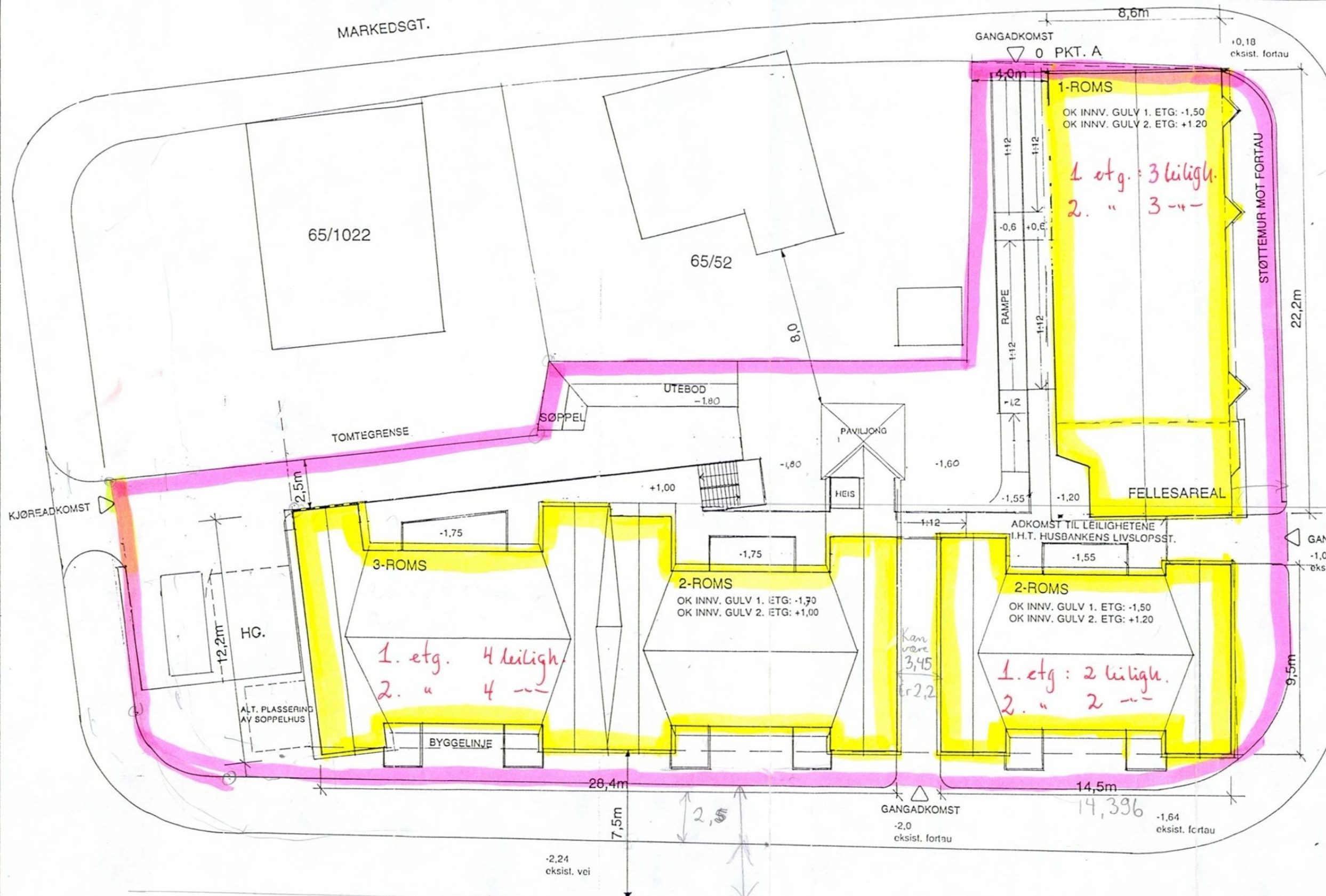
SAKSBEH.
JAA

KONTROLL
DATO
16.01.96

PROSJEKTNR.
095054

TEGNINGSNR.
01

REV.
-



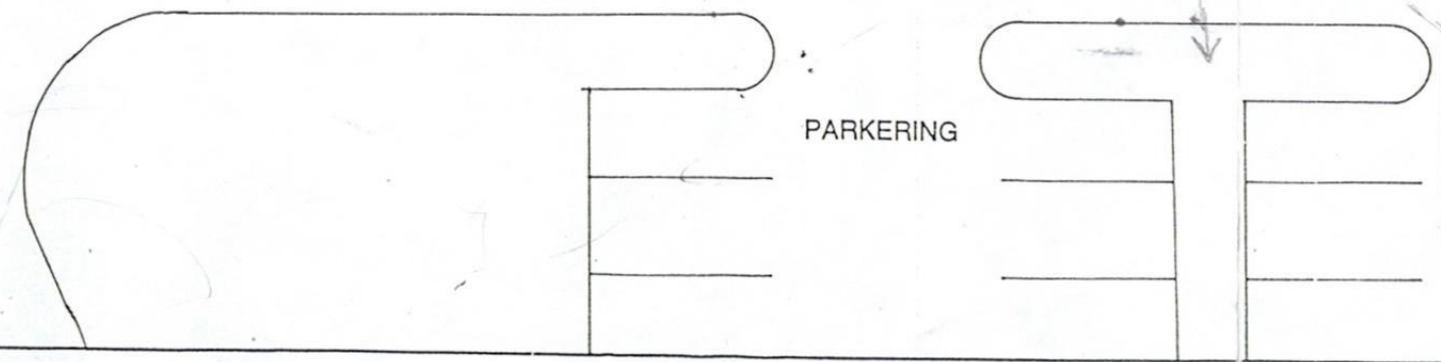
100 vinkel

HØYDER ER ANGITT I FORHOLD
TIL ET 0-NIVÅ PÅ FORTAU
I MARKEDSGT.
(ANGITT SOM PKT. A)

HADSEL KOMMUNE
Teknisk etat

GODKJENT
I sak nr. 7196
Dato 15.02.96
Teknisk sjef

BYGGEMELDING



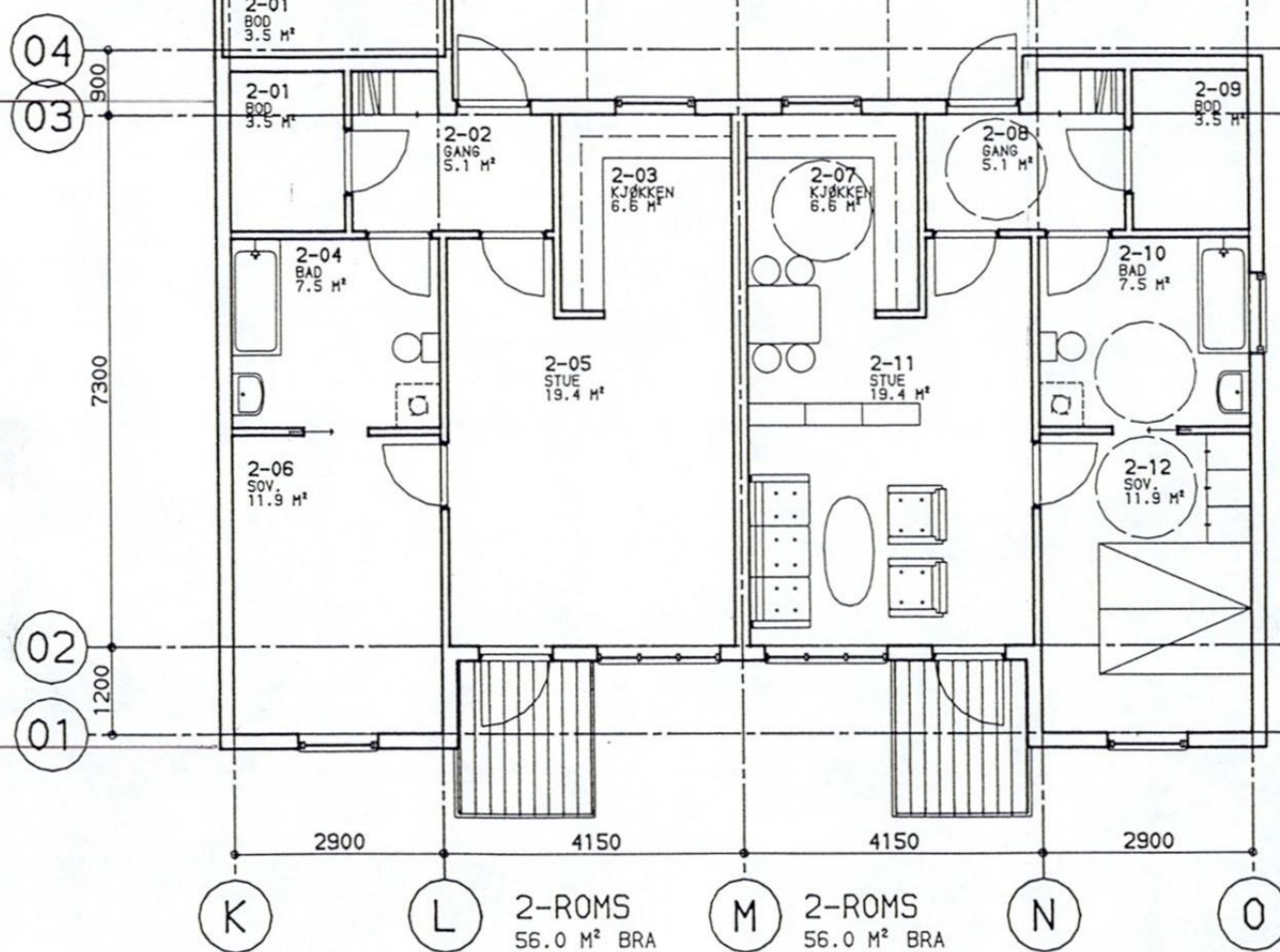
ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO A/S, HØRKVEDGÅRDEN
POSTBOKS 6004 8018 HØRKVED
TLF. 081 14022 TELEFAX 081 15815

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHavsRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

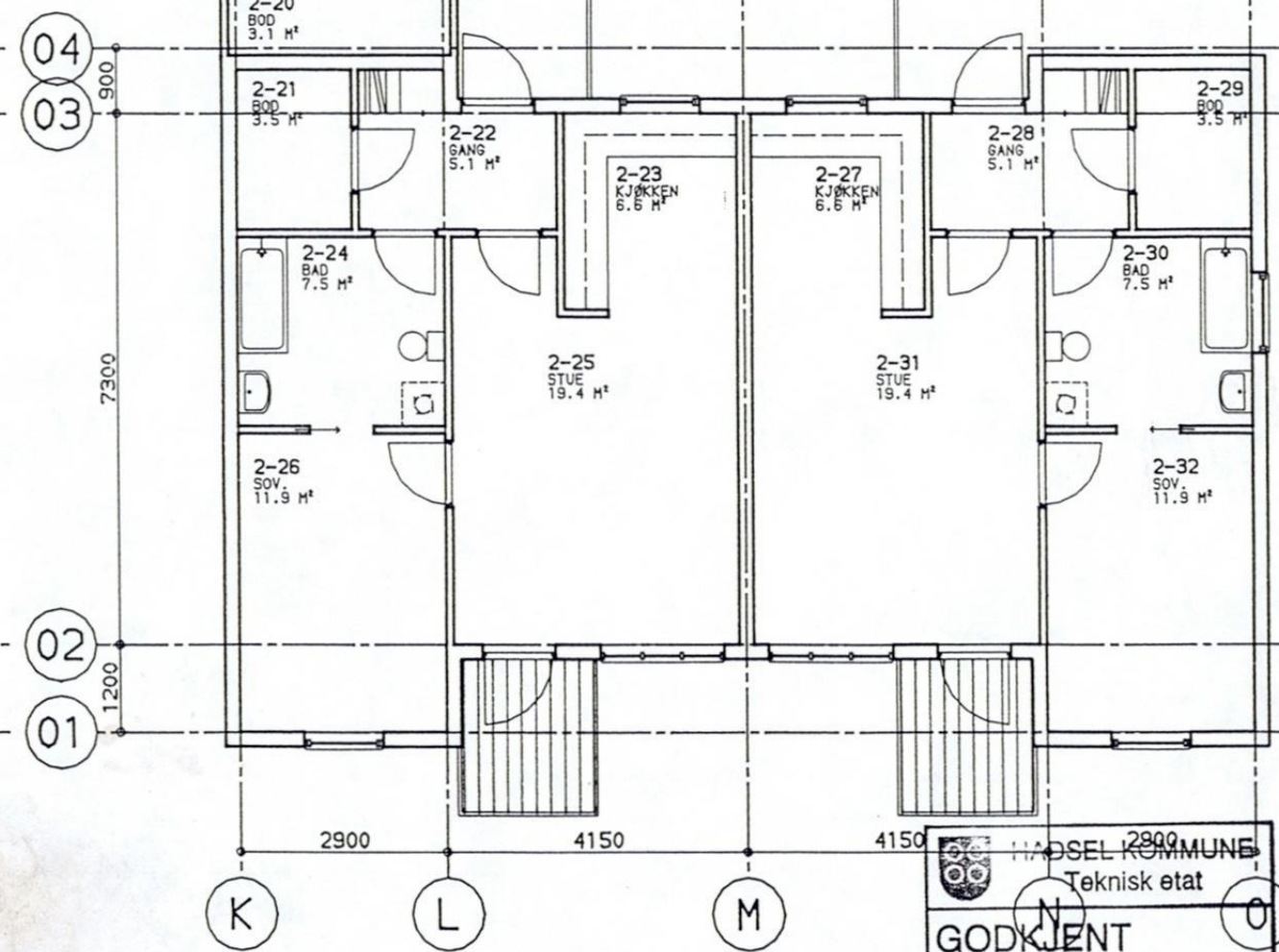
OMSORGSBOLIGER STOKMARKNES SENTRUM	MÅLESTOKK 1:200	ALLE MÅL I M
SITUASJONSPLAN	SAKSBEH. JAA	TEGNET AV
PROSJEKTNR. 095054	KONTROLL <i>Jo A...</i>	DATE 16.01.96
TEGNINGSNR. 01	REV.	-

8,796



PLAN 1. ETG.

14,396



PLAN 2. ETG.

HÅNDESEL KOMMUNE
Teknisk etat

GODKJENT
i sak nr. 7196
Dato 15.02.96
Teknisk sjef

BYGGEMELDING

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO A/S, MØRKVEDGÅRDEN
POSTBOKS 6004 8018 MØRKVED
TLF. 081 14022 TELEFAX 081 15815

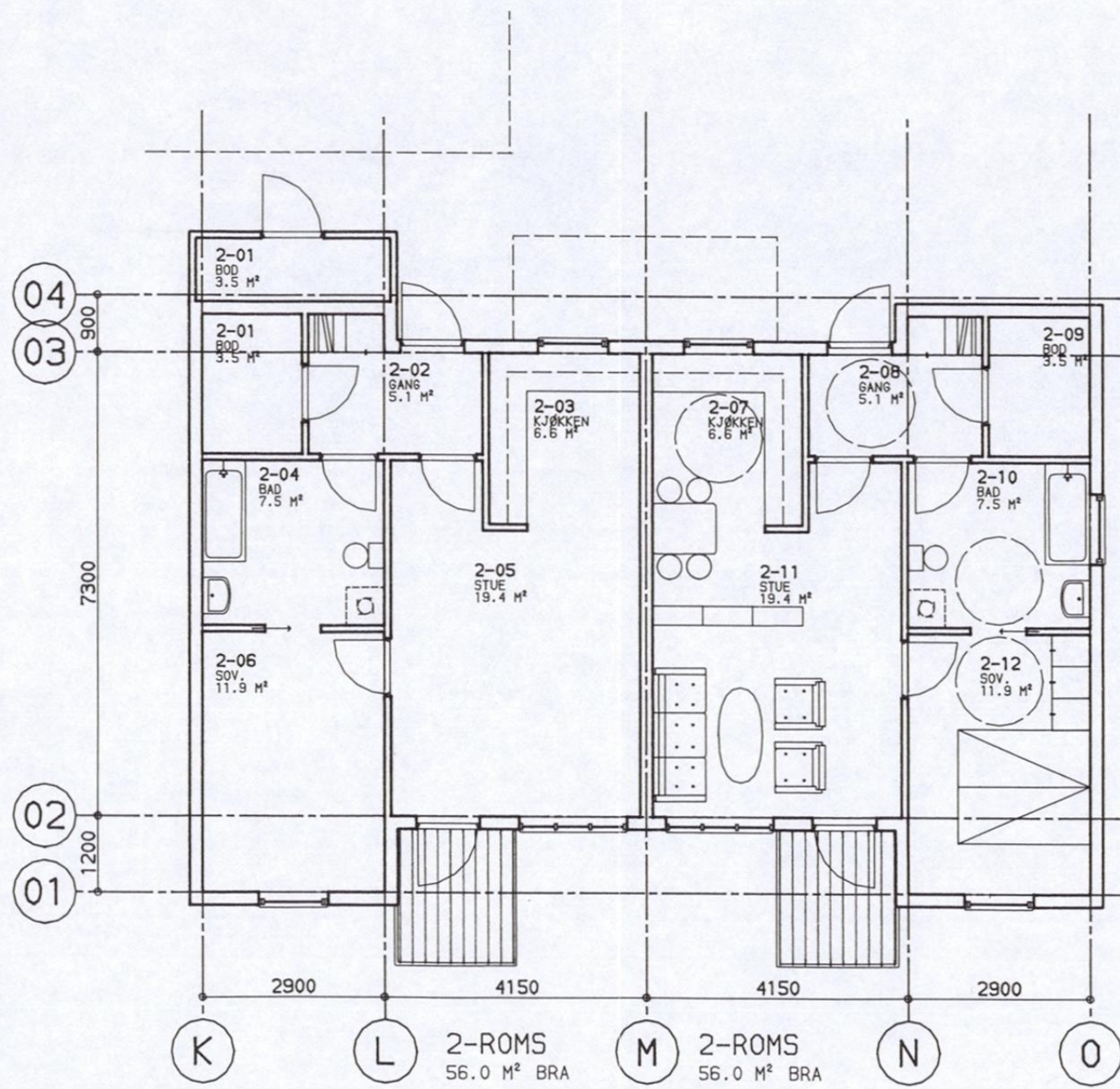
OMSORGSBOLIGER STOKMARKNÆS SENTRUM	MÅLESTOKK 1:100	ALLE MÅL I MM
PLAN 1. OG 2. ETG. HUS 2	SAKSBEH. JAA	TEGNET AV TH
	KONTROLL -	DATO 09.01.96

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

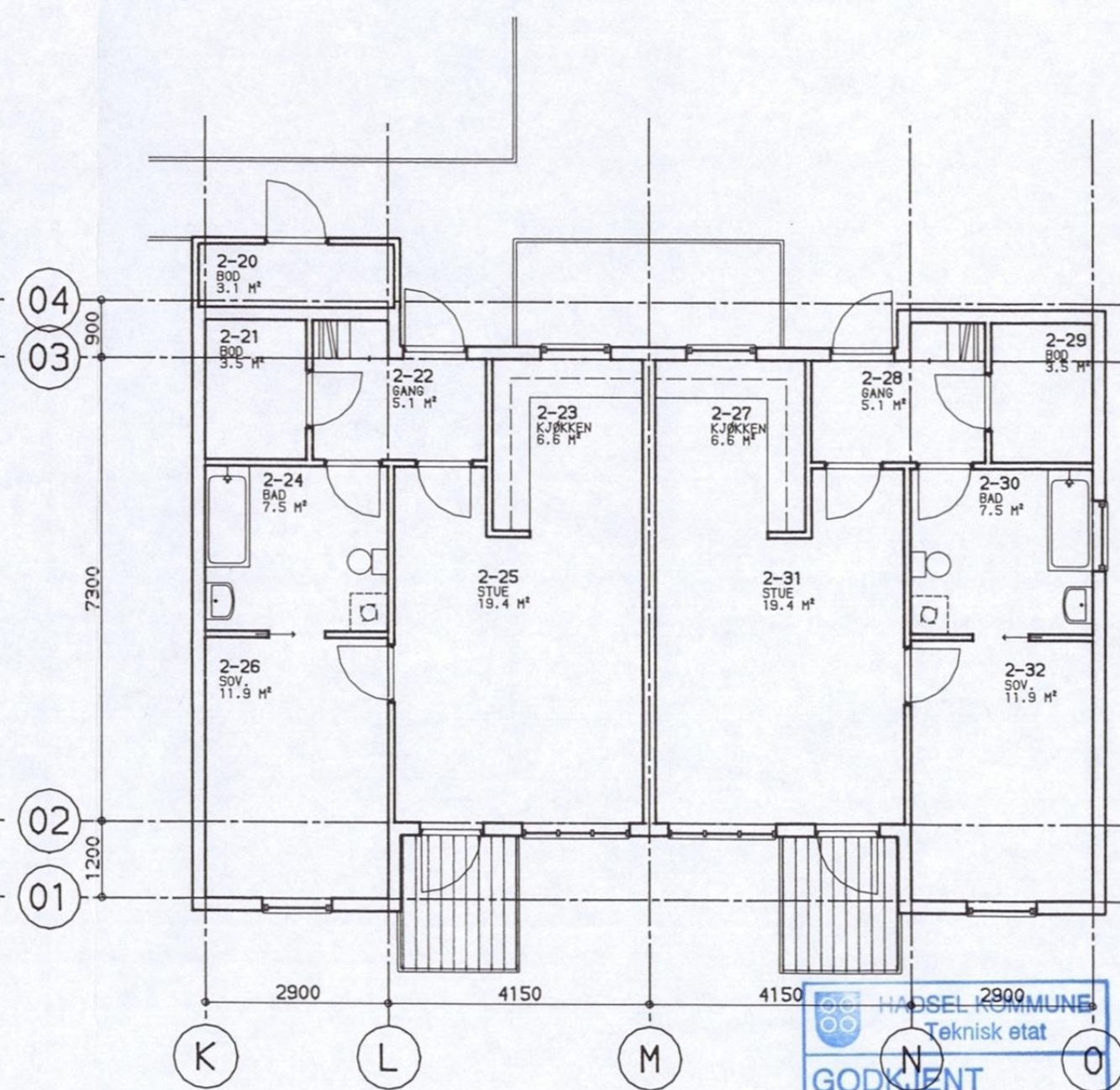
PROSJEKTR. 095054
TEGNINGSNR. 11
REV. -

0,296

PL142..100



PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.

HÅSEL KOMMUNE
Teknisk etat
GODKJENT
i sak nr. 7196
Dato 15.02.96
Teknisk sjef

BYGGEMELDING

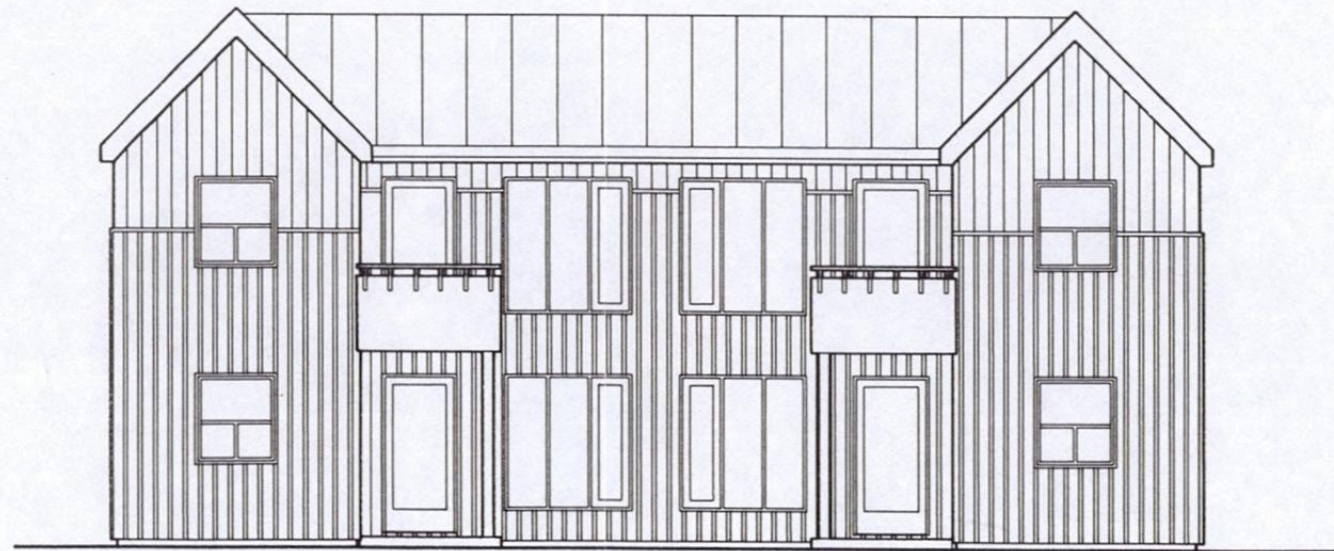
ARKITEKTSTUDIO
ARKITEKTSTUDIO A/S, MØRKVEDGÅRDEN
POSTBOKS 6004 8018 MØRKVED
TLF. 081 14022 TELEFAX 081 15815

OMSORGSBOLIGER STOKMARKNES SENTRUM	MÅLESTOKK 1:100	ALLE MÅL I MM
PLAN 1. OG 2. ETG. HUS 2	SAKSBEH. JAA	TEGNET AV TH
	KONTROLL -	DATO 09.01.96

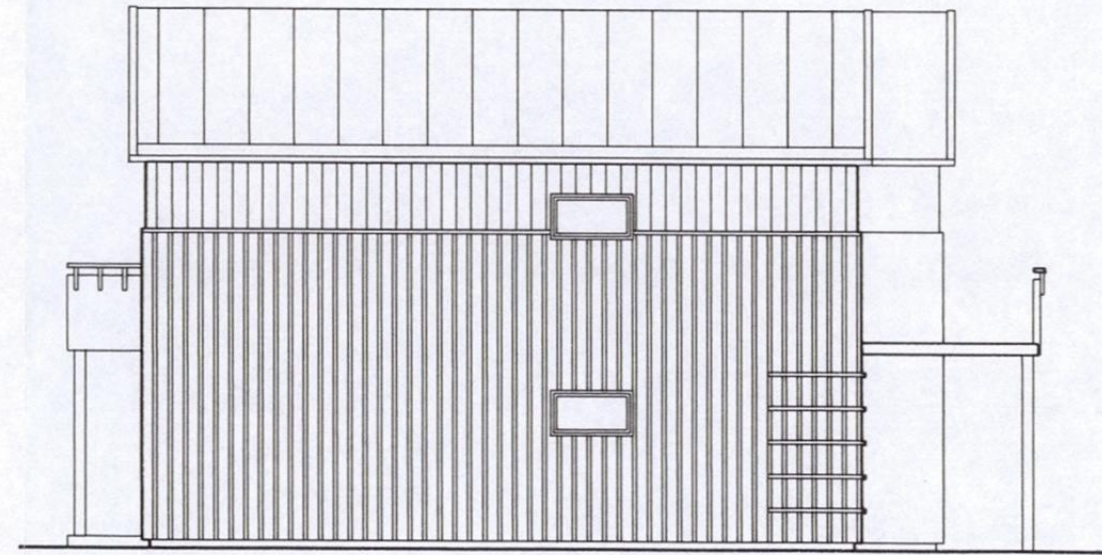
DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAHTYKKE

PROSJEKTNR. 095054	TEGNINGSNR. 11	REV. -
-----------------------	-------------------	-----------

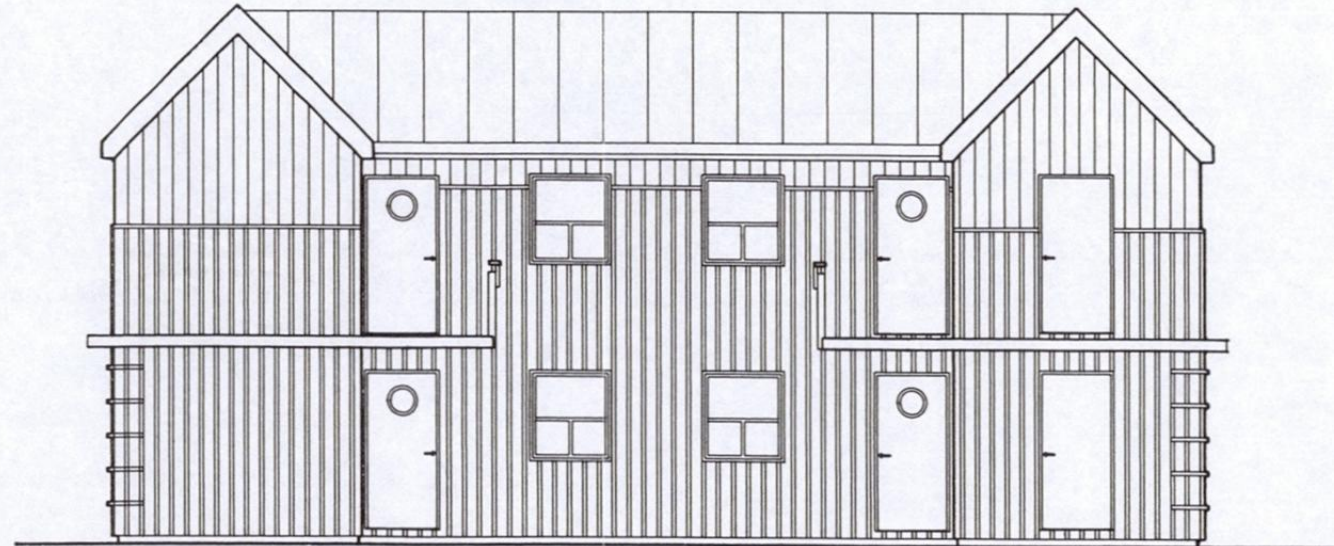
PL12..100



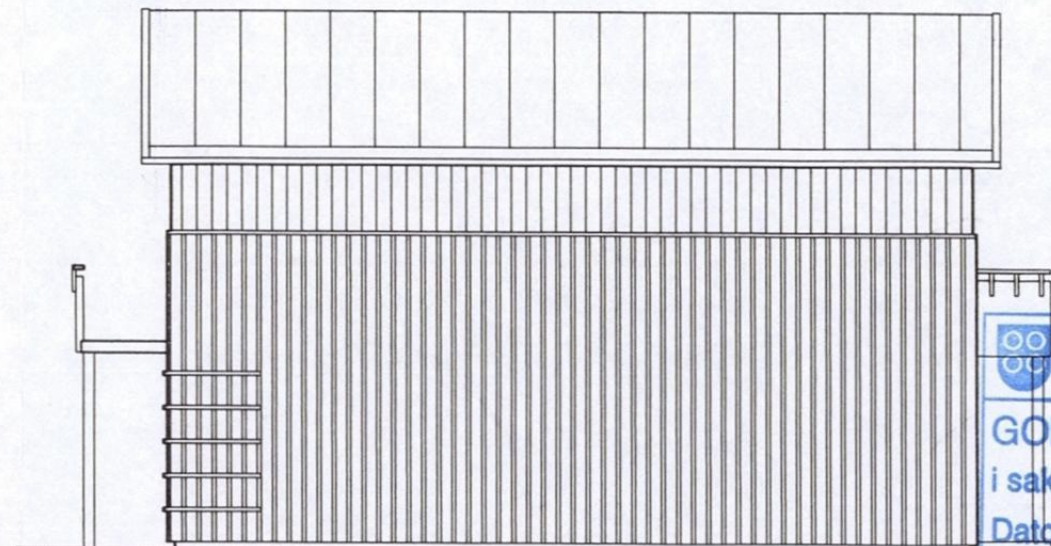
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR

HADSEL KOMMUNE
Teknisk etat

GODKJENT
i sak nr. 7196
Dato 15.02.96
Teknisk sjef

BYGGEMELDING

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO A/S, MØRKVEDGÅRDEN
POSTBOKS 6004 8018 MØRKVED
TLF. 081 14022 TELEFAX 081 15815

OMSORGSBOLIGER
STOKMARKNES SENTRUM

FASADER
HUS 2

MÅLESTOKK 1:100 ALLE MÅL I MM

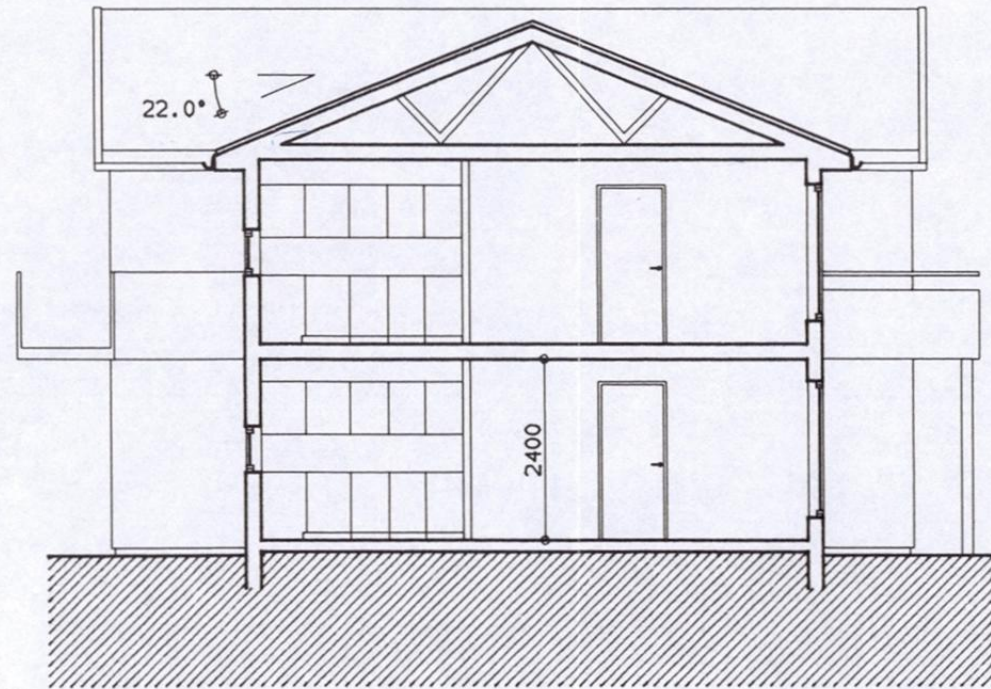
SAKSBEH. JAA TEGNET AV TH

KONTROLL - DATO 09.01.96

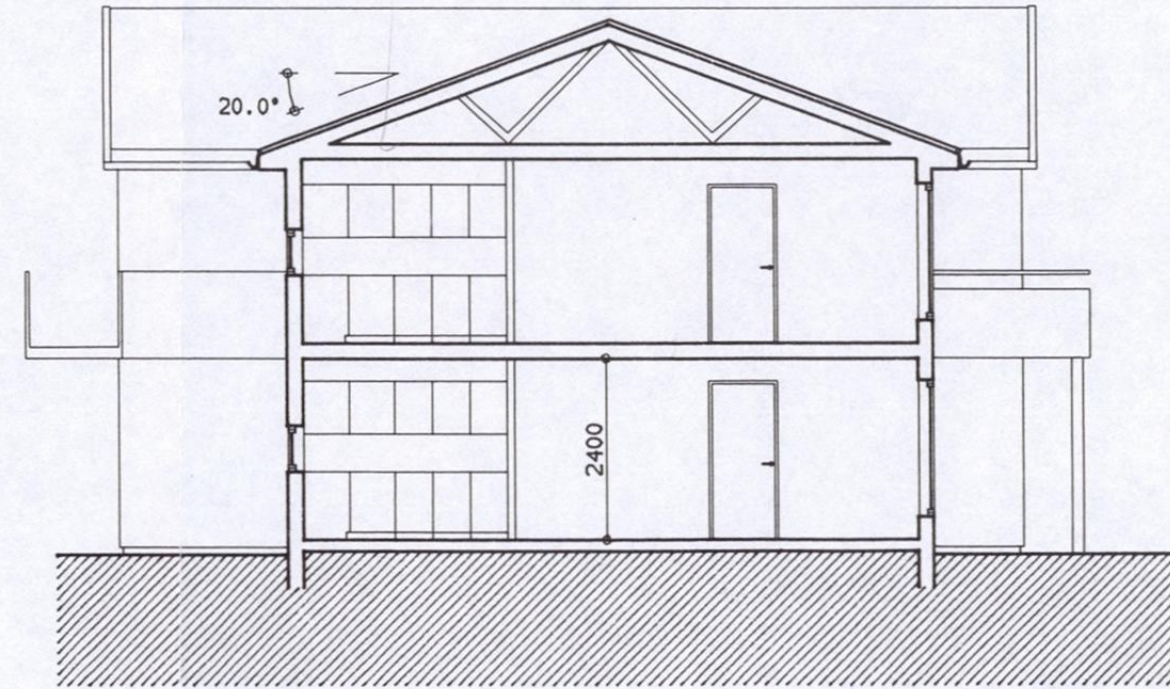
DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

PROSJEKTNR. 095054
TEGNINGSNR. 31

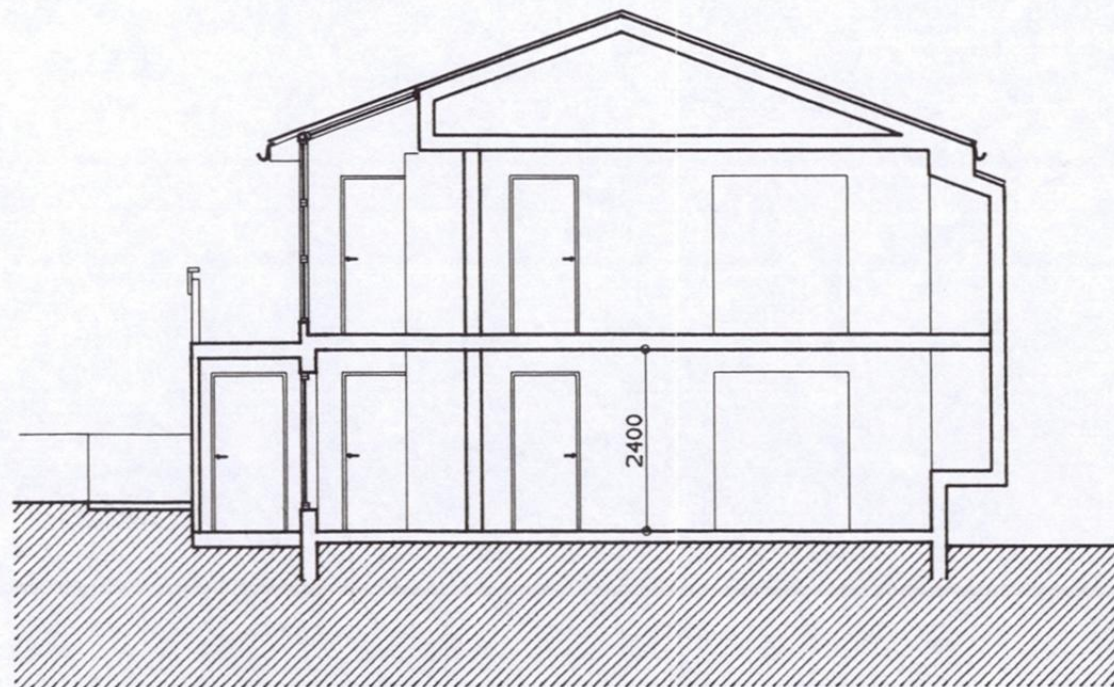
REV. -



SNITT AA



SNITT BB



SNITT CC



BYGGEMELDING



OMSORGSBOLIGER
STOKMARKNES SENTRUM

SNITT AA - BB - CC
HUS 1, 2 OG 3

MÅLESTOKK 1:100
ALLE MÅL I MM

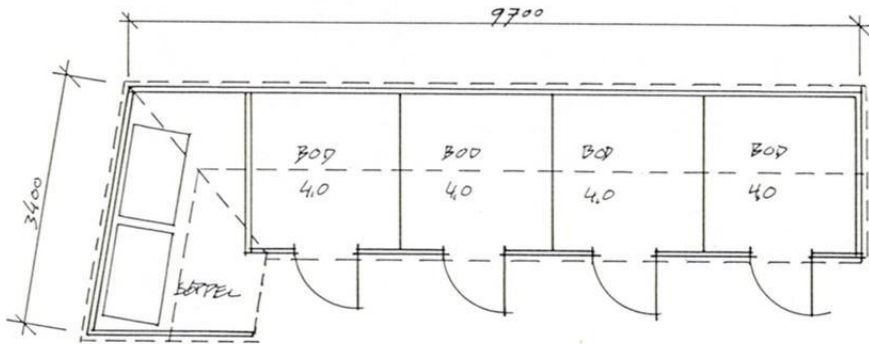
SAKSBEH. JAA
TEGNET AV TH

KONTROLL -
DATO 09.01.96

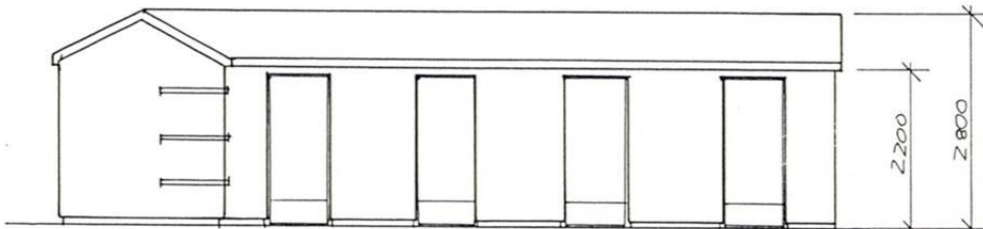
DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

PROSJEKTNR. 095054
TEGNINGSNR. 20

REV. -



VINKEL TILPASSES
TOMTE GRENSE



HADSEL KOMMUNE
Teknisk etat

GODKJENT
i sak nr. 7196
Dato 15.02.96
Teknisk sjef

BYGGEMELDING

ARKITEKTSTUDIO

ARKITEKTSTUDIO A/S, MØRKVEDGÅRDEN
POSTBOKS 6004 8016 MØRKVED
TLF. 081 14022 TELEFAX 081 15815

OMSORGSBOLIGET
STOKMÅRKNES SENTRUM

UTEBOD

MÅLESTOKK 1:100
ALLE MÅL I MM
SAKSBEH. TEGNET AV JAJ
KONTROLL DATO

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

PROSJEKTNR.

095054

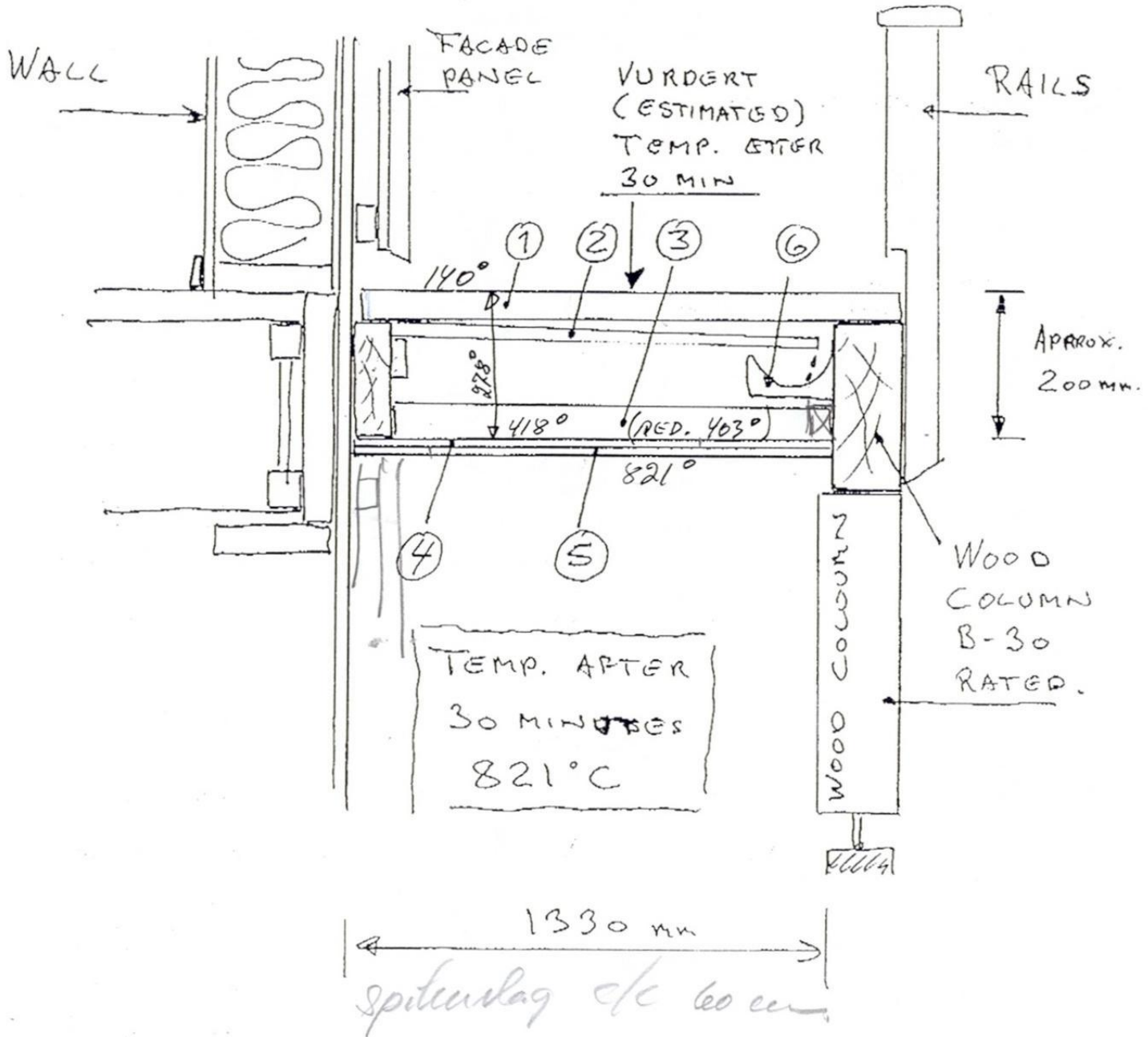
TEGNINGSNR.

50

REV.

BALCONY-CORRIDOR

BUILT AS A SAFETY (RESCUE) CORRIDOR



- ①: STEEL GRATE (RIST)
- ②: CORRUGATED STEEL PLATE, WATER DRENAGE
- ③: WOOD BEAM
- ④: ALTERNATIV A : 8mm PYROK K1-A
ALTERNATIV B : 8mm PYROK + 12mm MONOLUX } se vedl.
- ⑤: 8mm PYROK

26.04.96
R. Koldberg

BALKONG DEKKE B-30.

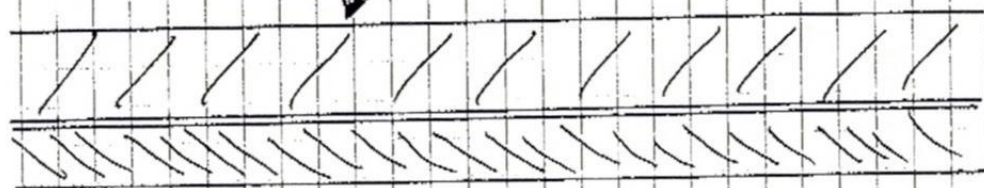
S semi / Cape plattetyper i pos ④ og ⑤

KALKULERT TEMP.
ETTER 30 MIN.

418 °C

12mm

8mm



④

⑤

TEMP 821 °C

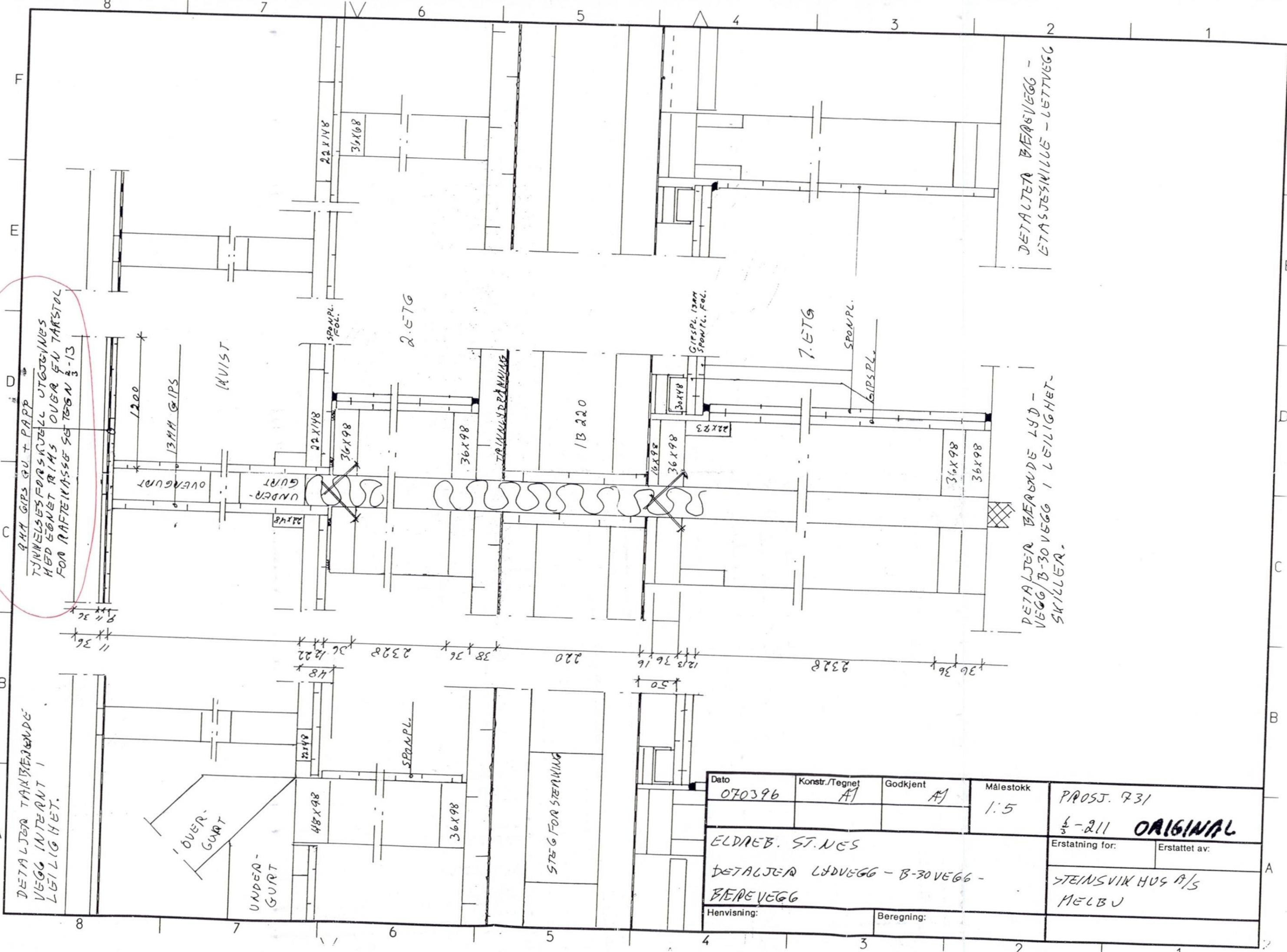
ETTER 30 MINUTTER

④ = 12 mm MONOLUX

⑤ = 8 mm PYROK

Rune Holdberg
6/6-96.

LAGT DERVIS OPPÅ
BAETTEM.S.



9MM GIPS GU + PAPP
TJUNNELS FORSKJELL UTGJØRNES
MED EGNET RIMS OVRER FØR TAKSTOL
FOR RAFFENASSE SE TEGN 3-13

DETALJER TANBJENDE
VEGG INTERNT I
LEILIGHET.

1200
13MM GIPS

14VIST

UNDER-
GURT

OVER-
GURT

48x98

36x98

STEG FOR STENING

1B220

2.ETG

7.ETG

DETALJER BERENDE LYD-
VEGG/B-30 VEGG I LEILIGHET.
SKILLER.

DETALJER BERENDE LYD-
VEGG/B-30 VEGG I LEILIGHET.
SKILLER.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PROSJ. 731
070396	A1	A1	1:5	1/3-211 ORIGINAL
ELDRÆB. ST. NES				Erstatning for:
DETALJER LYDVEGG - B-30 VEGG - BEREVEGG				Erstattet av:
Hensvisning:				STEINVIK HUS A/S MELBU
Beregning:				

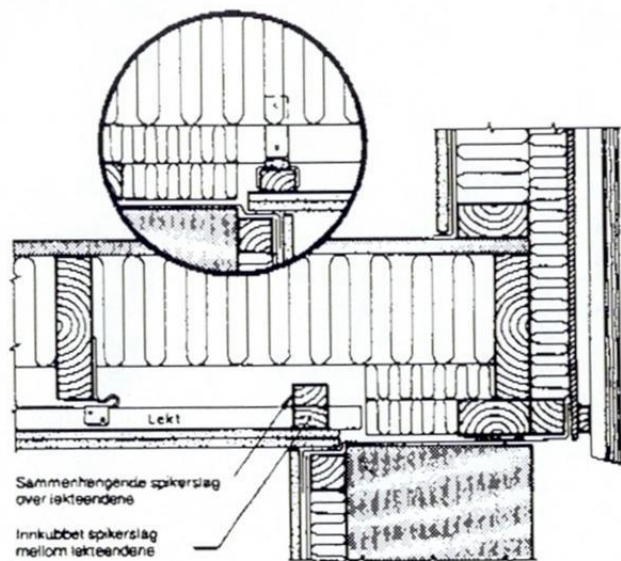


Fig. 1b.
Montering av himling i trebjelkelag mot murt kjellervegg.

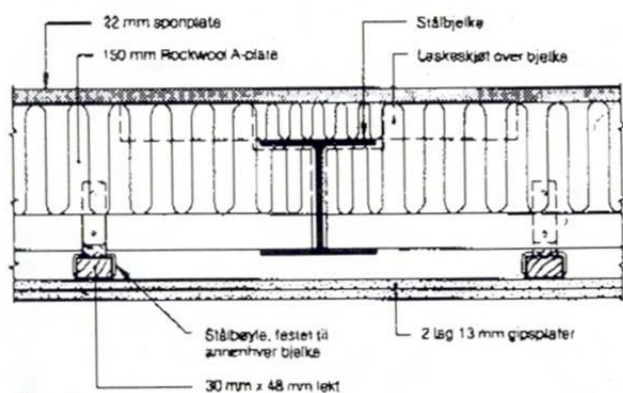


Fig. 1c.
Himling i trebjelkelag med skjult stålbjelke.

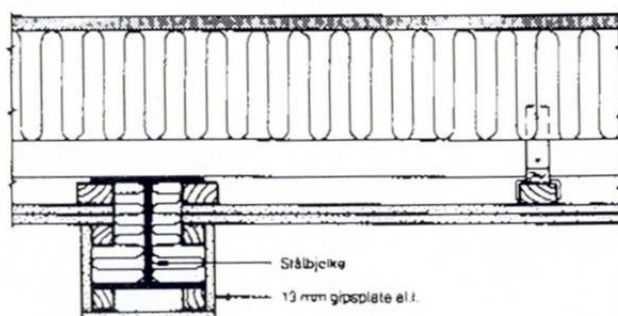


Fig. 1d.
Himling i trebjelkelag med opplagring på synlig stålbjelke som ev. kan kles inn.

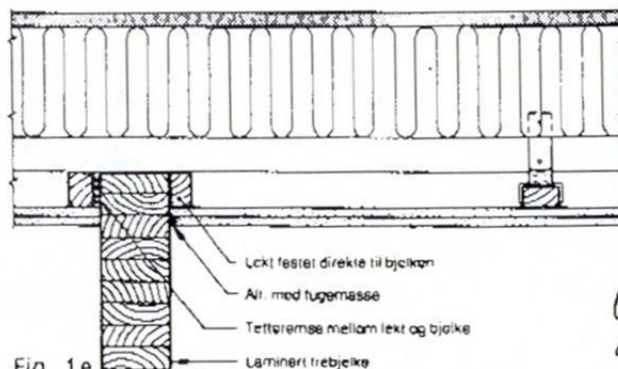


Fig. 1e.
Himling i trebjelkelag med opplagring på synlig laminert trebjelke.

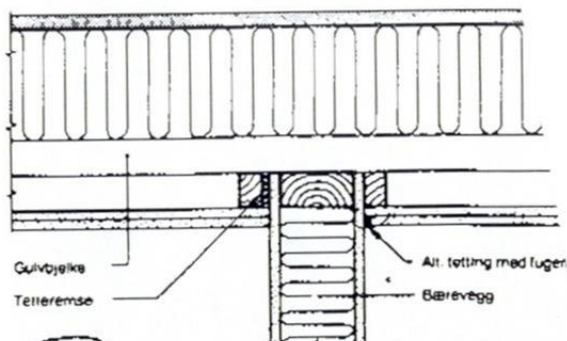


Fig. 2a.
Tilslutning av himling mot Innvendig lett bærevegg.
Her bør bæreveggen være fylt med Rockwool.

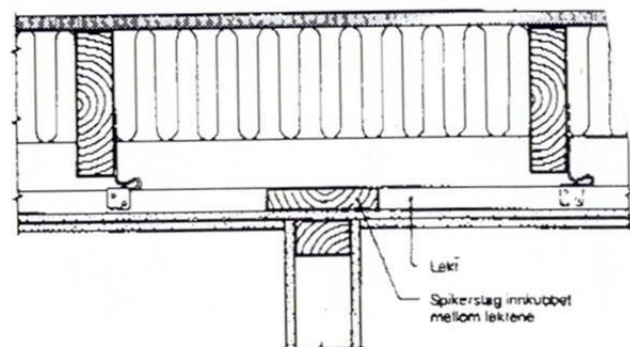


Fig. 2b.
Tilslutning av innvendig ikkebærende lettvegg mot himling når vegg
går langs hovedbjelkene.

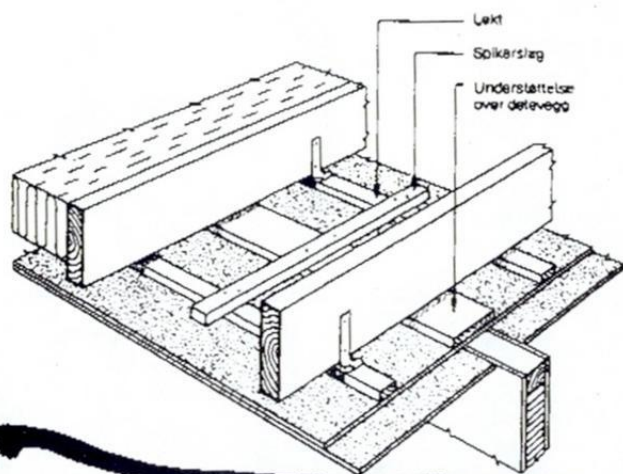


Fig. 2c.
Tilsvarende fig. 2b. med vegg på tvers av hovedbjelkene.

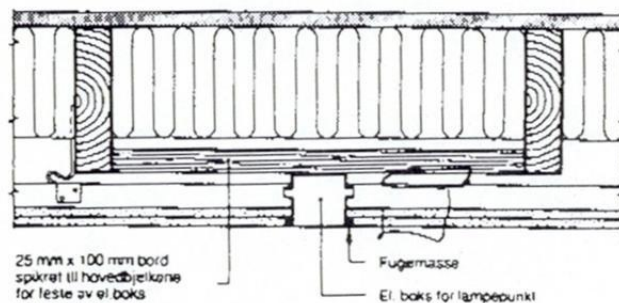


Fig. 3.
Innfesting av elboks for lampepunkt.
Boksen festes til spikerlag som igjen festes til hovedbjelkene.
Langs kantene av boksen, mot platene, fuges med plastisk fugemasse.

6
48

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Skomakerlunden Borettslag onsdag 10.12.2025 kl. 18:30 - Fellesstuen 2.etg, Skomakerlunden.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Anna Green-Hultgren
Følgende ble valgt som møteleder: Øyvind Myrland

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Øyvind Myrland

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Jan Hallvard Hanssen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 8
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 3
Fullmakter: 3
Totalt antall stemmeberettigede: 6

Tilstede fra Nobl: Øyvind Myrland

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. SAK FRA STYRET - REFINANSIERING MED LÅNEOPPTAK TIL VEDLIKEHOLD

Bakgrunn:

Styret har over lengre tid hatt fokus på nødvendig vedlikehold av borettslagets bygningsmasse. Takene på bygningene begynner å vise tegn på slitasje, og det vurderes som nødvendig å gjennomføre utskifting av tak med tilhørende komponenter for å sikre bygningenes tekniske tilstand og redusere risiko for fuktskader og lekkasjer.

I prosjektet inngår:

- Utskifting av tak, inkludert takrenner, beslag og nedløp
- Opsjon på etterisolering av kaldloft
- Utvidelse av takutstikk, tilpasset mulig fremtidig etterisolering av yttervegger
- Utskifting av 10 vinduer med gjennomgående sprosser

Tiltaket er planlagt gjennomført som et samlet prosjekt med prosjektledelse fra Nobl. Kostnadsrammen er beregnet til **kr 4.980.000**, som inkluderer prosjektledelse, pristigning og uforutsette kostnader.

Finansiering:

For å finansiere prosjektet har Nobl innhentet tilbud fra DNB. Med bakgrunn i dette foreslår styret å **refinansiere eksisterende lån** i DNB og **oppta nytt lån** på **inntil kr 5.100.000** som dekker projektkostnaden samt innfrielse av restgjeld på eksisterende lån på **kr 99.692**. Løpetiden settes til **30 år** med en rente p.t. på 5,30%. Det er gjort beregninger som viser økt felleskostnad og fellesgjeld pr. andel, som følger vedlagt. Det er kun laget beregning med hensyn til de tre ulike felleskostnadene som foreligger jf. borettslaget fordelingsnøkkel.

Styrets vurdering:

Styret anser det som nødvendig å gjennomføre dette vedlikeholdet nå, for å bevare verdien av bygningsmassen og redusere risiko for økende vedlikeholdskostnader i årene fremover. Prosjektet bidrar til å sikre bygningens tekniske levetid, energieffektivitet og estetiske standard.

Ved å samle refinansiering og låneopptak i én prosess oppnås en effektiv og kostnadsbesparende løsning. Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å vedta forslaget til låneopptak og refinansiering.

Sak krever 2/3 flertall fra generalforsamlingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen i 976 316 053 - SKOMAKERLUNDEN BORETTSLAG vedtar å låne opp inntil NOK 5.120.000,- med løpetid inntil 30 år som annuitetslån, til utskifting av tak, vinduer og etterisolering, samt innfrielse av lån 1636.21.31883 til rest. pt. NOK 99.692,-. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles nytt 2. prioritets pant i borettslagets eiendom 1865/65/1079 pål. NOK 6.100.000,-. Det nye pantet får prioritet foran andelseiernes innskuddsobligasjon.

Enstemmig vedtatt

3. SAK FRA STYRET - SUPPLERINGSVALG STYRET

I forbindelse med det planlagte byggeprosjektet jf sak 2, ønsker styret å utvide antallet i styret fra 3 til 4 personer i byggeperioden. Dette med bakgrunn i å styrke styret for å sikre god fremdrift og oppfølging i en periode med store investeringer.

Sak krever alminnelig flertall fra generalforsamlingen.

Vedtak:

1. Generalforsamlingen vedtar å øke antall i styret fra 3 til 4 personer
2. Følgende ble valgt til nytt styremedlem: Ole Riibe

Enstemmig vedtatt

4. SAK FRA STYRET - ENDRING I VEDTEKTER JF SAK 3 SUPPLERINGSVALG STYRET

Med bakgrunn i sak 3 der styret ønsker et ekstra styremedlem i byggeperioden, kreves det en liten endring i vedtektene under pkt 8-1 (1) om styret.

Dagens ordlyd:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

Forslag til ny ordlyd:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

Sak krever 2/3 flertall fra generalforsamlingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar enstemmig forslag til ny ordlyd for §8.1 (1):

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

5. ENDRING AV REVISOR

Nobl har besluttet å bytte samarbeidspartner innen revisjon fra KPMG/Cedra Norge AS til PwC (Tell AS). For at revisjon av regnskapene for 2025 kan gjennomføres av Tell, må boligselskapet formelt velge ny revisor. Overgang til ny revisor vil gi en kostnadsreduksjon i revisjonshonoraret.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar enstemmig at boligselskapet engasjerer PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912, med forretningsadresse Dronning Eufemias gate 71, som selskapets revisor.

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 19:15

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Skomakerlunden Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øyvind Myrland (sign.)	11.12.2025
Sekretær	Øyvind Myrland (sign.)	11.12.2025
Protokollvitne	Jan Hallvard Hanssen (sign.)	10.12.2025



HADSEL KOMMUNE Teknisk etat			
Dato 02.07.97	J.nr. 1339	Ark.	
Saksbeh. Aw	Besv.	Brevid.	Saksid.
Kopi til:			

Norsk HeisKontroll OMRÅDE 1
Postboks 1143, 8001 BODØ
Tlf / Fax 75 58 00 20 / 75 58 00 21
Utskriftsdato: 01.07.97

Søndre Eiendom A/S

v/Ulv-E. Steinsvik
Postboks 13
8490 MELBU

Avs.: NHK - 1, Postboks 1143 - 8001 BODØ

Oppgi NHK NR. ved all henvendelse

NHK NR.:

1 1866 01104

BRUKSTILLATELSE

EIENDOM	G. nr.: 65	B. nr.: 44	Feste nr.:	Seksjons nr.:
	Navn: Markedsgata		Boliger i Skomakerlunde	
	Adresse:			
	Postnummer: 8450	Poststed: STOKMARKNES		
	Kommune: Hadsel kommune	Fylke NORDLAND		
	Heisleverandør: Reber Schindler Heis AS		Leverandørnr.: 108643/1996	

Ovennevnte anlegg ble kontrollert av: **Heiskontrollør Jan Kåre Larsen**

den **29.11.96**

BRUKSTILLATELSE ANBEFALES

OMRÅDE NR. 1

for Heisinspektør Peder Høgheim

01.07.97, BODØ

Dato og sted

Inger A. Didriksen
Underskrift *sekretær*

BRUKSTILLATELSE INNVILGES

Bygningsråd / Bygningskontroll

Byggekontrollør

Kommune:

HADSEL KOMMUNE

Stedmannen, des 04.07.97

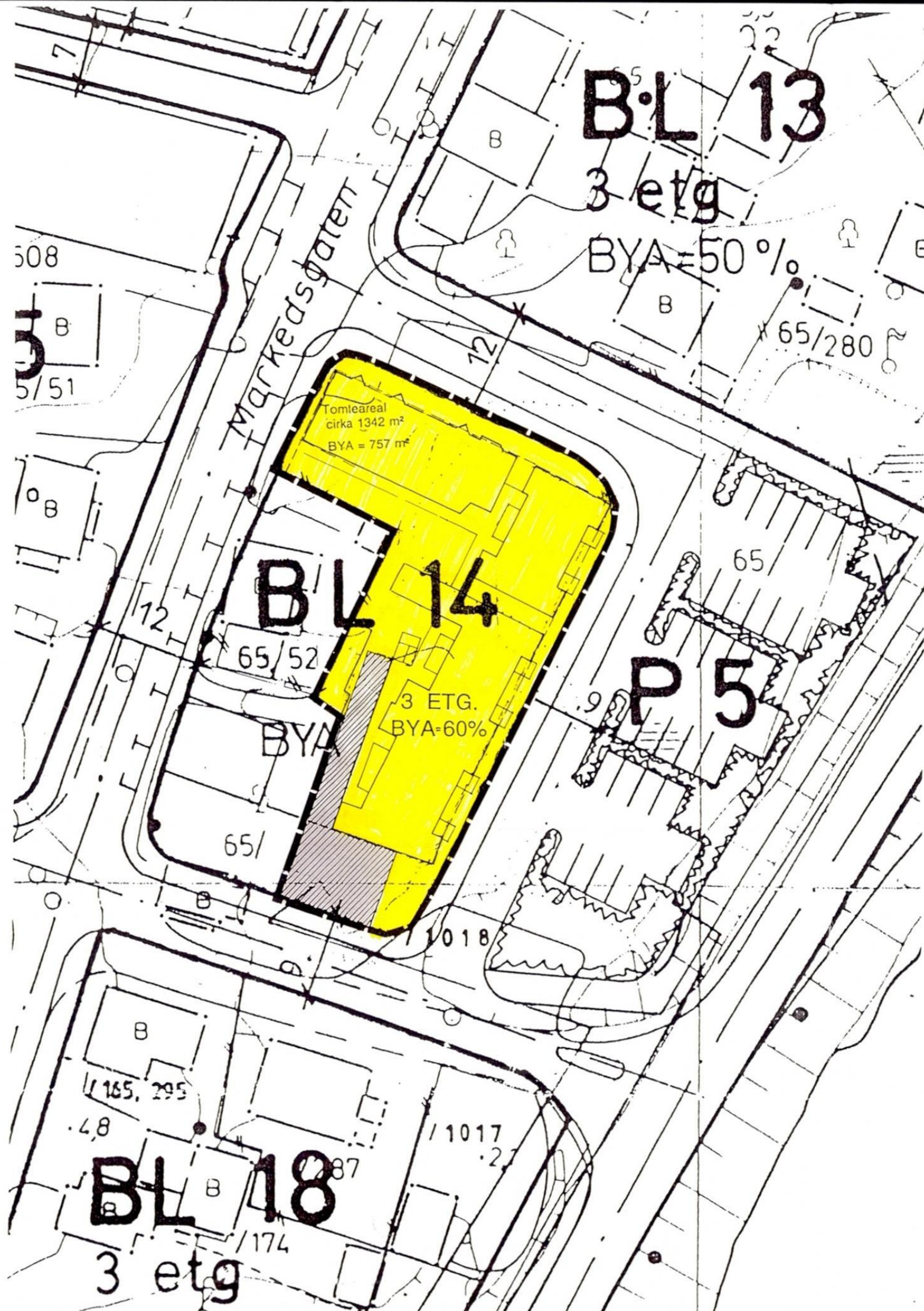
Dato og sted

Arnt Willasmo
Underskrift

Vennligst send kopi til NHKs områdekontor av innvilget brukstillatelse

OBS: ALL HENVENDELSE/TILBAKEMELDING TIL OMRÅDEKONTOR (Se adresse nedenfor)

Norsk HeisKontroll Område 1, Postboks 1143, 8001 Bodø



TEGNFORKLARING

PBL. 25 REGULERINGSFORMÅL


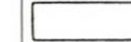
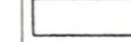

1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER
-  BOLIGER
-  HYTTER/NAUST
-  FORRETNINGER, KONTOR MV.
-  INDUSTRI
-  OFFENTLIGE BYGNINGER
-  ALLMENNUTTIG FORMÅL
-  BYGGEFORMÅL SJØ

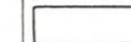
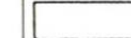
2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  JORDBRUK/SKOGBRUK/GARTNERI



3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEI
-  GANG- OG SYKKELVEI, FORTAU
-  JERNBANE
-  TRAFIKKOMRÅDE I SJØ

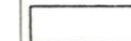
4. FRIOMRÅDER

-  PARK, TURVEI, LEKEPLASS
-  BADEPLASS, LEK



5. FAREOMRÅDER

-  RAS/FLOM
-  HØYSPENTLINJE

6. SPESIALOMRÅDER

-  KLIMAVERNZONE
-  BEVARINGSOMRÅDE

7. FELLESOMRÅDER

-  FELLES AVKJØRSEL
-  FELLES LEKEPLASS

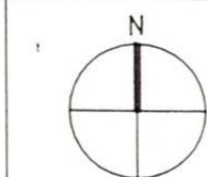
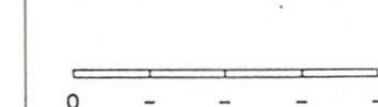
8. FORNYELSESOMRÅDER

- 

STREKSYSMBOLER MV.

-  PLANENS BEGRENING
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
-  BYGGEGRENSE
-  TOMTEGRENSE
-  OPPHEVET EIENDOMSGRENSE
-  FRISIKT LINJE
-  SENTERLINJE VEI
-  OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
-  OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
-  BYGNING SOM SKAL RIVES

EKVIDISTANSE .
MÅLESTOKK . 1:500



REGULERINGSPLAN/REGULERINGSENDRING FOR:

BL 14 - STOKMARKNES SENTRUM

KARTBLAD
SENTRUMSPANEN

KARTPRODUSENT

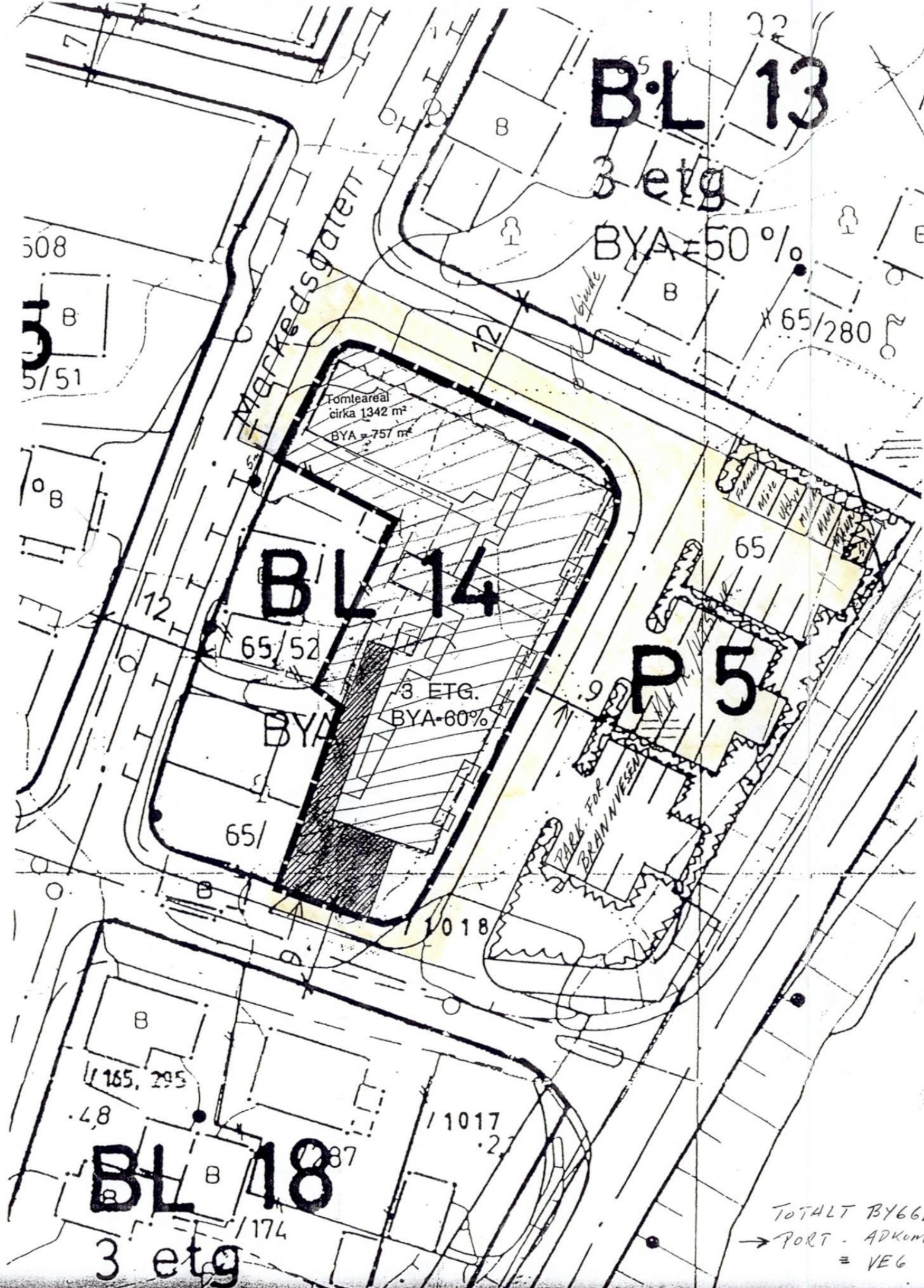
REVISJONER	DATE	SIGNATUR
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		
Kunngjøring om Igangsatt planlegging		
1. gangs behandling i bygningsrådet		
Offentlig ettersyn i tidsrommet		
2. gangs behandling i bygningsrådet		
Eventuelt nytt offentlig ettersyn i tidsrommet		
3. gangs behandling i bygningsrådet		
Vedtatt i kommunestyret		
-		

PLANEN UTARBEIDET AV

ARKITEKTSTUDIO

TEGN. NR. SAKSBEHANDLER

ARKITEKTSTUDIO A/S, HØRVEDGÅRDEN
POSTBOKS 6004 8018 HØRVED
TLF. 75 51 40 22 FAX. 75 51 58 15



PBL. 25 REGULERINGSFORMÅL

- 1. BYGGEOMRÅDER
 - BOLIGER
 - BOLIGER
 - HYTTER/NAUST
 - FORRETNINGER, KONTOR MV.
 - INDUSTRI
 - OFFENTLIGE BYGNINGER
 - ALLHENNYTTIG FORMÅL
 - BYGGEFORMÅL SJØ
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER
 - JORDBRUK/SKOGBRUK/GARTNERI
- 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
 - KJØREVEI
 - GANG- OG SYKKELVEI, FORTAU
 - JERNBANE
 - TRAFIKKOMRÅDE I SJØ
- 4. FRIOMRÅDER
 - PARK, TURVEI, LEKEPLASS
 - BADEPLASS, LEK
- 5. FAREOMRÅDER
 - RAS/FLOM
 - HØYSPENTLINJE

- 6. SPESIALOMRÅDER
 - KLIMAVERNZONE
 - BEVARINGSOMRÅDE
- 7. FELLESOMRÅDER
 - FELLES AVKJØRSEL
 - FELLES LEKEPLASS
- 8. FORNYESESOMRÅDER
 -

- STREKSYMBOLER MV.
- PLANENS BEGRENŚING
 - GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
 - BYGGEGRENSE
 - TOMTEGRENSE
 - OPPHEVET EIENDOMSGRENSE
 - FRISIKTLINJE
 - SENTERLINJE VEI
 - OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
 - OMRISS AV EKISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
 - BYGNING SOM SKAL RIVES

EKVIDISTANSE
MÅLESTOKK 1:500

REGULERINGSPLAN/REGULERINGSENDRING FOR:

BL 14 - STOKMARKNES SENTRUM

RIBBPLAN Mellan 26/3-96 STS

KARTBLAD
SENTRUMSPANEN
KARTPRODUSENT

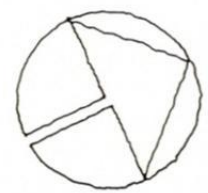
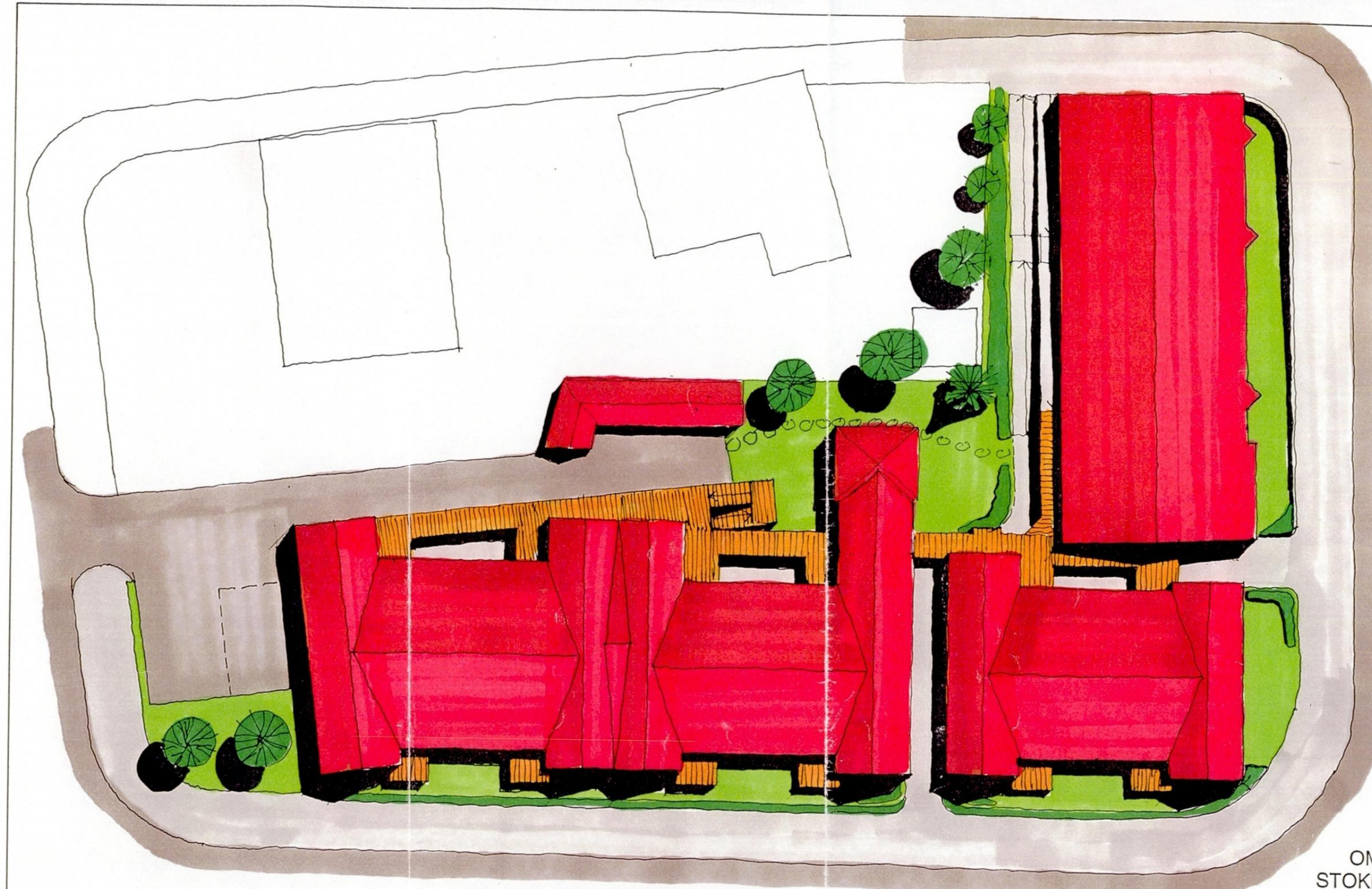
REVISJONER	RI66OMRÅDE	MERKET 60LT	DATO	SIGNATUR
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN				
Kunngjøring om Igangsatt planlegging				
1. gangs behandling i bygningsrådet				
Offentlig ettersyn i tidsrommet				
2. gangs behandling i bygningsrådet				
Eventuelt nytt offentlig ettersyn i tidsrommet				
3. gangs behandling i bygningsrådet				
Vedtatt i kommunestyret				

PLANEN UTARBEIDET AV **ARKITEKTSTUDIO**

TOTALT BYGGE-GJERDE 240 cm
→ PORT - ADKOMST BYGG
= VEG VED PARK.PL.

ARKITEKTSTUDIO A/S, HØRVEDGÅRDEN
POSTBOKS 6004 0018 HØRVED
TLF. 75 51 40 22 FAX. 75 51 58 15

TEGN. NR. SAKSBEHANDL



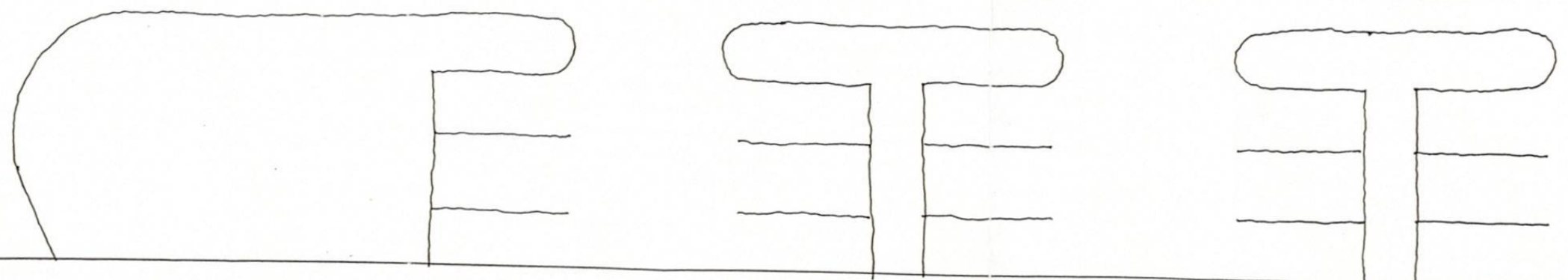
REV. 9.1.96

OMSORGSBOLIGER
STOKMARKNES SENTRUM

SITUASJONSPLAN
15.12.95 M = 1:200

ARKITEKTSTUDIO
ARKITEKTSTUDIO A/S, MØRKVEDBÅRDEN
POSTBOKS 6004 8016 MØRKVED
TLF. 081 14022 TELEFAX 081 15815

DENNE TEIINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHVSRETT
TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER
BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SÅNTYKKE



Grnr. **65** | Bnr. **1079** | Festenn.
 Representasjonspunkt
 X **1178429.** Y **69170.** Z
 Kartblad **DY246-1-31** | X Landsnett
 Målestokk **1 : 500.** | Areal **1383.1 m²**

MALEBREVKART

Jrr. **7/96**
 Målebrev nr. **6/96**

Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
9209	U-MARKERT	1178446.46	69152.22	15.19	
9215	MLR	1178440.13	69166.03	21.12	
4427	JORD-MK.	1178421.02	69157.02	3.67	
9151	JORD-MK.	1178418.91	69160.02	18.25	
112	U-MARKERT	1178401.64	69154.12	3.50	
9241	U-MARKERT	1178398.32	69152.99	12.29	
9234	U-MARKERT	1178394.56	69164.69	4.57	3.50
9235	U-MARKERT	1178396.35	69168.90	47.72	
9236	U-MARKERT	1178439.17	69189.97	8.49	6.00
9237	U-MARKERT	1178447.21	69187.24	27.89	
9239	U-MARKERT	1178459.52	69162.21	4.27	3.00
9240	U-MARKERT	1178458.17	69158.16	13.13	

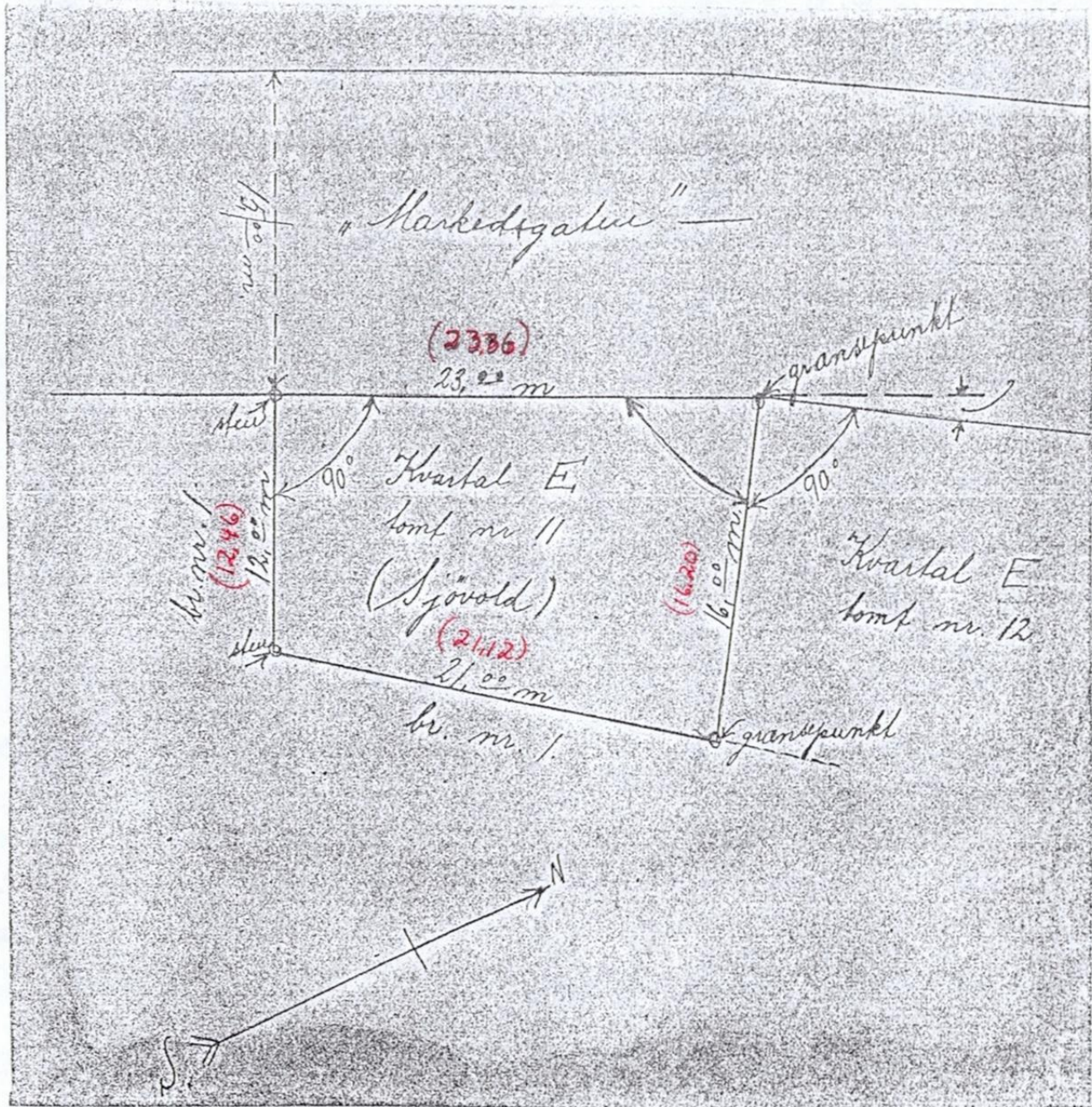
N



(Indof Bie)
Trygve Tøllefsen
Gudrun Tøllefsen 76151623

MARKEDSGATEN 52

BNR. 52

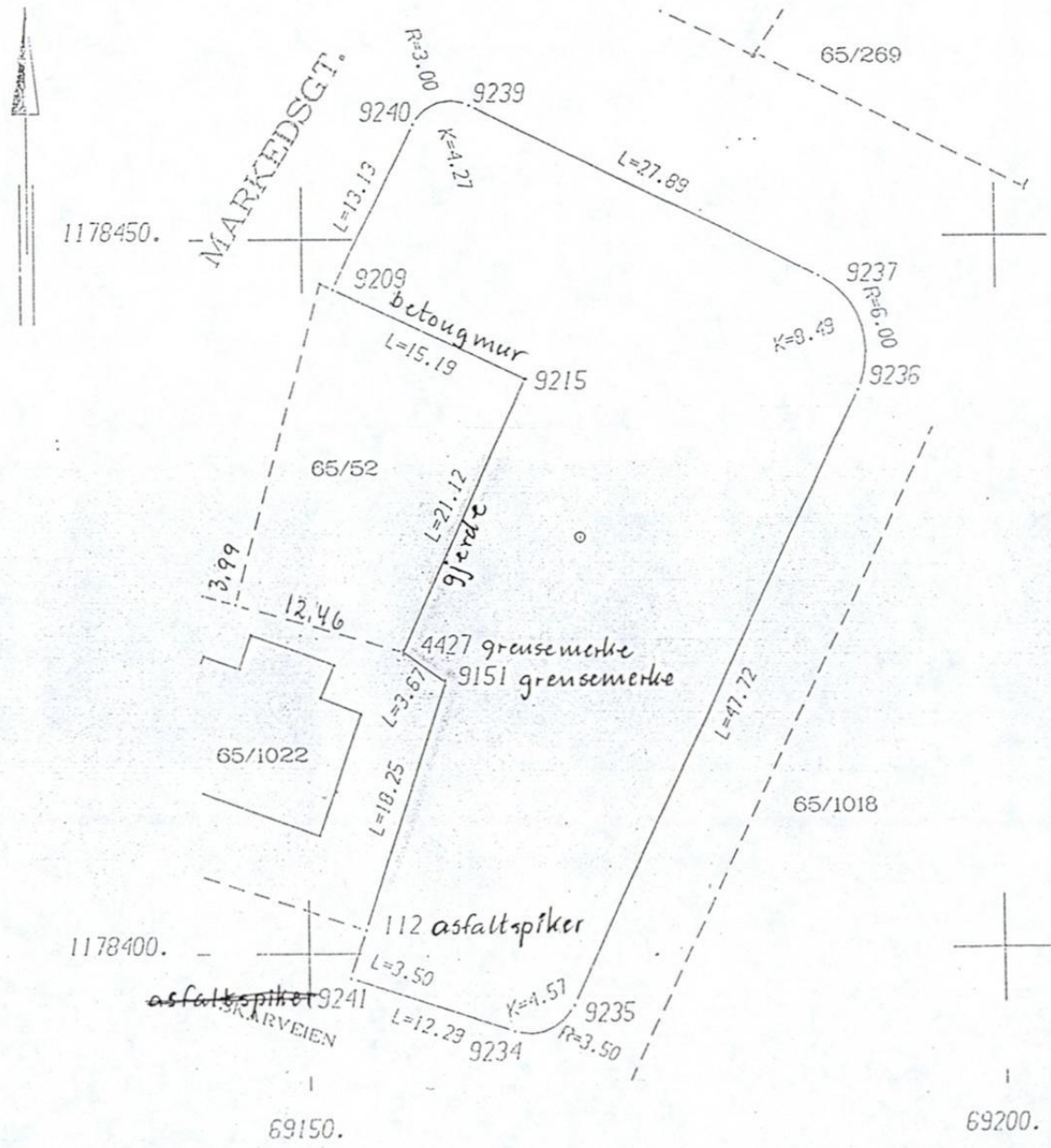


Cnr. **65** | Bnr. **1079** | Fester.
 Representasjonspunkt
 X **1178429.** Y **69170.** Z
 Kartblad
DY246-1-31 | X Landsnett
 Målestokk **1 : 500.** | Areal **1383.1 m²**

MALEBREVKART
 Irr. **7/96**
 Målebrev nr. **6/96**

Punkt	Merkning	X-koordinat	Y-koordinat	Lengde	Radius
9209	MARKERT	1178446.46	69152.22	15.19	
9215	FLR	1178440.13	69166.03	21.12	
4427	JORDM.K.	1178421.02	69157.02	3.67	
9151	JORDM.K.	1178418.91	69160.02	18.25	
112	MARKERT	1178401.64	69154.12	3.50	
9241	MARKERT	1178398.32	69152.99	12.29	
9234	MARKERT	1178394.56	69164.69	4.57	3.50
9235	MARKERT	1178396.35	69168.90	47.72	
9236	MARKERT	1178439.17	69189.97	8.49	6.00
9237	MARKERT	1178447.21	69187.24	27.89	
9239	MARKERT	1178459.52	69162.21	4.27	3.00
9240	MARKERT	1178458.17	69158.16	13.13	

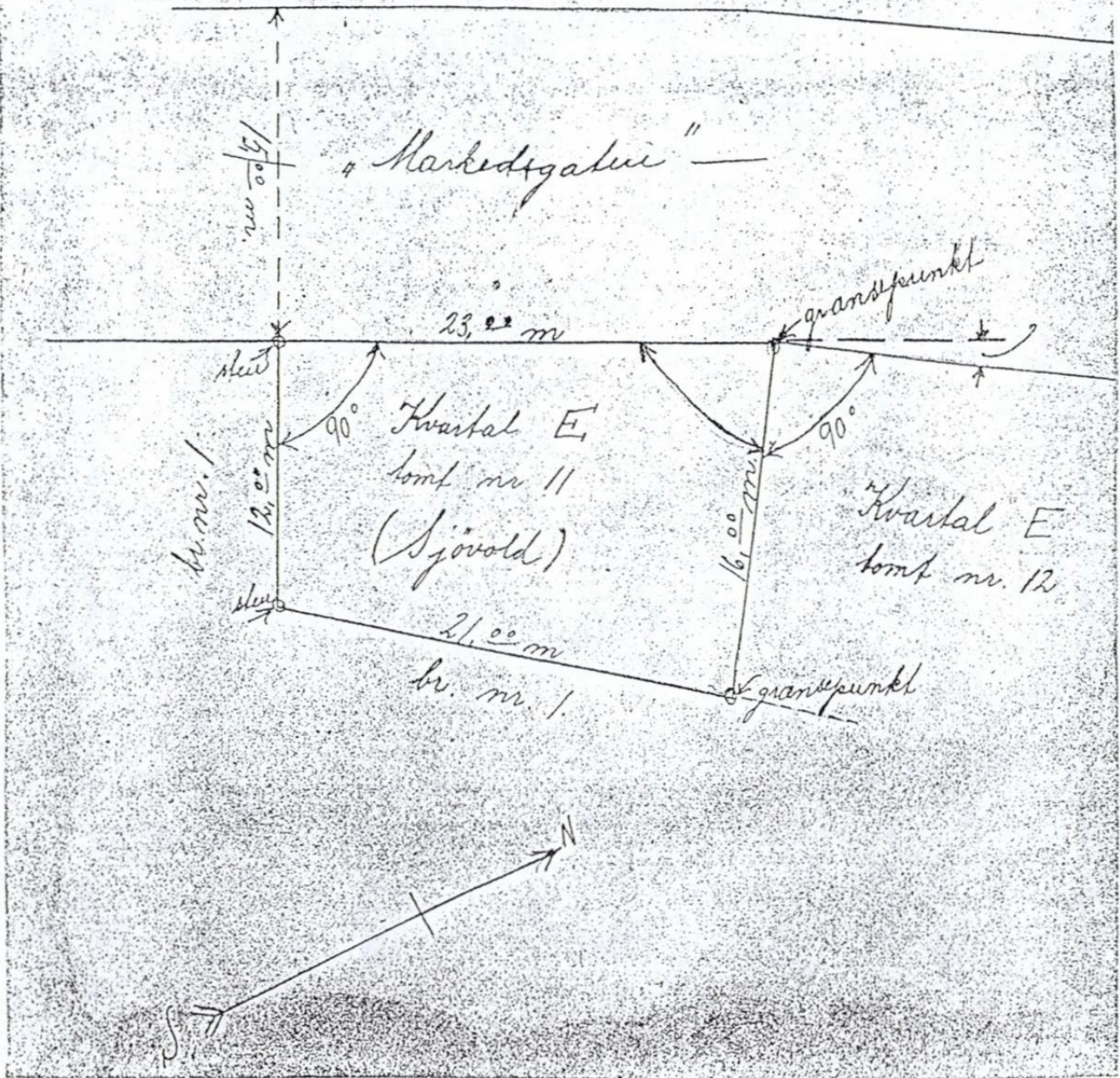
N

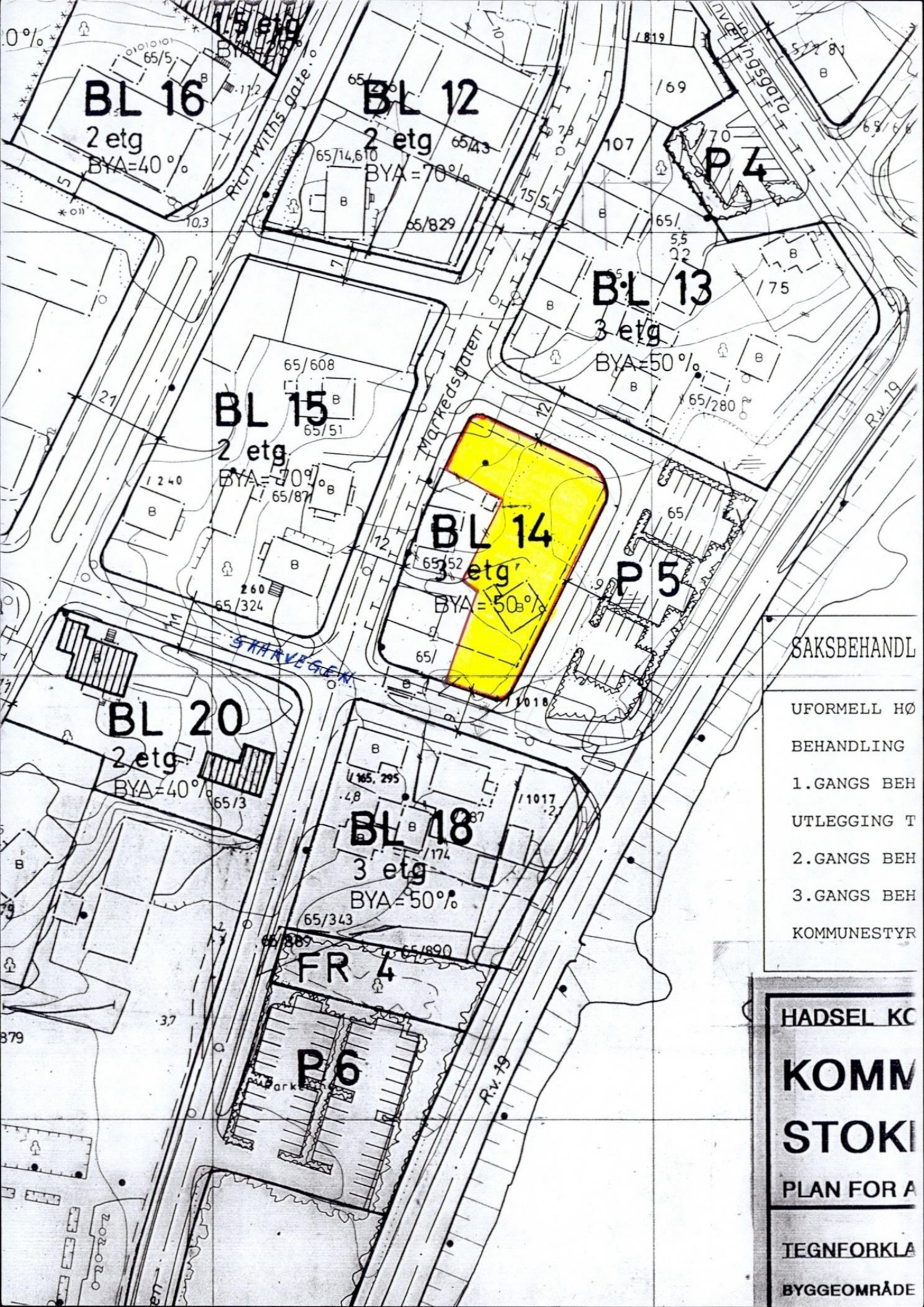


3
(m/af. 1320)
Trygve Tollefson

MARKEDSGATEN 32

BNR. 52





BL 16
2 etg
BYA=40%

BL 12
2 etg
BYA=70%

BL 13
3 etg
BYA=50%

BL 15
2 etg
BYA=70%

BL 14
3 etg
BYA=50%

BL 20
2 etg
BYA=40%

BL 18
3 etg
BYA=50%

FR 4

P 6

SAKSBEHANDL

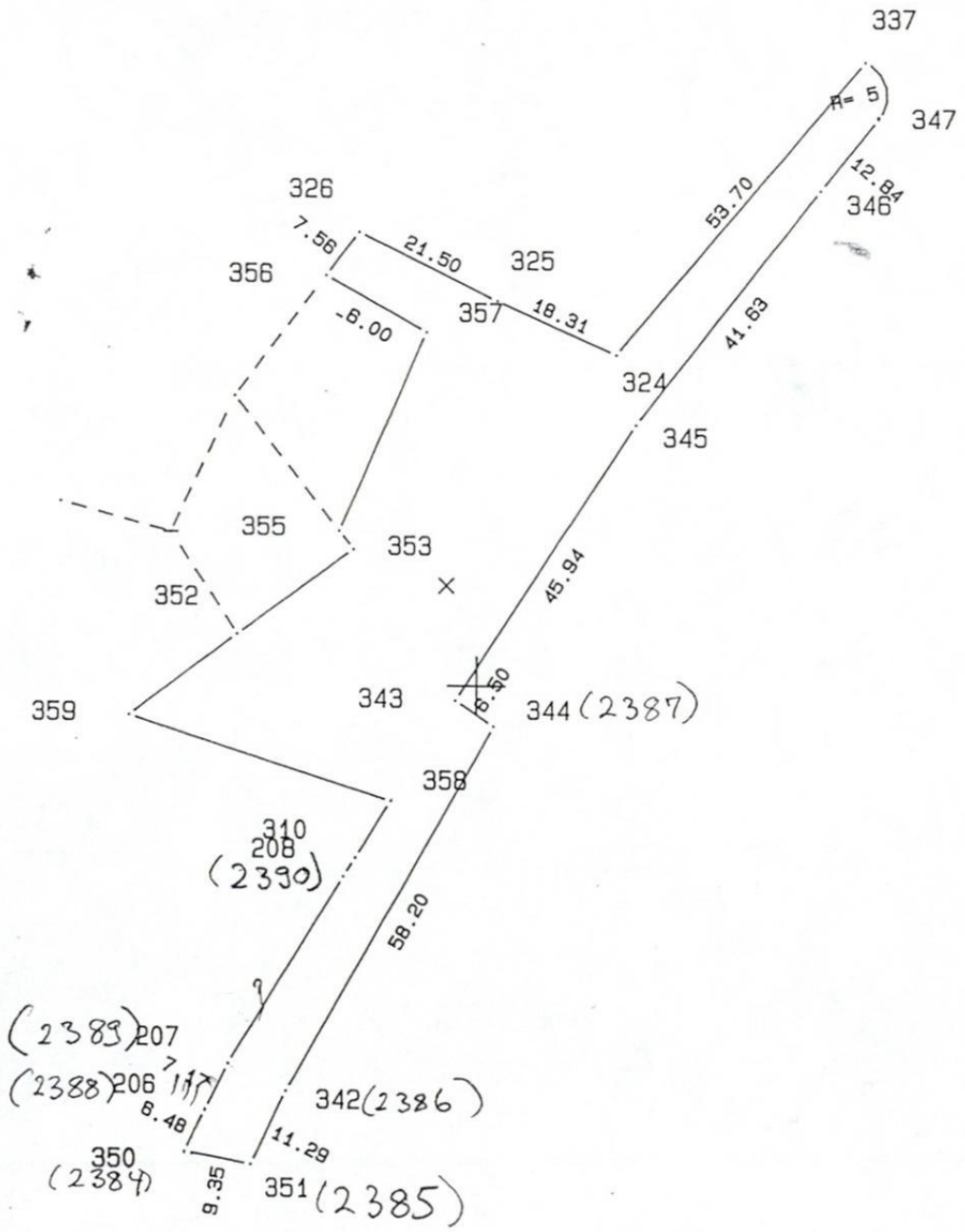
- UFORMELL HØR
- BEHANDLING
- 1.GANGS BEH
- UTLEGGING T
- 2.GANGS BEH
- 3.GANGS BEH
- KOMMUNESTYR

HADSEL KO

KOMM
STOKI

PLAN FOR A

TEGNFORKLA
BYGGEOMRÅDE



Skarveien 1G

Nabolaget Stokmarknes vest/Stokmarknes sentrum - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Offentlig transport

🚌 Stokmarknes Linje 754, 832, 833	2 min 🚶 0.2 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	7 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 51 min 🚶

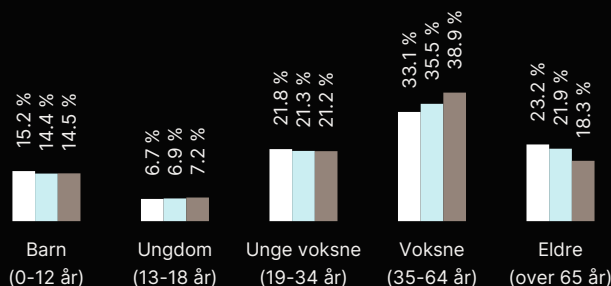
Skoler

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	4 min 🚶 0.4 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	5 min 🚶 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Stokmarknes	3 min 🚶
🚗 Havnegata 2	4 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stokmarknes vest/Stokmarknes sentrum	1 129	601
Stokmarknes	3 515	1 735
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hoppensprett Stokmarknes (0-5 år) 70 barn	5 min 🚶 0.4 km
Tumlebo barnehage (1-5 år) 39 barn	10 min 🚶 0.9 km
Søndre barnehage (0-5 år) 107 barn	11 min 🚶 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Stokmarknes PostNord	2 min 🚶 0.1 km
Coop Prix Stokmarknes PostNord	6 min 🚶 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Skarveien 1G

Nabolaget Stokmarknes vest/Stokmarknes sentrum - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚏 Stokmarknes	2 min 🚶
Linje 754, 832, 833	0.2 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	7 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 51 min 🚶

Skoler

Stokmarknes skole (1-10 kl.)	4 min 🚶
455 elever, 30 klasser	0.4 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole	5 min 🚶
180 elever	0.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Stokmarknes	3 min 🚶
🚗 Havnegata 2	4 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

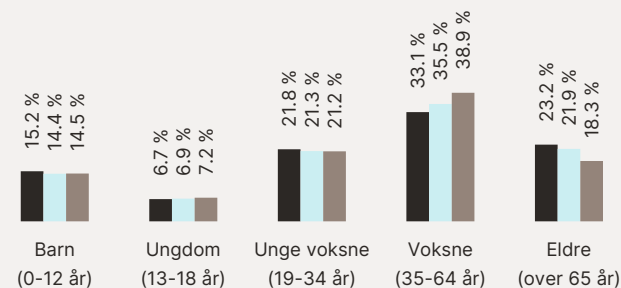


Naboskapet
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stokmarknes vest/Stokmarknes sentrum	1 129	601
Stokmarknes	3 515	1 735
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hoppensprett Stokmarknes (0-5 år)	5 min 🚶
70 barn	0.4 km
Tumblebo barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
39 barn	0.9 km
Søndre barnehage (0-5 år)	11 min 🚶
107 barn	1 km

Dagligvare

Rema 1000 Stokmarknes	2 min 🚶
PostNord	0.1 km
Coop Prix Stokmarknes	6 min 🚶
PostNord	0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



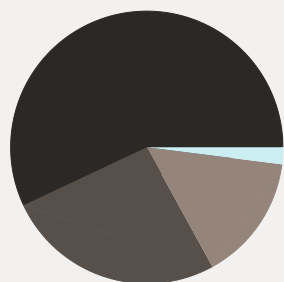
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Stokmarknes skole Ballspill, friidrett	3 min	0.3 km
	Hadselhallen Aktivitetshall	10 min	0.9 km
	Feel24 Stokmarknes	2 min	
	Family Sports Club Stokmarknes	7 min	

Boligmasse

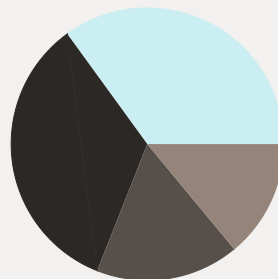


- 57% enebolig
- 2% rekkehus
- 15% blokk
- 26% annet

Varer/Tjenester

	Bykuben Senter	5 min
	Apotek 1 Stokmarknes	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



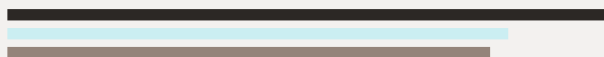
Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 54%

- Stokmarknes vest/Stokmarknes sentrum
- Stokmarknes
- Norge

Sivilstand

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

