

Velkommen til

Lomveien 9
8450 Stokmarknes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lomveien 9
8450 Stokmarknes

Innholdsrik enebolig med alt på ett plan og flott utsikt

Velkommen til Lomveien 9! En pen og innholdsrik enebolig med utsikt, samt en skjermet og pent opparbeidet hage.

Dette er en praktisk enebolig hvor alt er samlet på ett plan, beliggende i et etablert og rolig nabolag på Børøy. Stuen er romslig med plass til både sofagruppe og spisebord, og en vedovn sørger for god varme på kalde dager. Fra de store vinduene har du flott utsikt mot fjellandskapet. Boligen har tre soverom, et flislagt bad med gulvvarme (oppgradert 2015), samt separat vaskerom og toalettrom for en enklere hverdag. Uteområdet er en av eiendommens store kvaliteter, med en skjermet og pent opparbeidet hage med flere uteplasser, inkludert altan og en lun terrasse med pergola.n en stor kjeller med verksted og rikelig med lagringsplass, som gir et godt potensial. Området byr på nærhet til skog og mark med gode turmuligheter.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000
Omkostninger	kr	88 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590
BRA/BRA-i		162 m² / 122 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1981
Tomt		922 m² eiet tomt
Etasje		1
Energimerke		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

400 42 402
hans.petter.sovik@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Lomveien 9, 8450 Stokmarknes

Registerbetegnelse
Gnr. 64, Bnr. 244, Hadsel kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 605 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 88 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 20 087,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 798,- med 2 terminer pr. 2026
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 122 m²
BRA - e: 40 m²
BRA totalt: 162 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 122 m²,
Kjeller: 40 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt på gruset gårdsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 922 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 03.12.2019 av Hadsel kommune.

Eiet tomt i lett skrånende terreng. Eiendommen er opparbeidet med plen, busker og trær. Gruset gårdsplass.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Boligens fuktsikrings- og dreneringssystem er av ukjent alder og type. Det må legges til grunn at systemet er fra byggeåret.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrengforhold:
Terrenget rundt boligen er hovedsakelig skrånende med enkelte flate partier. Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast, fra byggeåret. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
1981 for enebolig ifølge kommunen.

Innhold
Eneboligen over to plan består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 122 m²: Vindfang, toalettrom, entré/gang, tre soverom, bad, kjøkken, stue, sovealkove, vaskerom, garderobe, gang og bod.

Kjeller
BRA-e 40 m²: Verksted, uinnredet kjellerrom.

Eiendommen har en utvendig terrasse, en pergola og en altan (balkong) i trekonstruksjon.

I tillegg er det en utebod m/spilevegg i tilknytning til boligen. Boden har et areal på ca. 12 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 11.09.1979. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder tilbygget sovealkove under et takoverbygg er ikke vist på tegningene (søknadspliktig). På eiendommen er det også oppført takoverbygg (byggeår er ikke kjent), utebod (byggeår er ikke kjent), terrasse, pergola og altan. Det er ikke funnet dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt og godkjent. Oppføring av tilbygg, fasadeendringer og utvendige konstruksjoner av en viss størrelse er normalt søknadspliktig. Det gjøres også oppmerksom på at tegningene er speilvendte i forhold til dagens planløsning. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Eneboligen er fra 1981 og har et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Utstyrt med frittstående oppvaskmaskin, komfyr og vinskap. Kjøkkenvinduer og dør mot øst ble skiftet i 2021. Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har stedvis slitasje på fronter, benkeplater og benkeskap.

Bad:
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og baderomsplater på vegger. Panel i tak.

Innredningen består av servantbeslag, veggmontert toalett og dusjvegger i hjørne. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Gulv og veggplater ble fornyet i 2015, og det elektriske anlegget ble delvis fornyet i forbindelse med arbeidene. Badet har et oppgraderingsbehov, blant annet knyttet til overflater og sluk.

Toalettrom:
Toalettrom med laminat på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Utstyrt med vegghengt toalett og servant. Oppvarming med panelovn. Naturlig avtrekk.

Vaskerom:
Vaskerommet har malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilering. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov knyttet til sluk, membran og tettesjikt.

Overflater:
Gulv: Parkett i stue og soverom. Laminat i toalettrom. Vinylbelegg på vaskerom. Fliser på bad. Betong i kjeller.
Vegger: Tapet, malte plater og betong.
Himling: Malte plater og trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Gulvet i rom under terreng er av betong.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og vedovn. Siste feiing utført i 2023.

Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører. Enkelte innvendige dører har en del slitasje.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Badet har elektrisk styrt vifte. Vaskerommet har naturlig ventilering. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Toalettrommet har kun naturlig avtrekk.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter, fra 2015.

Elektrisk anlegg:
Normal el-installasjon iht. byggeår. Anlegget er utført med ujordede og jordede kontakter. Sikringsskapet har automat- og skrusikringer. Anlegget er delvis fornyet med noen nye kurser. Luftbårent inntak. På bakgrunn av anleggets alder anbefales utvidet el-kontroll.

Branntekniske forhold:
Åpninger i rekkverk på balkong og terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det er mangler ved håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Lagring:
Garderobe i 1. etasje. Bod i 1. etasje. Utebod med spilevegg på ca. 12 m², etablert i 2016 i forbindelse med takoverbygg mot vest. Verksted i kjeller.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.
- Innvendig - Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og synlig fuktighet på mur og gulv i kjeller. Det er registrert vanninntrenging på innsiden av mur ved inngangsdør i forbindelse med regnvær.
- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er påvist tegn til fuktskader i bjelkelag grunnet fukt og mugg på stubbloftsplate sett fra krypkjeller. Det er i tillegg påvist indikasjon på fuktighet ved fuktsøk på gulvets overflate i dusjsone.
- 1. Etasje Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull og feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist korrosjonskader på klemringens skruer, og en skrue til klemringen mangler. Det mangler membran i våtsone rundt servant. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både membranløsningen og slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran og tettesjikt på våtrommet.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller det er sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, og det er konstatert at drenering og tettesjikt har funksjonssvikt eller svært begrenset effekt. Innvendige fuktskader i kjeller skyldes hovedsakelig feil eller mangler med bygningens fuktsikrings- og dreneringssystem.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk, samt setningsskader og store riss og sprekker. Grunnmur av lettbetongelementer er oppført uten nødvendige tilstøtende avstivingsmurer, og det registreres horisontale sprekker som indikerer at muren er skadet som følge av jordtrykk fra tilbakefyllingsmassen på utsiden.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Tidspunkt for utskiftning nærmer seg.
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Det er værslitt og oppsprukket trevirke og trepaneler.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder i undertak og takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr, herunder avføring etter mus i konstruksjonen. Tetting og utførelse av dampsperre rundt takluke er mangelfullt utført og medfører luftlekkasjer. Det er påvist fuktmerker i isolasjonens overflate som følge av dryppende kondensvann fra uisolerte avtrekkskanaler. De registrerte fuktmerkene var tørre ved befaring.
- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Beslag over vinduer bør monteres, og luftespalte mellom vindu, omramming og beslag bør etableres.
- Utvendig - Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Beslag mangler under dør, noe som medfører fare for fukt inn i konstruksjonen og fuktopptrekk i treverk.
- Innvendig - Overflater: Boligens overflater er i hovedsak av eldre årgang og fra byggeår, og bærer preg av elde, utidsmessighet og stedvise skader.
- Innvendig - Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er påvist skade på pipefundament. Pipefundamentet bør fuktsikres mot omkringliggende vannansamlinger og fukt.
- Innvendig - Krypkjeller: Deler av kjelleren var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Deler av

krypkjelleren er mangelfullt ventilert. Dampsperre mot grunn mangler stedvis og er delvis utett. Det er påvist utette gjennomføringer i stubbeloftsplater.
- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje og behov for vedlikehold.
- 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Bunnfyllingsfuge i sokkelist er stedvis mangelfullt fuget, noe som kan medføre utettheter og økt risiko for fuktinntrengning bak platene.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Svertesopp er registrert i fuger.
- 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull og feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss og sprekker i utstyr på våtrommet. Betjeningsplaten til toalettet fungerer ikke tilfredsstillende.
- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler og gjennomføringer, samt uisolerte ventilasjonskanaler i kalde rom. Våtrommets avtrekkssystem vurderes som mangelfull på grunn av påvist svertesopp på gulvets overflate.
- 1. Etasje Vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er vindu og dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Løsningen eller byggematerialet er uegnet for plassering i våtsone.
- 1. Etasje Vaskerom - Overflater gulv: Gulvbelegget har mindre skader. Belegg er løsnet ved terskel.
- 1. Etasje Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkenet har stedvis slitasje på fronter, benkeplater og benkeskap.
- 1. Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrom har kun naturlig avtrekk; mekanisk avtrekk kreves for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anlegget fungerer i dag, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, med muligheter for større vannansamlinger. Terrenget bør helle bort fra grunnmuren for å sikre at overflatevann ledes vekk fra bygningen.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger. Anlegget fungerer i dag, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk: Åpninger i rekkverk på balkong og terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Rekkverk utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Brannslukningsutstyr: Det er mangler og skader på håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverkshøyde: Rekkverket på balkong og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Arbeid på bad som panel i tak, gulvflis, plater på vegg, dusjhjørne, vaskeservant og skap. Utført av faglært i 2015. Ny membran, tettesjikt og sluk.

Pkt. 5: Skiftet vinduer og en ytterdør. Utført av faglært i 2024. Skiftet panel på vestvendt vegg. Utført av ufaglært i 2024.

Pkt. 9: Trenger vann inn i deler av kjelleren ved regnvær. Dette er ikke utbedret.

Pkt. 26: Det er bygd to overbygg/tak på hver side av huset. Tiltaket er ikke godkjent.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taktekkingen er fra byggeåret og er iht. eier malt i senere tid. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sperrekonstruksjon. Nedløp og beslag i stål.

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

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årstall. Et utvalg av produksjonsår i vindusglassene er 1980, 1993, 2006, 2007 og 2022.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Utvendig terrasse og altan i trekonstruksjon.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Lomveien, en rolig gate i et etablert boligområde på Børøya. Her bor du skjermet til i enden av veien, med en solåpen hage og god utsikt mot sjøen og fjellene. Området har et lite støynivå og er preget av eneboliger.

Fra eiendommen er det gangavstand over Børøybrua til Stokmarknes sentrum. Her finnes et godt utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert dagligvarehandel, apotek og kjøpesenteret Bykuben. For familier er det kort vei med bil til både Stokmarknes skole og flere barnehager i nærområdet.

Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter rett i nærheten. For barna ligger Børøya grusbane kun en kort spasertur unna, og det er gode muligheter for turer i skog og mark. For pendlere eller reiser er det kun seks minutters kjøring til Stokmarknes lufthavn Skagen, og bussholdeplassen Svanev kryss Lomveien er et par minutter unna til fots.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.05.1981, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygget sovealkove, utebod, takoverbygg, terrasser og pergola er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringene nå i ettertid.

Vedrørende pergola og utebod: Tilbygg inntil 15 kvm og frittstående pergola med markterrasse er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men med meldeplikt. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan likevel utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet og vedfyring. Det er elektriske varmekabler på badet, og panelovner på vaskerom og toalettrom. Boligen har elementpipe og vedovn.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål i BØ1 Børøya, vedtatt 03.04.1967.

- § 9: Gjerders utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 0,8 m. høye.
- § 11: Naturlig terreng skal bevares mest mulig. Omfattende planering og eventuelle forstøtningsmurer skal godkjennes av bygningsrådet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 552 802,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 211 208,-.

Notater

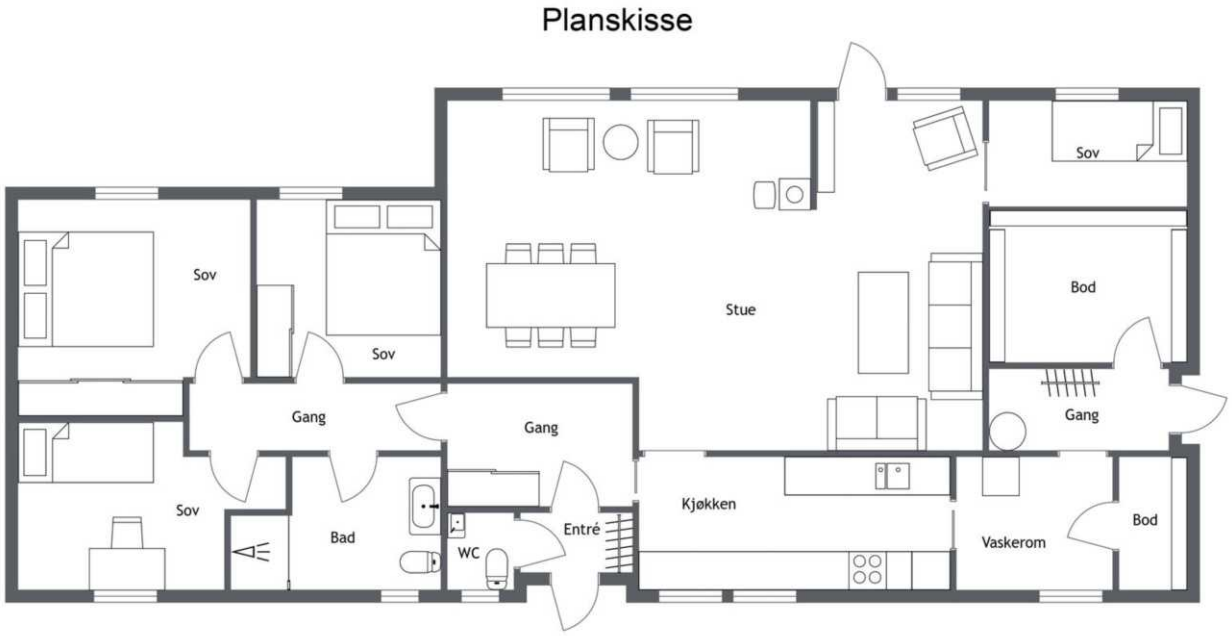








Plantegning



Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Kari Ingvaldsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 977
Dato: 12.02.1981
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
LO-favør rabatt ung kr-5 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 20-05-2026 av Fredrik Sørensen i TakstTeam Vesterålen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes,

og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 20.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 28.04.2026
Energiattest, datert 28.04.2026
Bygningstegninger, datert 08.08.1979
Midlertidig brukstillatelse, datert 18.05.1981
Matrikkelrapport, datert 28.04.2026
Målebrev, datert 17.09.1979
Grunnkart, datert 28.04.2026
Reguleringsplan, datert 28.04.2026
Reguleringsbestemmelser
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler
Telefon: 400 42 402
Epost: hans.petter.sovik@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 16, 8405 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

LOMVEIEN 9

Nabolaget Børøy - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Svanev kryss Lomveien Linje 754, 832, 833	**2 min** 0.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**6 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 50 min**

SKOLER

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	**4 min** 2.3 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	**4 min** 2 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu 500 elever, 21 klasser	**17 min** 16.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Vesterålen Kysthotell	**16 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

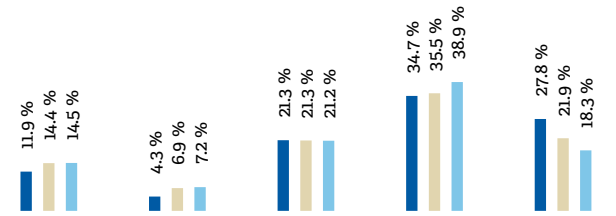
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Børøy	719	370
Stokmarknes	3 515	1 735
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år) 66 barn	**4 min** 2.2 km
Søndre barnehage (1-5 år) 100 barn	**5 min** 2.7 km
Tumlebo barnehage (0-5 år) 38 barn	**5 min** 2.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stokmarknes PostNord	**21 min** 1.9 km
Coop Prix Stokmarknes PostNord	**4 min** 2.1 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

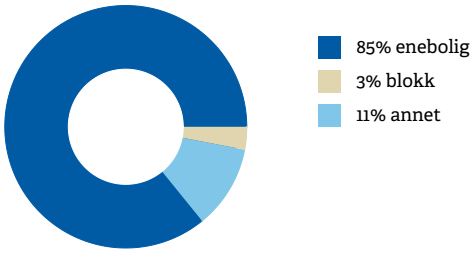
GATEPARKERING

Lett 84/100

SPORT

Børøya grusbane Fotball	**7 min** 0.6 km
Stokmarknes skole Ballspill, friidrett	**4 min** 2.1 km
Feel24 Stokmarknes	**20 min**
Feel24 Stokmarknes Søndre	**4 min**

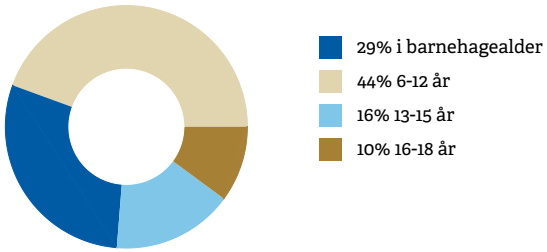
BOLIGMASSE



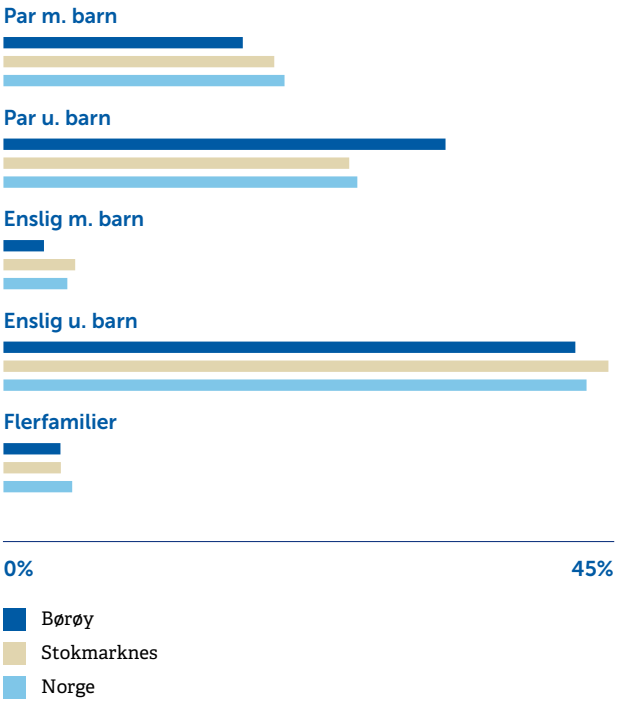
VARER/TJENESTER

Bykuben Senter	**4 min**
Apotek 1 Stokmarknes	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

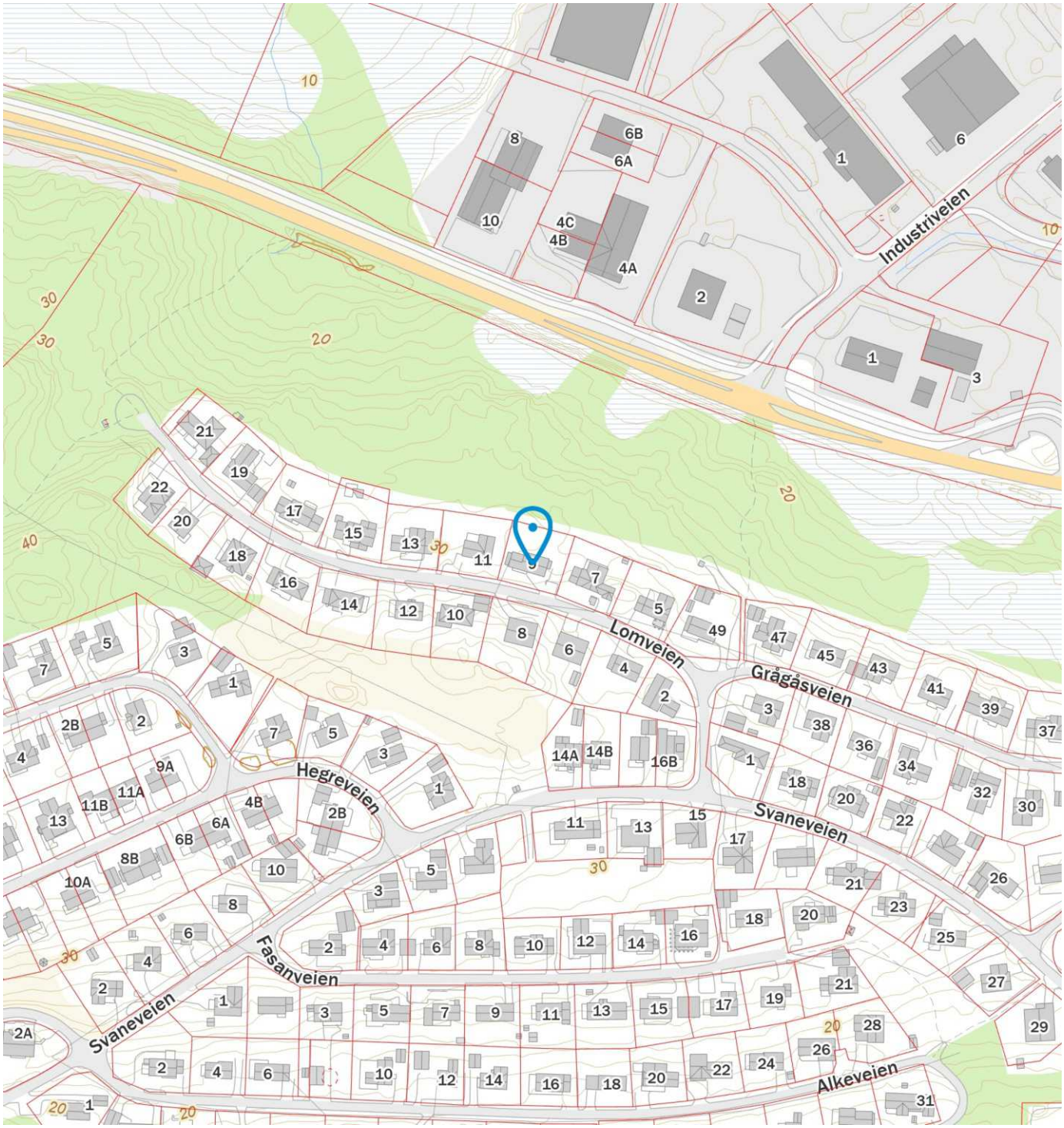


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
HADSEL kommune
gnr. 64, bnr. 244

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-2022 **Eiendomsverdi ref nr:** ED7273

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam VESTERÅLEN

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Fredrik Sørensen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@ttv.as
909 93 112

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet hensyntatt alder.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt avvik i utførelser.
Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.
Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

Det er registrert forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Nedløp og beslag i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Utvendig terrasse og altan i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frttstående oppvaskmaskin, komfyr og vinskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med laminat på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak.
Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant. Oppvarming med panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter.
Normal el-installasjon iht. byggeår.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligens fuktsikrings- og dreneringssystem er av ukjent alder og type.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Terrenget rundt boligen er hovedsakelig skrånende med enkelte flate partier.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det er foretatt vurderinger av boligens helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Byggemeldte tegninger er speilvendte i forholdt til faktisk situasjon.
Innredning av sovealkove under takoverbygg finnes ikke på byggemeldte tegninger og fremstår ombygd uten søknad.
Vindusplassering og størrelse avviker fra byggemeldte tegninger.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

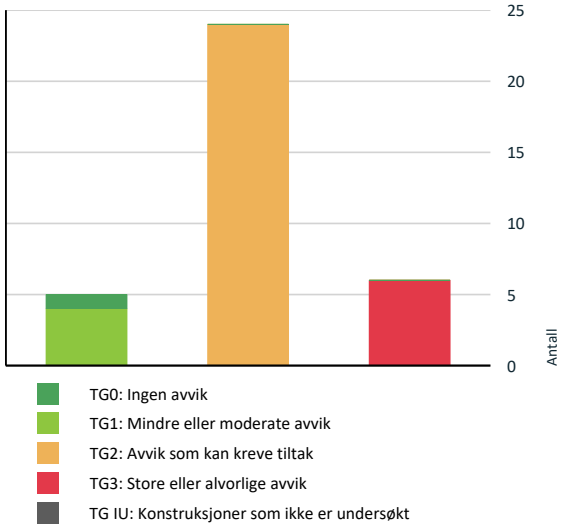
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv.
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98, noe som medfører at bygning lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlig.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

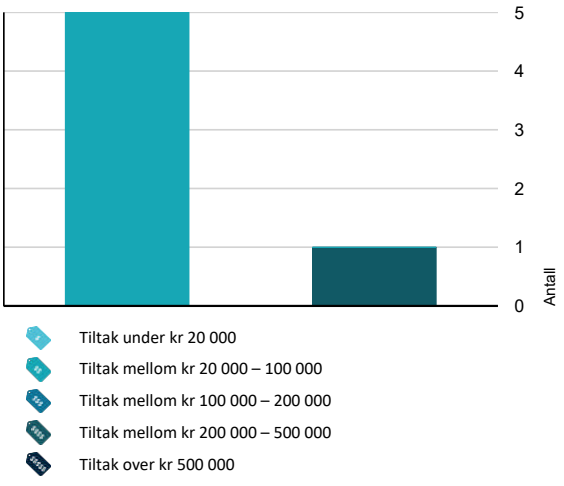
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.
Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av rekvirent er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.
Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.
Bygninger forutsettes generelt godkjente.
Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.
Opplisting av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.
Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Iht eier.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som normal, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også preges av div. skader og defekter.

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Bygget ny terrasse og pergola. Etablert ny inngangsdør til kjeller. Utført av eier.
2015	Modernisering	Fornyet våtrom med bl.a. nye fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Delvis fornyet elektrisk anlegg i forbindelse med arbeidene. Utført av Bygger`n Stokmarknes iht. eier.
2015	Modernisering	Ny varmtvannsbereder. Ukjent utførende.
2016	Tilbygg	Takoverbygg mot øst og utebod mot vest. Utført av eier.
2021	Modernisering	Skiftet kjøkkenvinduer og dør mot øst. Ukjent utførende.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er fra byggeåret og er iht. eier malt i senere tid.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taktekkingen bør følges opp jevnlig og helst kontrolleres årlig, da tidspunkt for utskiftning nærmer seg basert på forventet levetid for denne typen tekking.
Dersom tiltak ikke iverksettes innen riktig tid, kan det oppstå lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



Eksempel eldre taktekking.



Eksempel eldre taktekking.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Utvendige nedløp og beslag bør følges opp jevnlig og helst kontrolleres årlig, da tidspunkt for utskiftning nærmer seg basert på forventet levetid for denne typen nedløp og beslag. Dersom tiltak ikke iverksettes innen riktig tid, kan det oppstå lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Eksempel beslag med slitasje.


Eksempel eldre takrenner.


Eksempel takflate med manglende snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskadet trekledning bør skiftes. Konsekvens av det påviste avvik er nedsatt levetid og økt risiko for skader på bakenforliggende konstruksjoner.

Musesperre bør etableres for å hindre inntrenging av skadedyr, da manglende musesperre øker risikoen for bygningsmessige skader.

Trekledning bør vedlikeholdes, da manglende vedlikehold av trekledning over tid kan medføre nedsatt levetid og økt risiko for fukt- og råteskader på bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens av de påviste avvik er økt risiko for bygningsmessig skade.


Eksempel råteskade.


Eksempel manglende musesperre.


Eksempel værslitt/oppsprukket trekledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er påvist avføring etter mus i konstruksjonen.

Tetting/utførelse av dampsperre rundt takluke er mangelfullt utført/utett og medfører luftlekkasjer.

Det er påvist fuktmerker/skader i isolasjonens overflate som følge av dryppende kondensvann fra uisolerte avtrekkskanaler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De registrerte fuktmerker var tørre ved befaring, noe som indikerer at dette er eldre merker.

Nærmere undersøkelser av eventuelle skader som følge av mus i konstruksjonen bør gjennomføres.
Mus i konstruksjonen medfører betydelig risiko for bygningsmessige skader, nedsatt inneklima og negative helsemessige effekter.

Utbedring av utetthet/lekkasje i dampsperre ved takluke bør vurderes. Utetthet i dampsperren medfører økt risiko for luftlekkasjer og medfølgende kondensproblemer på kaldloft. Overvåk tilstanden nøye.

Ventilasjonskanaler bør isoleres og nærmere undersøkelser av eventuelle skader på isolasjonsmateriale som følge av kondensvann bør gjennomføres. Konsekvens av det påviste avviket et økt risiko for bygningsmessige skader.



Eksempel avføring etter mus.



Eksempel fukskjolder på isolasjon under avtrekkskanal.



Eksempel fuktmerke undertak.



Eksempel utetthet i dampsperre ved takluke.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årstall.

Et utvalg av årstall som er registrert iht. produksjonsår i vindusglassene er 1980, 1993, 2006, 2007 og 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag over vinduer bør monteres, og luftespalte mellom vindu/omramming og beslag bør etableres. Konsekvens av de påviste avvik er økt risiko for fuktskader samt økt vedlikeholdsbehov.

Manglende vedlikehold av vinduer, beslag og omramming kan over tid medføre nedsatt levetid. Dersom ikke vedlikehold utføres kan det over tid resultere i fukt- og råteskader på vinduene og skade på bakenforliggende konstruksjoner.

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel vedlikeholdsbehov.



Eksempel dør med slitasje/vedlikeholdsbehov.



Eksempel manglende luftespalte mellom omramming og beslag.



Eksempel manglende beslag.



Eksempel manglende beslag.



Eksempel manglende beslag.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag mangler. Det skal være beslag under dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utførelsen av innsettingsdetaljer medfører fare for fukt inn i konstruksjonen, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Fagmessig utførelse av beslag under dør bør etableres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utvendig terrasse og altan i trekonstruksjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligens overflater er i hovedsak av eldre årgang/fra byggeår og bærer preg av elde, utidsmessighet og stedvise skader.

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes arbeider med fornying eller oppussing av deler av boligens innvendige overflater, samt utbedring av stedvise skader innen rimelig tid.

Konsekvensen av avviket er i hovedsak nedsatt estetikk, men ytterligere slitasje kan på sikt føre til behov for mer omfattende utbedringer.


Eksempel skade.


Eksempel slitasje.


Eksempel slitasje/oppsprukket tapet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
• Pipa har en mindre skade.

Det er påvist skade på pipefundament.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skade på pipefundament bør utbedres, og pipefundamentet bør fuktsikres mot omkringliggende vannansamlinger og fukt.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av fundamentet, redusert bæreevne og økt risiko for fuktskader og setningsskader på pipa.


Feieluke og fundament i kjeller.


Skade på fundament. Saltutslag og oppsprukket/løs betong.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er registrert vanninntrenging på innsiden av mur ved inngangsdør i forbindelse med regnvær, basert på opplysninger fra eier.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bemerkes at rom under terreng er utsatte konstruksjoner, og stedvis risikokonstruksjoner, og bør holdes under jevnlig tilsyn.

Kostnad på tiltaket må ses i sammenheng med kostnad på utbedring av utvendig drenering og fuktsikring. Med bakgrunn i alder og observasjoner i/ved boligen bør det vurderes en komplett rehabilitering av bygningens drenerende system. Kostnadsestimat for dette punktet omhandler innvendige arbeider i forbindelse utbedring av skader forårsaket av fuktgjennomtrengning i kjeller.

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Eksempel saltutslag på mur.


Eksempel område som vann kommer inn ved nedbør.


Eksempel fuktmerke som indikerer vannnivå over betonggulv.


Eksempel vann stående på gulv.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Deler av kjelleren består av rom som ikke var tilgjengelige for inspeksjon grunnet manglende mulighet for tilkomst.

Deler av krypkjelleren er mangelfullt ventilert.

Dampsperre mot grunn mangler stedvis og er delvis utett.

Det er påvist utette gjennomføringer i stubbeloftsplater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilkomst til utilgjengelige deler av kjelleren slik at konstruksjoner kan besiktes og vedlikeholdes. Konsekvensen av manglende tilkomst til rom under terreng er økt risiko for at eventuelle skader på konstruksjoner ikke oppdages, og at nødvendig vedlikehold ikke kan utføres.

Ventilering av krypkjeller bør forbedres. Konsekvens av manglende ventilering nedsatt inneklima og økt risiko for bygningsmessige skader.

Dampsperre mot grunn må etableres og skjøter bør tettes. Konsekvens av det påviste avviket er forhøyet fuktnivå i kjeller og økt fuktpåvirkning på konstruksjoner som kan gi skader.

Utettheter i stubbeloftskonstruksjon bør utbedres. Konsekvens av det påviste avviket er luftlekkasjer og nedsatt effekt av varmeisolasjonen.


Eksempel på manglende/utett dampsperre mot grunn.


Eksempel utett gjennomføring i stubbeloftsplate.

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel manglende ventilering.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.
• Andre tiltak:

Dørene fremstår med behov for vedlikehold, og tiltak bør påregnes innen rimelig tid for å opprettholde funksjon og estetikk.

Konsekvensen av avviket er hovedsakelig estetisk, men økt slitasje kan over tid føre til redusert funksjonalitet og nedsatt levetid på dørene.



Eksempel skade.



Eksempel slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Bunnfyllingsfuge i sokkelist er stedvis mangelfullt fuget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utbedring bør vurderes og tilstanden må overvåkes nøye. Når våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



Eksempel manglende/utett bunnfyllingsfuge.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
• Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater bør rengjøres. og svertesopp bør fjernes. Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

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

Utførelsen må holdes under oppsikt.
Vær forsiktig ved bruk, da manglende fall kan medføre ulemper og økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse. For å oppnå bedre tilstandsgrad kreves omfattende tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fall, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at badet bygges med riktig fall.


Eksempel sverteopp i fuger.


Eksempel overflateskade flis.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner og utførelsen bør utbedres.


Oversikt sluk under servant.


Oversikt sluk i dusjsone.


Eksempel utett rørgjennomføring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er registrert avvik med betjeningsplaten til toalettet. Betjeningsplaten fungerer ikke tilfredsstillende.

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Betjeningsplaten bør skiftes ut, og sisternens funksjon og tilstand bør kontrolleres.

Konsekvensen av det påviste avviket er økt risiko for uoppdagede skader på toalett eller sisterne, samt redusert funksjon.


Eksempel riss i servant.


Eksempel betjeningsplate med avvik.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.
• Det er påvist uisolerte ventilasjonskanaler i kalde rom.

Våtrommets avtrekksystem vurderes som mangelfull/ikke tilfredsstillende på grunn av påvist svertesopp på gulvets overflate.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Andre tiltak:

Tiltak for utbedring av avtrekksystemet bør utføres og kanaler bør isoleres for å forhindre ytterliggere skader.
Det bør også etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere ventil eller spalte i dør, for å sikre god luftsirkulasjon.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon og utilstrekkelig tilluft er økt risiko for fuktskader, svertesopp og dårlig inneklima.


Eksempel kondens fra avtrekkskanal.


Eksempel tilluft med manglende effekt.


Eksempel elektrisk styrt vifte.


Eksempel manglende tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold i selve hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra soverom i vegg mot våtsone i dusjhjørne.

Det er påvist avvik gjennom andre undersøkelser som indikerer tegn til fuktskader i konstruksjonen.

Det registreres tegn til fuktskader i bjelkelag grunnet fukt/mugg på stubbloftsplate sett fra krypkjeller. Det er i tillegg foretatt fuktsøk på gulvets overflate i dusjsone og det er påvist indikasjon på fuktighet. Fuktsøk er foretatt på forskriftsmessig måte.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser av bakenforliggende årsak og eventuell utbedring må påregnes.

Konsekvensen av det påviste avviket er økt risiko for bygningsmessige skader og redusert levetid på konstruksjonene.

Kostnadsestimatet gjelder nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel hulltaking med fuktmåling med normale forhold.



Eksempel indikasjon på fuktskade.



Eksempel overflatemåling med forhøyede verdier.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør benyttes fuktbestandige materialer eller utføres nødvendige tiltak for å beskytte dør som er plassert i våtsone, for å redusere risikoen for oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid, samt fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er økt risiko for fuktskader.

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel dør i våtsone.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at gulvbelegget har mindre skader. Belegg er løsnet ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes tiltak for å hindre ytterligere skader og forringelse av beleggets funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for ytterligere skader på gulvbelegget og redusert levetid.



Eksempel løst gulvbelegg ved dørterskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er påvist korrosjonskader på klemringens skruer, og en skrue til klemringen mangler.

Det mangler membran i våtsone rundt servant.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner og utførelsen bør utbedres.

Utskifting av sluk må påregnes og tettesjikt bør vurderes utskiftet samtidig.
Konsekvensen ved manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og bygningsmessige skader, da sluk har skader og tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Tettesjikt i våtsone bør etableres.

Konsekvens ved ikke tilfredsstillende tetthet er øket risiko for bygningsmessig skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel eldre plastsluk med korrosjon.



Eksempel manglende skrue klemring.

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel utett rørgjennomføring.



Eksempel manglende tettesjikt i våtsone.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



Eksempel manglende ventilering.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang i vegg mot våtsone ved bunnsvill bak vaskemaskin/servant.



Eksempel hulltaking med fuktmåling med normale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frttstående oppvaskmaskin, komfyr og vinskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjøkkenet har stedvis slitasje på fronter, benkeplater og benkeskap.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold for å hindre ytterligere forringelse.

Konsekvensen av avviket er i hovedsak nedsatt estetikk, men ytterligere slitasje kan på sikt føre til behov for mer omfattende utbedringer.

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel manglende maling/vedlikeholdsbehov.



Eksempel slitasje/skade.



Eksempel overflateskade.



Eksempel slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant. Oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Eksempel naturlig avtrekk toalettrom.



Eksempel manglende lekkasjesikring/løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak
• Vannrør må isoleres i kalde rom.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales å overvåke vannrørene jevnlig og vurdere utskiftning, da høy alder gir økt risiko for lekkasjer og påfølgende bygningsmessige skader.


Eksempel eldre kobberrør


Eksempel delvis uisolert kobberrør.


Eksempel ufagmessig isolering av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.


Eksempel eldre vannrør.


Eksempel eldre vannrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilasjon, dette med grunnlag i alder.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder i gang.



Eksempel mangelfull lekkasjesikring.

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

Beskrivelse

Normal el-installasjon iht. byggeår. Anlegget er utført hovedsakelig med ujordede og jordede kontakter og sikringskap er med automat- og skrusikringer. Anlegget er delvis fornyet med noen nye kurser. Luftbårent inntak.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1981

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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

Generell kommentar

På bakgrunn av anleggets alder og rekvirentens manglende kjennskap til i installasjonen, anbefales utvidet el-kontroll.

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Oversikt eldre sikringskap.



Eksempel utett innføring i skap.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligens fuktsikrings- og dreneringssystem er av ukjent alder og type. Det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting av dreneringssystemet, og det må derfor legges til grunn at systemet er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det registreres innvendige fuktskader i kjeller som hovedsakelig skyldes feil eller mangler med bygningens fuktsikring- og drenerende system. Se punkt "rom under terreng og krypkjeller".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med bakgrunn i de påviste forhold bør det påregnes tiltak med utbedring eller utskiftning av boligens drenerende system.

Konsekvensen ved svikt i bygningens drenerende system er økt risiko for fuktskader, nedsatt levetid på konstruksjoner og forringelse av inneklimaet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eksempel manglende fuktsikring.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Grunnmur av lettbetongelementer er oppført uten nødvendige tilstøtende avstivingsmurer og det registreres horisontale sprekker som indikerer at muren er skadet som følge av jordtrykk fra tilbakefyllingsmassen på utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Avstivingsmurer må etableres for å stabilisere grunnmuren og hindre videre setningsskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen, og i verste fall kan det føre til kollaps ved en ukontrollert hendelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel lettbetongmur uten avstivingsmur.

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel horisontalriss i mur.



Eksempel på flatt terreng rundt boligen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er hovedsakelig skrånende med enkelte flate partier.

Vurdering av avvik:

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

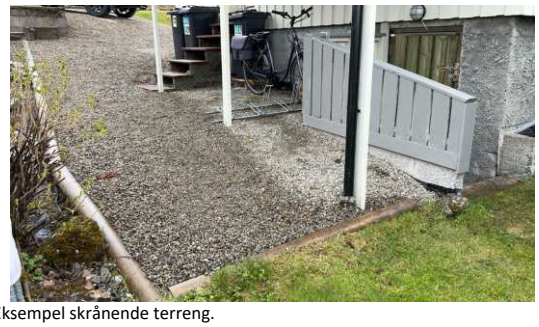
Terrenget bør helle bort fra grunnmuren for å sikre at overflatevann ledes vekk fra bygningen og dermed reduserer risikoen for unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring, drenering og grunnmur. Det anbefales generelt at det i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmuren etableres tilstrekkelig fall bort fra bygget om dette er mulig.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales å overvåke området for eventuelle vannansamlinger som står eller renner mot bygningen. Dersom det oppstår vannansamling, bør terrenget justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktskader på grunnmur/fundamenter, drenering og utvendig fuktsikring.

Konsekvens av det påviste forholdet er økt risiko for bygningsmessig skade og nedsatt levetid på konstruksjoner.



Eksempel skrånende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Boligens utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av utvendige rør nærmer seg.

Konsekvens ved brudd eller skader på vann- og avløpsrør er økt risiko for bygningsmessige skader og påfølgende kostbare innvendige arbeider som følge av utbedringen og utskiftingen dette medfører.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er foretatt vurderinger av boligens helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• 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.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

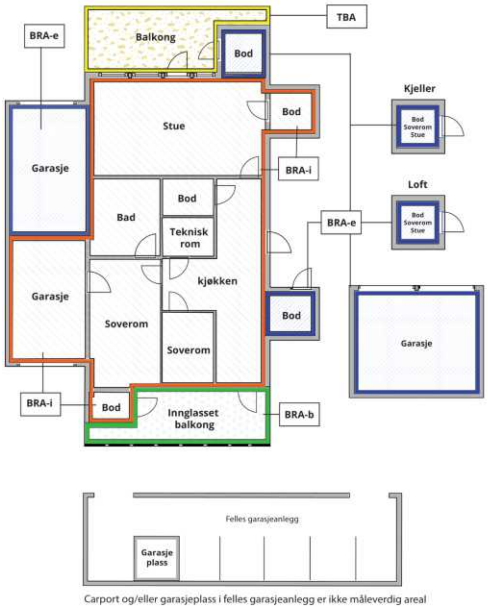
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	122			122	
Kjeller		40		40	
SUM	**122**	**40**			
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, toalettrom, entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue, sovealkove, vaskerom, garderobe, gang, bod		
Kjeller		Verksted, uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Utebod m/spilevegg i tilknytning til boligen er ikke medtatt som eget rom. Boden har et areal på ca. 12 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger er speilvendte i forholdt til faktisk situasjon.
Innredning av sovealkove under takoverbygg finnes ikke på byggemeldte tegninger og fremstår ombygd uten søknad.
Vindusplassering og størrelse avviker fra byggemeldte tegninger.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv.
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98, noe som medfører at bygning lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt: "tilbygg/modernisering".

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Kari Ingvaldsen	Kunde
	Fredrik Sørensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	64	244		0	922.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lomveien 9

Hjemmelshaver
Ingvaldsen Kari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i lett skrånende terreng, i rolig og barnevennlig boligområde sentralt på Børøya i Stokmarknes.
Enebolig med nordvendt hovedfasade på solåpen tomt i enden av kommunal vei, med meget god utsikt mot sjø og fjell.
Gangavstand til Stokmarknes, by og kommunesenter, hvor det bl.a. er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjonsmuligheter med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.
Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.
Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.
Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig
Enebolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".
Bygningsstatus i matrikkelen for enebolig er: "Tatt i bruk".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.04.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	28.04.2026		Gjennomgått	3	Nei
Eier	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	27.04.2026		Gjennomgått	72	Nei
Situasjonskart	28.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Statens Kartverk	28.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	11.09.1979		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	25.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lomveien 9 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 244
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kari Ingvaldsen

Boligen

Lomveien 9
8450 Stokmarknes

1866-64/244/0/0

- Boligen ble kjøpt 1981
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Byggern, Stokmarknes

   Beskrivelse av arbeidet: Panel i tak, Gulvflis, plater på vegg, dusjhjørne, vaskeservant og skap

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran, tettesjikt og sluk

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Snekker

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer og en ytterdør

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet panel på vestvendt vegg

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Ja**

Trenger vann inn i en del av kjelleren ved regnvær.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Ja**

Vann trenger inn i deler av kjeller ved regnvær

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Ja**

Det er bygd to overbygg/tak/på hver side av huset

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

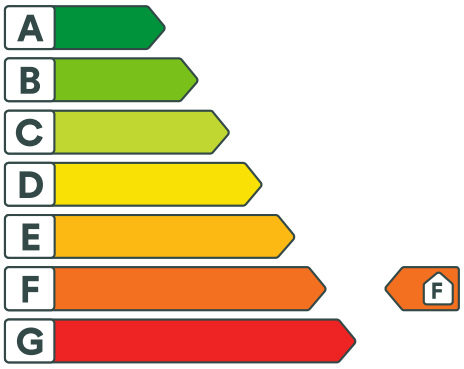
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse **Lomveien 9, 8450 STOKMARKNES**	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288133**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189904061**
Gårdsnummer **64**	Bruksnummer **244**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk 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 **323,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **411,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 729 kWh**



Lomveien 9, 8450 STOKMARKNES

Detaljering

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



Lomveien 9, 8450 STOKMARKNES

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 14: 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 15: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

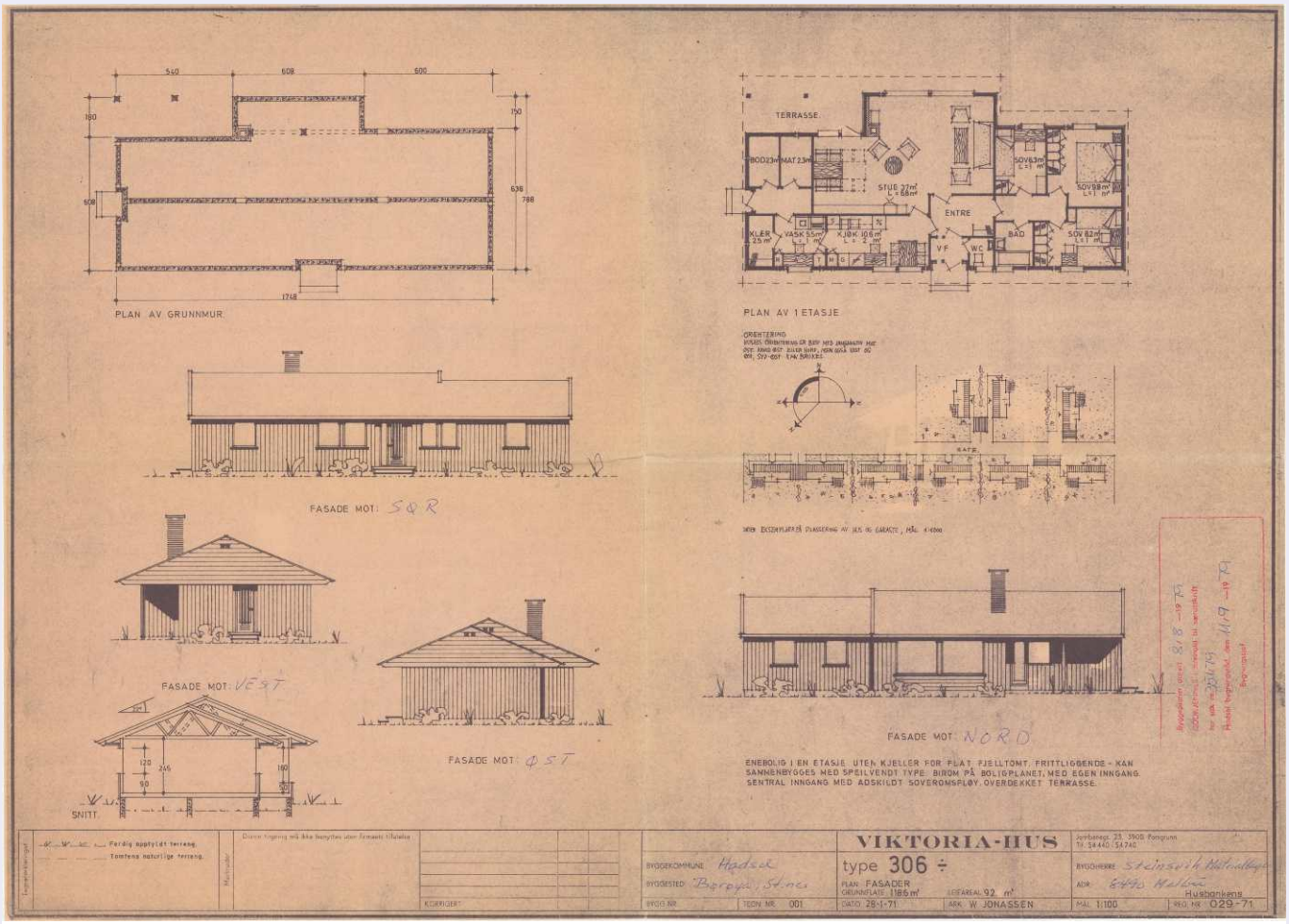
Spørsmål om energiattesten

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.

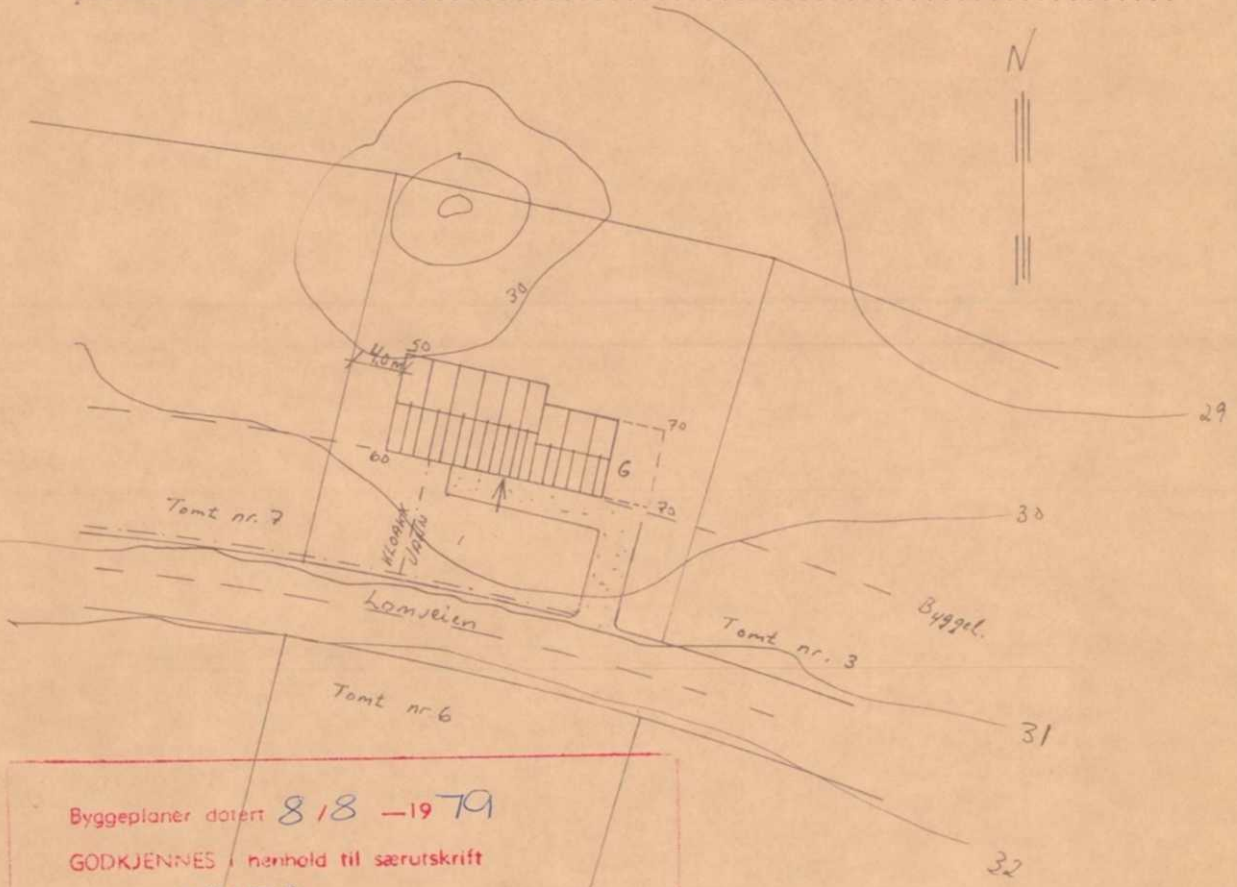
https://www.enova.no

Vedlegg


PLAN AV GRUNNMUR
PLAN AV 1 ETASJE
TERRASSE
STUE 37m²
ENTRE
BAD
WC
VF
SOV 98m²
SOV 82m²
FASADE MOT: SØR
FASADE MOT: VEST
FASADE MOT: ØST
FASADE MOT: NORD
SNITT
ENEBOLIG I EN ETASJE UTEN KJELLER FOR FLAT FJELLTOMT. FRITTLIGGENDE - KAN SAMMENBYGGES MED SPEILVENDT TYPE. BIROM PÅ BOLIGPLANET, MED EGEN INNGANG. SENTRAL INNGANG MED ADSKILDT SOVEROMSFLØY. OVERDEKKET TERRASSE.
VIKTORIA-HUS
type 306 ÷
PLAN. FASADER
BYGGEKOMMUNE Hadsel
BYGGESTED Borøya, Stave
TEGN. NR. 001
DATO 28-1-71
ARK. W. JONASSEN
MÅL 1:100
REG. NR 029-71

Vedlegg

SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei .....LOMVEIEN..... nr. .5....
byggefelt ...BØRØYA.....
g.nr. ..... byggekommune ...HADSEL.....
mål ...1:500..... b.nr. .....
navn ..STEINSVIK MATRIALLAGER a/s.....
postadresse ....8490 MELBU.....



Byggeplaner datert 8/8 —19 79
GODKJENNES i henhold til særutskrift
for sak nr. 35/79
Hadsel bygningsråd, den 11/9 —19 79
Bygningssjef

~~Med lånsøknad til Husbanken~~ skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lom V. 9, Böröya Stokmarknes		64	244	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Bolighus	8/8-79	dato 11/9-79 sak 351/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Terje Jakobsen	Böröya Hus	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Steinsvik Materiallager Mellem A/S	Mellem	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Puss av kjellermur ut- og innvendig samt
kratt utvendig gjenstår.

Dette arbeid må være fullført innen

Stokmarknes den 18/5-81

Sendes:

☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐ Steinsvik Materiallager Mellem A/S
☐
☐

bygningssjef

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 679. Ettertrykk forbudt.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 64, Bruksnr 244	**Kommune:**	1866	Hadsel
Adresse:				
Veiadresse:	Lomveien 9, gatenr 2405 8450 Stokmarknes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	208 4	Børøya Stokmarknes
Oppdatert:	03.12.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	10080104 7821	Hadsel Stokmarknes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Lomveien 9	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.02.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	922,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.06.2009	Avgiver	1866/64/1	-90,8
	Matrikkelført:	11.06.2009	Berørt	1866/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1866/64/8	0,0
			Berørt	1866/64/11	0,0
			Berørt	1866/64/25	0,0
			Berørt	1866/64/26	0,0
			Berørt	1866/64/27	0,0
			Berørt	1866/64/30	0,0
			Berørt	1866/64/32	0,0
			Berørt	1866/64/33	0,0
			Berørt	1866/64/34	0,0
			Berørt	1866/64/35	0,0
			Berørt	1866/64/36	0,0
			Berørt	1866/64/37	0,0
			Berørt	1866/64/38	0,0
			Berørt	1866/64/39	0,0
			Berørt	1866/64/40	0,0
			Berørt	1866/64/41	0,0
			Berørt	1866/64/42	0,0
			Berørt	1866/64/43	0,0
			Berørt	1866/64/44	0,0
			Berørt	1866/64/45	0,0
			Berørt	1866/64/46	0,0
			Berørt	1866/64/47	0,0
			Berørt	1866/64/48	0,0
			Berørt	1866/64/49	0,0
			Berørt	1866/64/50	0,0
			Berørt	1866/64/51	0,0
			Berørt	1866/64/52	0,0
			Berørt	1866/64/53	0,0
			Berørt	1866/64/54	0,0
			Berørt	1866/64/55	0,0
			Berørt	1866/64/56	0,0
			Berørt	1866/64/57	0,0
			Berørt	1866/64/58	0,0
			Berørt	1866/64/59	0,0
			Berørt	1866/64/60	0,0
			Berørt	1866/64/61	0,0
			Berørt	1866/64/62	0,0
			Berørt	1866/64/63	0,0
			Berørt	1866/64/64	0,0
			Berørt	1866/64/65	0,0
			Berørt	1866/64/66	0,0
			Berørt	1866/64/67	0,0
			Berørt	1866/64/68	0,0
			Berørt	1866/64/69	0,0
			Berørt	1866/64/71	0,0
			Berørt	1866/64/72	0,0
			Berørt	1866/64/73	0,0
			Berørt	1866/64/74	0,0
			Berørt	1866/64/75	0,0
			Berørt	1866/64/76	0,0
			Berørt	1866/64/77	0,0
			Berørt	1866/64/78	0,0
			Berørt	1866/64/79	0,0
			Berørt	1866/64/80	0,0
			Berørt	1866/64/81	0,0
			Berørt	1866/64/82	0,0
			Berørt	1866/64/84	0,0
			Berørt	1866/64/85	0,0
			Berørt	1866/64/86	0,0
			Berørt	1866/64/88	0,0
			Berørt	1866/64/89	0,0
			Berørt	1866/64/90	0,0
			Berørt	1866/64/91	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lomveien 9	Bolig	142,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	156,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	142,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	142,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	189904061			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		142,0		142,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/977/78
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 12:46

DAGBOKFØRT
12 FEB 81 00977
SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

MÅLEBREV

År 19 79 den 17.09. ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Eiendommen Børøya. Gnr. 64, bnr. 1 i Hadsel kommune.

Forretningen er rekvirert av eieren Hadsel kommune
som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren.*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Malvin Eilertsen og Aasmund Hanssen.

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

For eieren Hadsel kommune møtte Jan Kristoffersen

For kjøperen Steinsvik Materiallager Melbu A/S, møtte ingen.

Grensebeskrivelse:
Tomta ligger nord for Lomveien, nærmere bestemmelser finnes ut fra koordinatene.

Fra pkt. A - B = 30,04 m
" " B - C = 31,33 m
" " C - D = 29,92 m
" " D - A = 29,43 m

Arealet utgjør 917,0 m^2

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Boligtomt

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 1 øre uten fradrag

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 17.09. 19 79

Malvin Eilertsen

Aasm Hanssen

Nr. 2254 a Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo. 11-76

*Stryk det som ikke passer

Vedlegg

(Kopi av målebrev-kart)

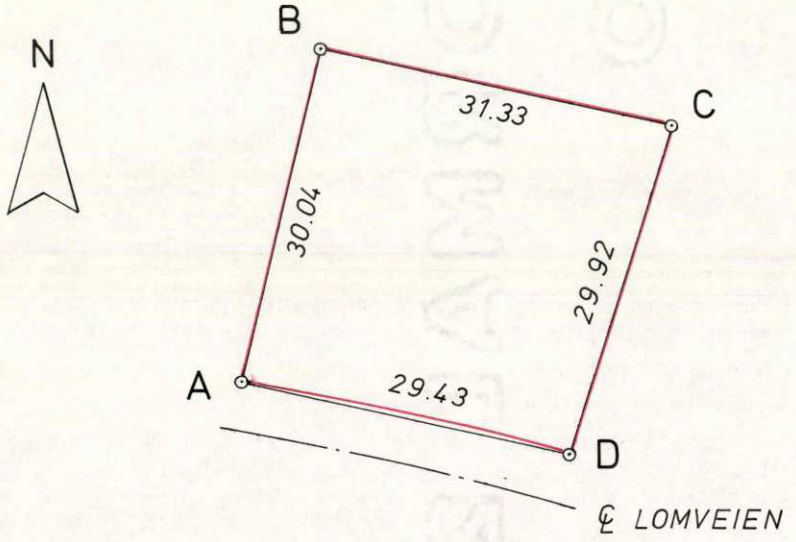
BRUKSNAVN: „Lomveien 9"

gnr. 64 bnr. 244

KOORDINATENE

	X	Y
A	510.531.95	70.494.23
B	510.561.23	70.500.94
C	510.554.35	70.531.51
D	510.525.67	70.522.98

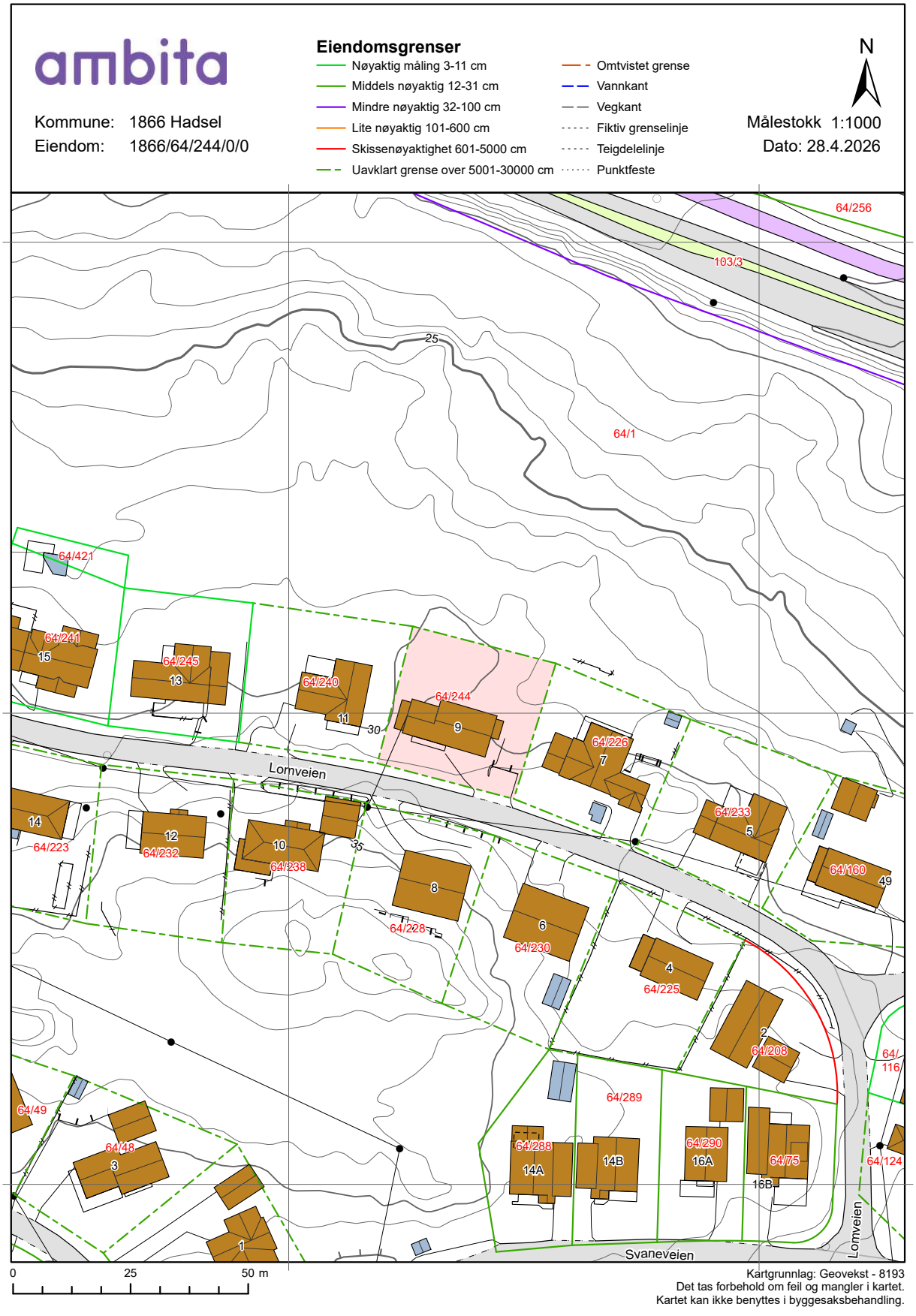
MÅLESTOKK 1:500

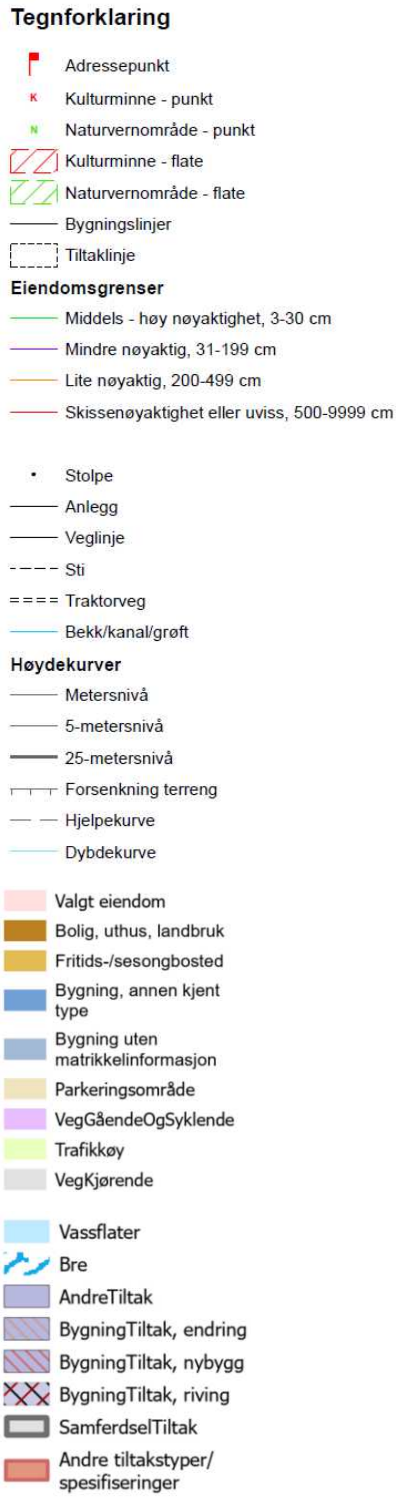


Vedlegg


ambita
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/64/244/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 28.4.2026
64/256
103/3
25
64/1
64/421
64/241
15
64/245
13
64/240
11
30
64/244
9
64/226
7
Lomveien
14
64/223
12
64/232
10
64/238
35
8
64/228
6
64/230
64/233
5
64/160
49
4
64/225
2
64/208
64/116
64/289
64/49
64/48
3
64/288
14A
14B
64/290
16A
64/75
16B
64/124
1
Svaneveien
Lomveien
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg


ambita
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/64/244/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 28.4.2026
64/256
103/3
25
64/1
64/421
64/241
15
64/245
13
64/240
11
64/244
9
30
64/226
7
Lomveien
14
64/223
12
64/232
10
64/238
35
8
64/228
64/233
5
64/160
49
6
64/230
4
64/225
2
64/208
64/
116
64/289
64/49
64/48
3
64/288
14A
14B
64/290
16A
64/75
16B
64/124
1
Svaneveien
Lomveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
K Kulturminne - punkt
N Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Vedlegg



J.nr. 2121/67 D
JML/AN

Oslo, 3.april 1967

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR ET OMRÅDE PÅ BØRØYA I HADSEL KOMMUNE

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Nordland stadfestet nevnte regulering.

Videre har departementet stadfestet bestemmelser i tilknytting til reguleringsplanen.

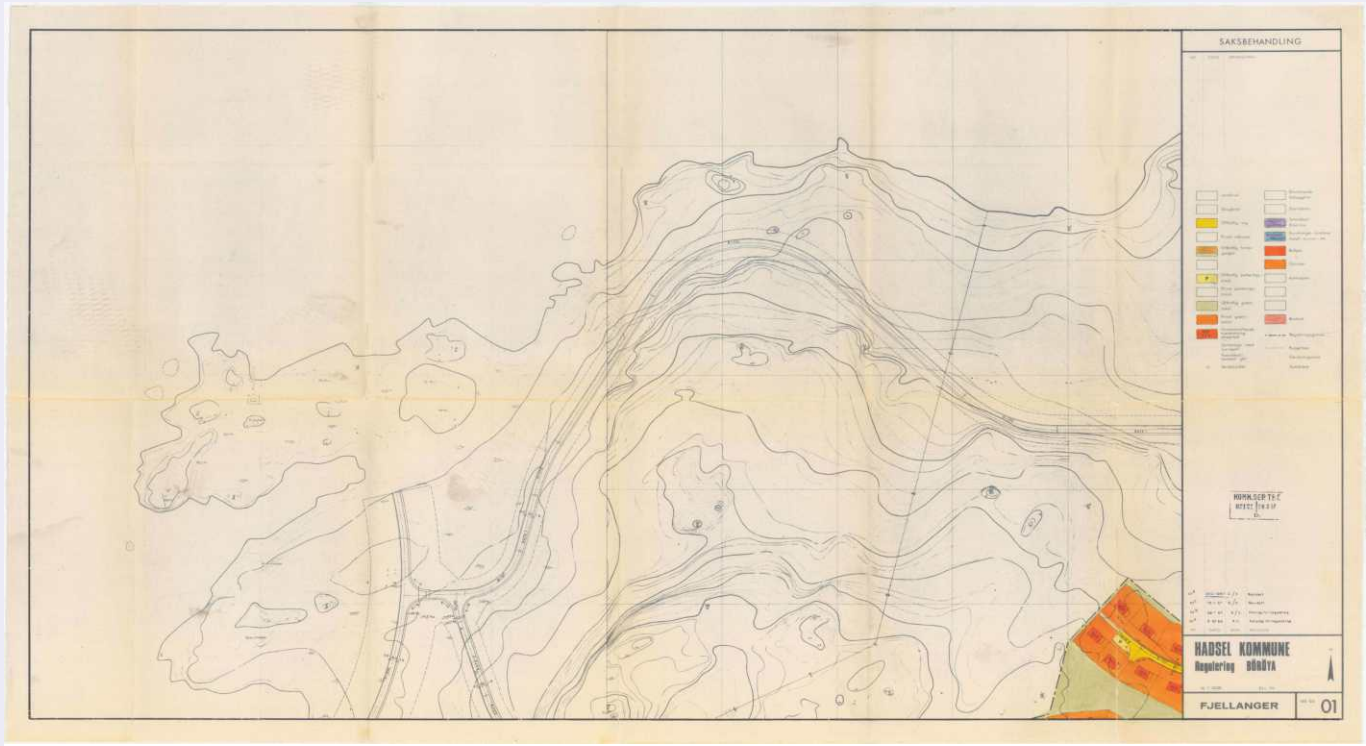
Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av Hadsel kommunestyre i møte den 28.februar 1967.

Bygn.kontorets kontroll-l.nr. 147/67

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

E.Schulze

Vedlegg


SAKSBEHANDLING
HADSEL KOMMUNE
Regulering BØDØYA
FJELLANGER
01

J.nr. 2121/67 D
JML/AN

Oslo, 3.april 1967

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR ET OMRÅDE PÅ BØRØYA I HADSEL KOMMUNE

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag til **fylkesmannen i Nordland** stadfestet nevnte regulering.

Videre har departementet stadfestet bestemmelser i tilknytting til reguleringsplanen.

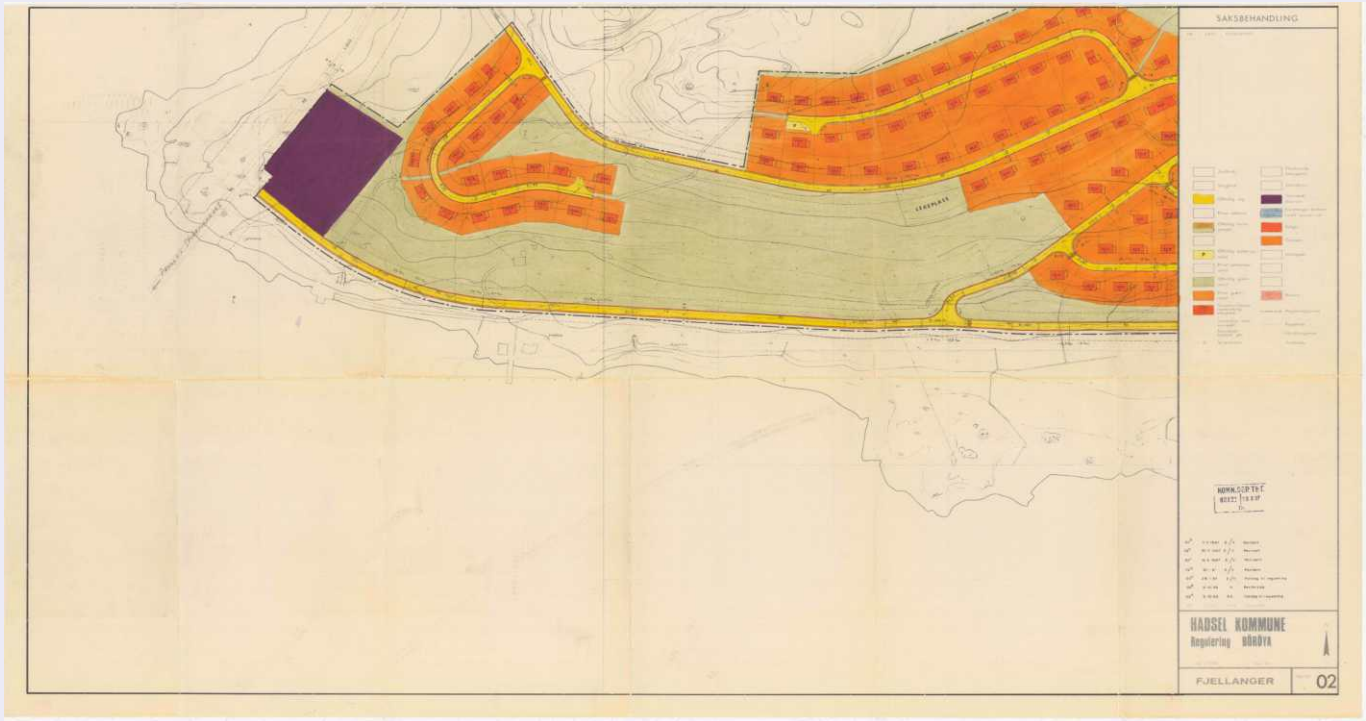
Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av **Hadsel** kommunestyre i møte den **28.februar 1967.**

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

E.Schulze

Bygn.kontorets kontroll-l.nr.
147 / 67

Vedlegg


SAKSBEHANDLING
HADSEL KOMMUNE
Reguleringsplan BØNDVIK
FJELLANGER
02

J.nr. 2121/67 D
JML/AN

Oslo, 3.april 1967

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR ET OMRÅDE PÅ BØRØYA I HADSEL KOMMUNE

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Nordland stadfestet nevnte regulering.

Videre har departementet stadfestet bestemmelser i tilknytting til reguleringsplanen.

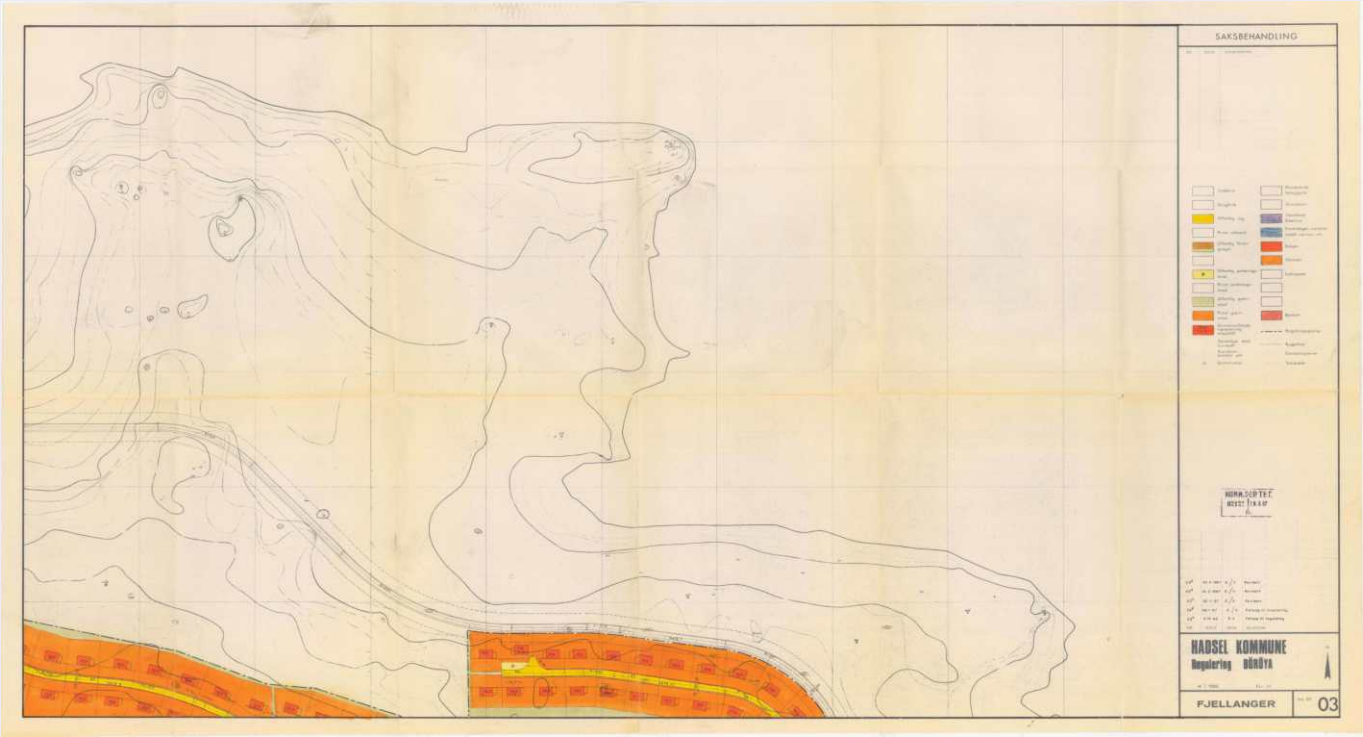
Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av Hadsel kommunestyre i møte den 28.februar 1967.

Bygn.kontorets kontroll-l.nr. 147/67

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

E.Schulze

Vedlegg


SAKSBEHANDLING
HARSEL KOMMUNE
Regulering BÅRØYA
FJELLANGER
03

J.nr. 2121/67 D
JML/AN

Oslo, 3.april 1967

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR ET OMRÅDE PÅ BØRØYA I HADSEL KOMMUNE

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Nordland stadfestet nevnte regulering.

Videre har departementet stadfestet bestemmelser i tilknytting til reguleringsplanen.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av Hadsel kommunestyre i møte den 28.februar 1967.

Bygn.kontorets kontroll-i.nr. 147 / 67

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

E.Schulze

Vedlegg


SAKSBEHANDLING
HADSEL KOMMUNE
Reguleringsplan BØRØYA
FJELLANGER
04

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR ET OMRÅDE PÅ BØRØYA I HADSEL KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense.

§ 2.

Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som inntegnet på planen.

§ 3.

Boligbebyggelsen skal være åpen villamessig og skal oppføres med det etasjetall som står påført reguleringsplanen eller som bygningsrådet finner det mest formålstjenlig, dog ikke over 2 etasjer. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet og skal ikke være mindre enn 15º.

§ 4.

Garasjebygg skal oppføres i 1 etasje og skal samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelse og må ikke overstige (35m^2). 50 m2 (se Pv 074/01) Plassering av garasje skal være vist ved byggeanmeldelsen av våningshuset selv om garasjen skal bygges senere.

§ 5.

Gesimshøyden målt fra ferdig terreng for hus i 1 etasje må ikke være over 3,5 m.

§ 6.

Bebygd areal skal ikke overstige 20 % av tomtenes nettoareal.

§ 7.

Bygningsrådet kan innenfor bygningslovgivningens bestemmelser tillate takoppbygg når de er gitt en estetisk tiltalende form.

§ 8.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Gjerders utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 0,8 m. høye.

§ 10.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller trafikken.

§ 11.

Naturlig terreng skal bevares mest mulig. Omfattende planering og eventuelle forstøtningsmurer skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 12.

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

§ 13.

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Hadsel kommune, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

——ooOoo——

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

15. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21 **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260006 / Hans Petter Søvik, tlf. 400 42 402
Lomveien 9, 8450 Stokmarknes
Gnr. 64, Bnr. 244, Hadsel kommune.

Bud stort kr.:_____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

400 42 402
hans.petter.sovik@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no