Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Linerleveien 28 D, 8450 STOKMARKNES
HADSEL kommune
gnr. 64, bnr. 367, snr. 2

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12981-1287 **Referansenummer:** ES9771

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Juliussen

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

Norsk takst

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

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

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

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig



Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178

Norsk takst

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i underetasje i 4-mannsbolig i etablert boligfelt. Det er gjort noe oppgradering den senere tid, blant annet er det lagt nytt gulv i gang/kjøkken/stue og på begge soverom.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Sidevegg i lettklinker, pusset og malt. Bakvegg er enten i lettklinker eller betong, foret ut innvendig. Vegg i tre mot naboleilighet (dobbel, brann- og lydskille).
Det er malte vinduer med 2-lags glass. Vindu på stort soverom er fra 2023, resten er fra byggeår.
Inngangsdør med små glassfelt.
Verandadør med glassfelt (3-lags glass).
Terrasse mot sør og vest. Adkomst fra stue og inngangsparti. Dekke i tre, deler av rekkverk i metall og sikkerhetsglass, resten av rekkverk i tre.
Det er montert metallplater og takrenner under veranda i etasjen over, for å hindre drypping.
Utvendig trapp i tre mot vest, fra innkjørsel på nordsiden ned til inngangsparti. Rekkverk i tre, nytt 2024.

Utvendig bod ved inngangsparti.
Boden har betongdekke. Vegger i lettklinker, slemmet og malt.
Synlige bjelker i himling.
Tett inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Overflater
Gulv: Flis på bad/vaskerom, parkett i bod, laminat i resterende rom. Ny laminat i gang/stue/kjøkken og begge soverom 2024.
Vegger: Våtromsplater på bad/vaskerom, malte veggplater i resterende rom. Spiler på del av vegg i stue mot soverom (2024).
Himling: Malte himlingsplater. På hovedsoverom er det lagt lydhimling (2024). Fritthengende lydhimling med ekstra isolasjon og dobbel gips.

Det ble foretatt hulltaking i bakvegg (nord). Det ble ikke påvist unormale forhold (fukt), men det var litt trekk i veggen.
Gulv mot grunn er mest sannsynlig støpt, isolert plate på mark.

Elementpipe i lettklinker, grovpusset/malt. Sotluke i stua.
Pipen er trolig "delt" med leiligheten over. Det samme vil da gjelde sotluka.
MDF fyllingsdører med pakning og flate terskler. Glassfelt i dør mellom VF og gang.

Gulvvarme i VF, bad/vaskerom og stue.
Totalt ca 3 m garderobeskap på soverom.
Bredbånd fra Trollfjord Kraft.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Rommet er bygd opp med bakgrunn i Teknisk Forskrift 2010 (TEK10). Det foreliggern ingen dokumentasjon.
Det er våtromsplater på vegger og malte himlingsplater på innvendig tak.
Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Det er sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.
Innredning med slette mørke fronter. Ca 80 cm benk med toppmontert vask, skuffer under. Ca 40 cm vegghengt høyskap.
Toalett, dusjkabinett (duxa) og opplegg for vaskemaskin.
Innredning og dusjkabinett nytt 2023.
Det er balansert ventilasjon.
Det er ikke foretatt hulltaking. Våtsoner ligger i yttervegg (bakvegg) eller mot naboleilighet.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med slette lyse fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 3,3 m benk inkl ca 59 cm induksjon koketopp og ca 1 m benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Oppvaskmaskin og koketopp under benk, plass for kjøle-fryseskap.
Ca 1,6 m overskap samt avtrekksvifte. Det er kjøkkenventilator i rustfritt stål (Røros hetta) med avtrekk ut.
Komfyrvakt.
Ca 1,5 m av benk mot stua kan brukes som spiseplass.
Stekeovn ny 2023, oppvaskmaskin ny 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør vannledninger. R-i-r skap med stoppekran på bad/vaskerom.
Synlige innvendig avløpsrør er i plast. Stakepunkt i skap i VF.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selve enheten er plassert i bod.
I 2025 ble motor til varmeveksler samt filter byttet. Samtidig ble det også utført rens av kanaler.
Utekran på vegg mot vest.
Ca 200 l VV-bereder plassert i bod. Berederen står i en ca 5 cm høy "kum". Det er også montert fuktfølere med vannstoppsystem.
BEAM sentralstøvsuger. Selve enheten er plassert i boden.
Normal el-anlegg ut fra byggeår. Sikringsskap i bod, automatsikringer.
Det er kurs for elbil-lader og selve opplegget er ifølge hjemmelshaver gjort klart, men selve laderen er demontert (følger ikke med).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	77 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	77 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

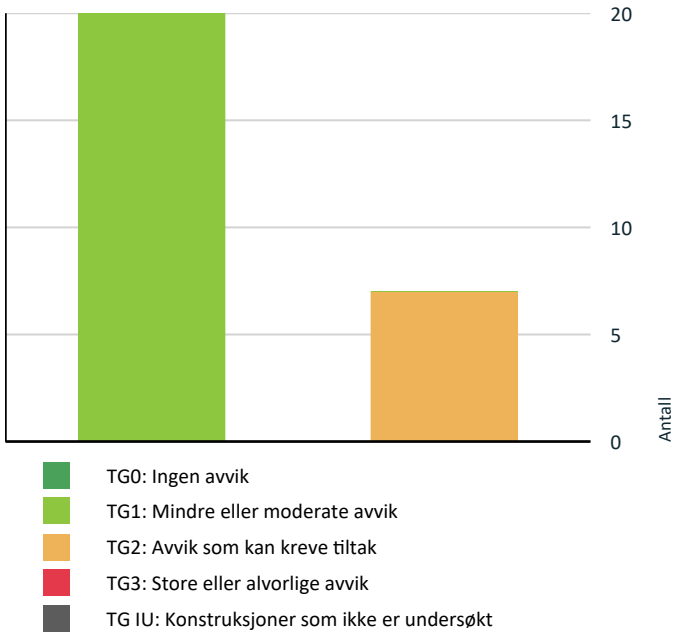
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

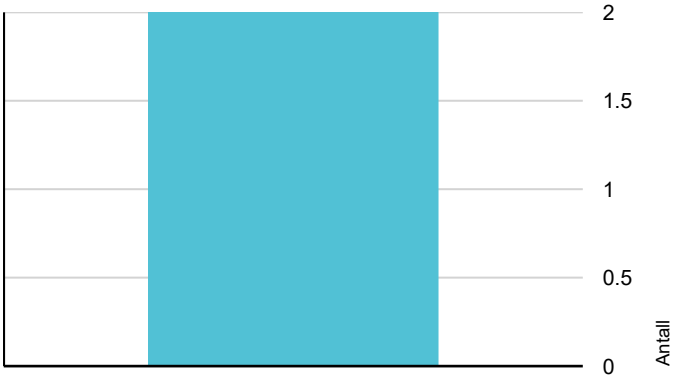
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendig bod	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	4 nye røykdetektorer
2023	Modernisering	Spotter i stua
2023	Modernisering	Ny baderomsinnredning
2023	Modernisering	Nye lysarmatur i alle rom
2023	Modernisering	Ny stekeovn
2024	Modernisering	Ny oppvaskmaskin
2024	Modernisering	Montert digitale termostater (gulvvarme)
2024	Modernisering	Nytt gulv i gang, stue/kjøkken og begge soverom
2024	Modernisering	Nytt rekkverk på utvendig trapp
2024	Modernisering	Lydisolering i himling, hovedsoverom
2025	Modernisering	Ny motor varmeveksler

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Sidevegg i lettklinker, pusset og malt. Bakvegg er enten i lettklinker eller betong, foret ut innvendig. Vegg i tre mot naboleilighet (dobbel, brann- og lydskille).

TG 1 Vinduer

Det er malte vinduer med 2-lags glass. Vindu på stort soverom er fra 2023, resten er fra byggeår.
Lameller (2024) på vinduer i stua.

En del merker i karm/omramming i stue (kloremerker?). Samme men i mindre grad på minste soverom.
Mindre del av pakning på minste soverom har "sluppet" i nedkant. Denne skulle være enkel å trykke på plass.
Nevnte avvik er for små til å gi en generell TG2 for vinduer.

TG 2 Dører

Inngangsdør med små glassfelt.
Verandadør med glassfelt (3-lags glass).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er påvist andre avvik:

Begynnende råteskade i nedkant av inngangsdør.
Dørblad på verandadør har seget noe. Klemmer dårlig oppe på "håndtak -siden". Dette medfører en del trekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Inngangsdøren holder nok noen år til, men må trolig byttes ila 5 år. (Kostnad for dette).
Verandadør bør justeres for å unngå trekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør og vest. Adkomst fra stue og inngangsparti. Dekke i tre, deler av rekkverk i metall og sikkerhetsglass, resten av rekkverk i tre.
Det er montert metallplater og takrenner under veranda i etasjen over, for å hindre drypping.



Del av terrasse mot vest

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre mot vest, fra innkjørsel på nordsiden ned til inngangsparti. Rekkverk i tre, nytt 2024.

TG 2 Utvendig bod

Utvendig bod ved inngangsparti.
Betongdekke. Vegger i lettklinker, slemmet og malt. Synlige bjelker i himling.
Tett inngangsdør.
Boden blir ikke omtalt andre steder i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fuktskader på inngangsdør.
Fuktmerker i himling (gulv i etasjen over, bod), i hovedsak langs yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren bør nok byttes de nærmeste årene.
Eventuelle utbedringer i himling må gjøres i samråd med eier av leiligheten over.



Bod



Eksempel på fuktmerker

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Flis på bad/vaskerom, parkett i bod, laminat i resterende rom.
Ny laminat i gang/stue/kjøkken og begge soverom 2024.
Vegger: Våtromsplater på bad/vaskerom, malte veggplater i resterende rom. Spiler på del av vegg i stue mot soverom (2024).
Himling: Malte himlingsplater. På hovedsoverom er det lagt lydhimling (2024). Fritthengende lydhimling med ekstra isolasjon og dobbel gips.

Det ble foretatt hulltaking i bakvegg (nord). Det ble ikke påvist unormale forhold (fukt), men det var litt trekk i veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Laminat i VF buler en god del på område foran inngangsdør, trolig pga stadig fuktbelastning. Denne type laminat er ikke velegnet til områder med stadig fuktbelastning. Noe manglende finish ved dør til gang.
Ripe i parkett i bod.
Laminat når ikke gulvlist/"utskjæring" i gulvlist i gang, mot bad/vaskerom. Avløp fra vaskemaskin går rett bak "utskjæringen" og er trolig årsaken til dette avviket.
Laminat når ikke sokkel under kjøkkeninnredning på et mindre område.
Manglende finish mot terskel på stor soverom.
Noe slitasje på gulvlist i bod, under ventilasjonsanlegg.
Mindre oppsprekking i fuging i hjørne mellom veggplater i gang (bod/yttervegg).
Enkelte merker i himling og på taklist i stort soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Laminat i VF bør byttes. Det bør velges et materiale som tåler fuktbelastning.
Resterende avvik er av en slik karakter at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Eventuelt kan det gjøres mindre, lokale tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fra stua

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er mest sannsynlig støpt, isolert plate på mark.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker, grovpusset/malt. Sotluke i stua.
Pipen er trolig "delt" med leiligheten over. Det samme vil da gjelde sotluka.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tilstandsrapport

Dette er kun et avvik hvis det er montert ildsted i leilighetene som er tilknyttet pipa.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hvis det monteres ildsted, må det monteres ildfast plate under sotluka.



Sotluke i stua

TG 1 Innvendige dører

MDF fyllingsdører med pakning og flate terskler. Glassfelt i dør mellom VF og gang.

Mindre skade i "finér" på dør mellom VF og gang.
Mindre merker på enkelte karmer/dørlister, f.eks i bod.
Nevnte avvik er ikke tilstrekkelig til å gi en samlet TG2 før dører.

TG 1 Skap og reoler

Totalt ca 3 m garderobeskap på soverom.

TG 1 TV og internett

Bredbånd fra Trollfjord Kraft.

TG 1 Varme generelt

Gulvvarme i VF, bad/vaskerom og stue.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Rommet er bygd opp med bakgrunn i Teknisk Forskrift 2010 (TEK10).
Det foreliggern ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

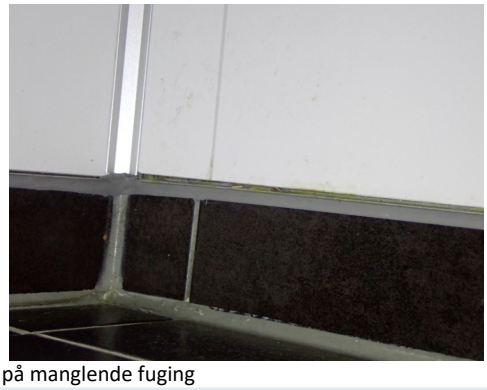
Det er våtromsplater på vegger og malte himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis manglende fuging mellom veggplater og bunnlist. Stedvis er det også så liten avstand mellom veggplater og bunnlist at det ikke er plass til fugemasse.
Noe mindre "trapping" på veggplater i hjørne.
Mindre merker i vegg etter tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Siden det brukes dusjkabinett er ikke avviket av vesentlig karakter. Fuger bør uansett gås over, men flere plasser er åpningen så liten (fraværende) at det ikke lar seg gjøre å fuge.



Eksempel på manglende fuging

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i fuger.

Det er ca 23 mm fall fra dør til sluk. Dette må betegnes som et lite avvik.
3 mindre hakk i flis, samt en liten "åpning" i en fuge mellom flis ved dør.

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

Hakk i flis er i hovedsak et estetisk avvik. Åpning i fuge kan tettes med fugemasse.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk bad/vaskerom

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette mørke fronter. Ca 80 cm benk med toppmontert vask, skuffer under. Ca 40 cm vegghengt høyskap.
Toalett, dusjkabinett (duxa) og opplegg for vaskemaskin.
Innredning og dusjkabinett nytt 2023.



Bad/vaskerom

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking. Våtsoner ligger i yttervegg (bakvegg) eller mot naboleilighet.
TG1 settes med forbehold siden det ikke er lov å benytte TG IU på dette punktet.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette lyse fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 3,3 m benk inkl ca 59 cm induksjon koketopp og ca 1 m benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Oppvaskmaskin og koketopp under benk, plass for kjøle-fryseskap.
Ca 1,6 m overskap samt avtrekksvifte.
Komfyrvakt.
Ca 1,5 m av benk mot stua kan brukes som spiseplass.
Stekeovn ny 2023, oppvaskmaskin ny 2024.



Kjøkken

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator i rustfritt stål (Røros hetta) med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør vannledninger. R-i-r skap med stoppekran på bad/vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Synlige innvendig avløpsrør er i plast. Stakepunkt i skap i VF.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selve enheten er plassert i bod.
I 2025 ble motor til varmeveksler samt filter byttet. Samtidig ble det også utført rens av kanaler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utekran på vegg mot vest.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Ca 200 l VV-bereder plassert i bod. Berederen står i en ca 5 cm høy "kum". Det er også montert fuktfølere med vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

BEAM sentralstøvsuger. Selve enheten er plassert i boden.

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.

Normal el-anlegg ut fra byggeår. Sikringsskap i bod, automatsikringer. Det er kurs for elbil-lader og selve opplegget er ifølge hjemmelshaver gjort klart, men selve laderen er demontert (følger ikke med).

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.
   2013 Byggeår

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring for original montering, samt for arbeide med spotter i stua.

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?
    Nei

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

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

77 m²/72 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 700 000**

Markedsvurdering
Fungerende marked

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Linerleveien 26A ,8450 STOKMARKNES 69 m² 2012 2 sov	17-09-2020	2 420 000	**2 500 000**		2 500 000	**36 232**
2	Linerleveien 28D ,8450 STOKMARKNES 70 m² 2012 2 sov	25-05-2023	2 500 000	**2 475 000**		2 475 000	**35 357**
3	Linerleveien 16A ,8450 STOKMARKNES 71 m² 2015 2 sov	26-01-2022	2 400 000	**2 450 000**		2 450 000	**34 507**
4	Linerleveien 3D ,8450 STOKMARKNES 67 m² 2007 2 sov	03-04-2025	1 840 000	**1 780 000**	668 581	2 448 581	**34 487**
5	Linerleveien 18C ,8450 STOKMARKNES 65 m² 2013 2 sov	26-08-2020	2 250 000	**2 200 000**		2 200 000	**33 846**
6	Linerleveien 9B ,8450 STOKMARKNES 88 m² 2011 3 sov	09-11-2023	2 900 000	**2 900 000**		2 900 000	**32 955**
7	Linerleveien 6A ,8450 STOKMARKNES 71 m² 2007 2 sov	22-09-2022	2 200 000	**2 150 000**		2 150 000	**30 282**
8	Linerleveien 1B ,8450 STOKMARKNES 64 m² 2011 1 sov		1 900 000	**1 800 000**		1 800 000	**28 125**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.		1 000
Eiendomsskatt	Kr.		5 906
Vann og avløp	Kr.		12 971
Renovasjon	Kr.		4 413
Felleskostnader	Kr.		12 000
Normalt vedlikehold	Kr.		1 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**37 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	190 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 550 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 550 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

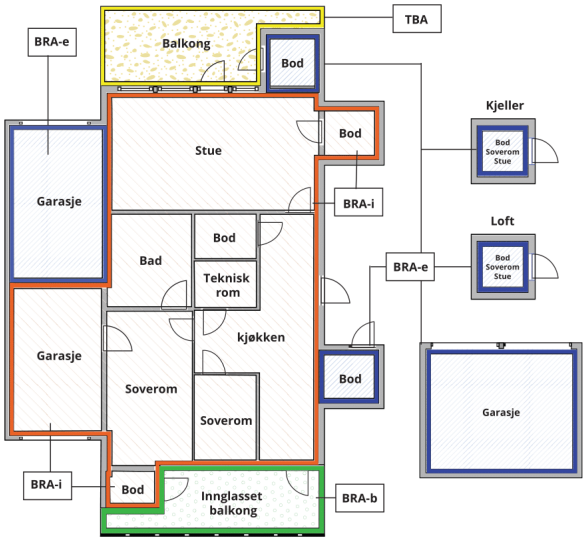
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	72	5		77	32
SUM	**72**	**5**			**32**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se Tilbygg/modernisering

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	10

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	64	367		2	1176.9 m²	Kartverket	Ikke relevant

Adresse
Linerleveien 28 D

Hjemmelshaver
Buschmann Andreas Melchiorsen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører
Sameiet Linerleveien 28	75 / 310	Økoråd Hadsel AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i etablert boligfelt på Børøya, ca 1,5 km fra Stokmarknes sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal veg.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål

Om tomten

Skrånende tomt over 2 nivåer. Tomten var dekket av snø på befaringen.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.
Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
527 404	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 475 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	86171146	Fullverdi		

Kommentar
Dekkes via felleskostnader

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Gårdskart/NIBIO	28.01.2026		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger (plantegning)		Udatert	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere takst	07.09.2018		Gjennomgått	7	Nei
Vedtekter		Udatert	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

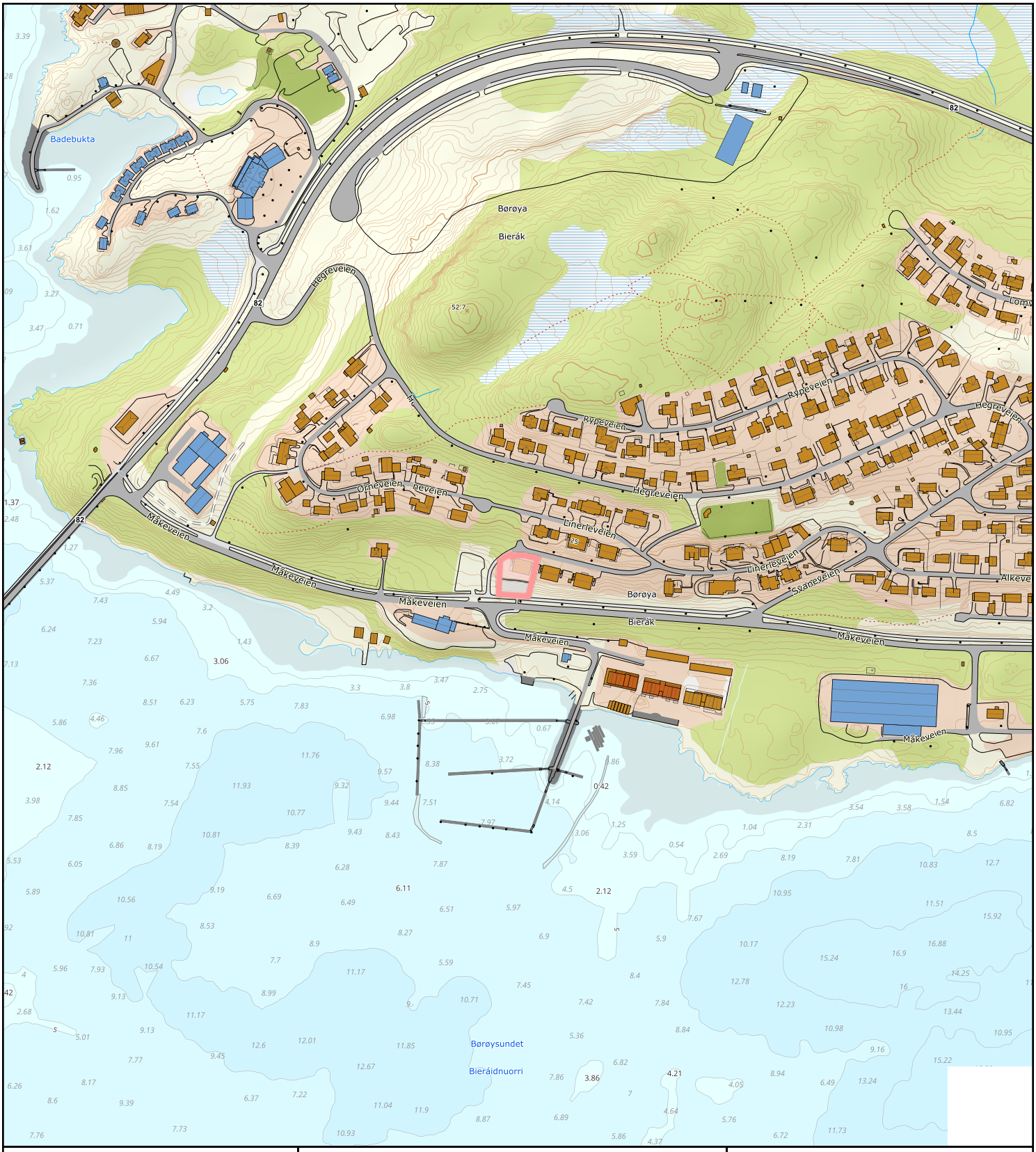
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ES9771

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 28.01.2026 11:38
Eiendomsdata verifisert: 28.01.2026 11:38

GÅRDSKART 1866-64/367/0
Tilknyttede grunneiendommer:
64/367/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

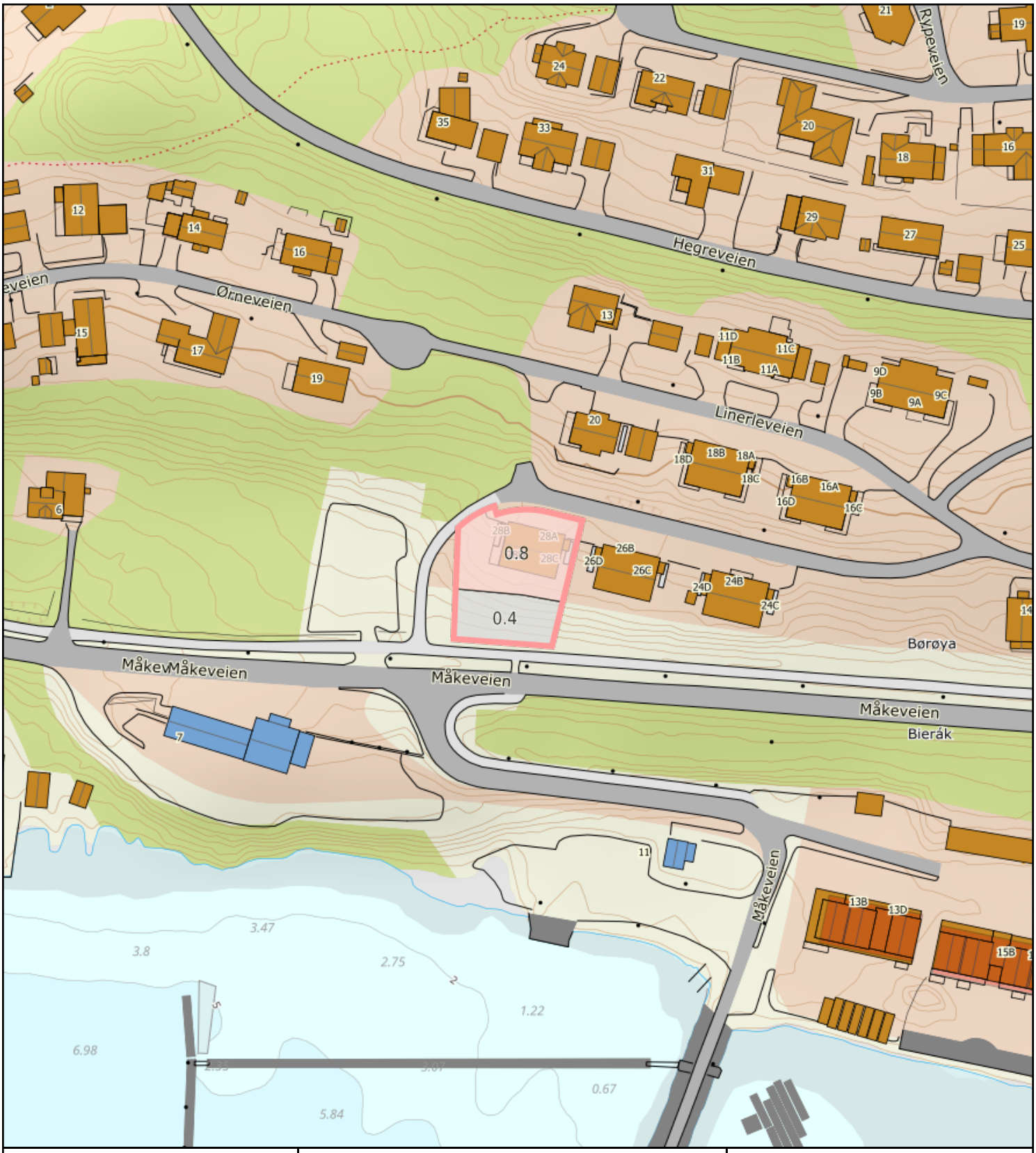
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.4	
Bebygd, samf., vann, bre	0.8	1.2
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1.2	1.2

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 28.01.2026 11:39
Eiendomsdata verifisert: 28.01.2026 11:38

GÅRDSKART 1866-64/367/0
Tilknyttede grunneiendommer:
64/367/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.4	
Bebygd, samf., vann, bre	0.8	1.2
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1.2	1.2

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 28.01.2026 11:39
Eiendomsdata verifisert: 28.01.2026 11:38

GÅRDSKART 1866-64/367/0
Tilknyttede grunneiendommer:
64/367/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.4	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.8	1.2
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.2	1.2

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Egenerklæring

Linerleveien 28 D, 8450 STOKMARKNES

27 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Linerleveien 28 D	Linerleveien 28 D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

06.2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

21.01.2026

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Buschmann, Andreas Melchiorsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Skiftet baderomsinnredning

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Skiftet motor på ventilasjonsanlegget

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet motor

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Velo ventrens sortland

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 44687333

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Buschmann, Andreas M	**2026-01-27**

Identification

bankID Buschmann, Andreas M

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Buschmann, Andreas M	27/01-2026 21:10:14	BANKID

Energiattest



Adresse	
Linerleveien 28D, 8450 STOKMARKNES	
Dato for energimerking **24.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249960**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300290552**
Gårdsnummer **64**	Bruksnummer **367**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **2013**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
116,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
135,04 kWh/m²	**9 723 kWh**

Linerleveien 28D, 8450 STOKMARKNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 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: 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 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Linerleveien 28D

Nabolaget Børøy - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Svaneveien Linje 754	4 min 0.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	7 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 51 min

Skoler

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	14 min 1.3 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	14 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Vesterålen Kysthotell	9 min
Stokmarknes	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

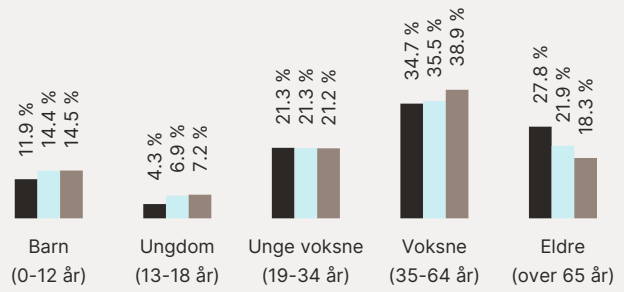
Kvalitet på skolene

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	16 min 1.4 km
Tumlebo barnehage (0-5 år) 38 barn	20 min 1.8 km
Søndre barnehage (1-5 år) 100 barn	20 min 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Stokmarknes PostNord	12 min 1.1 km
Coop Prix Stokmarknes PostNord	14 min 1.3 km

FINN 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

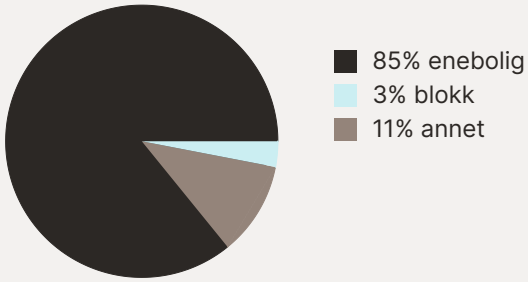
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Gateparkering
Lett 84/100

Sport

Børøya grusbane Fotball	5 min 0.3 km
Stokmarknes skole Ballspill, friidrett	14 min 1.3 km
Feel24 Stokmarknes	11 min
Family Sports Club Stokmarknes	17 min

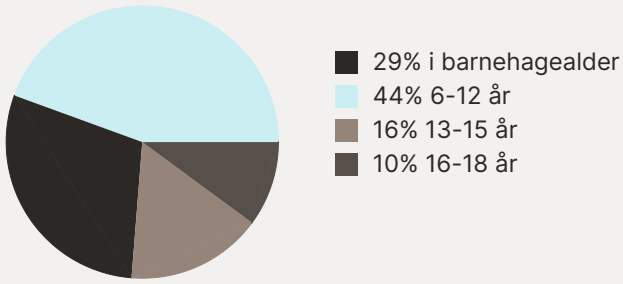
Boligmasse



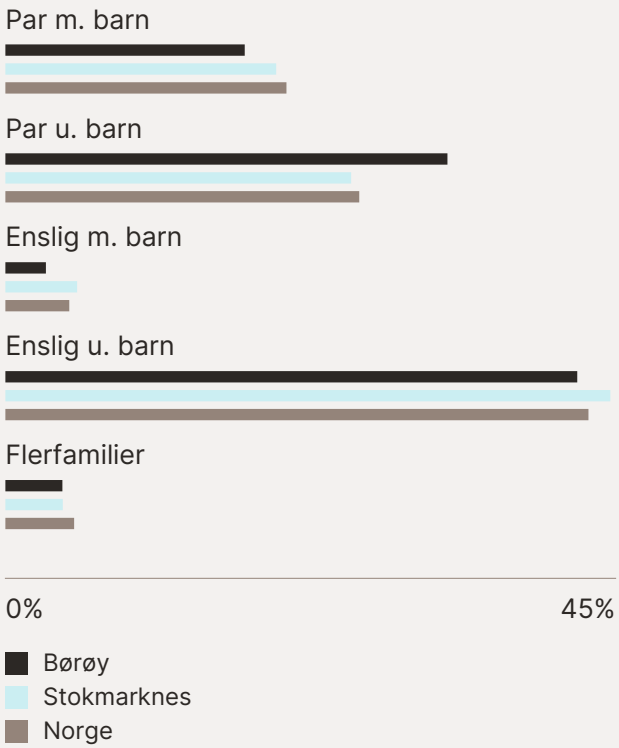
Varer/Tjenester

Bykuben Senter	13 min
Apotek 1 Stokmarknes	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

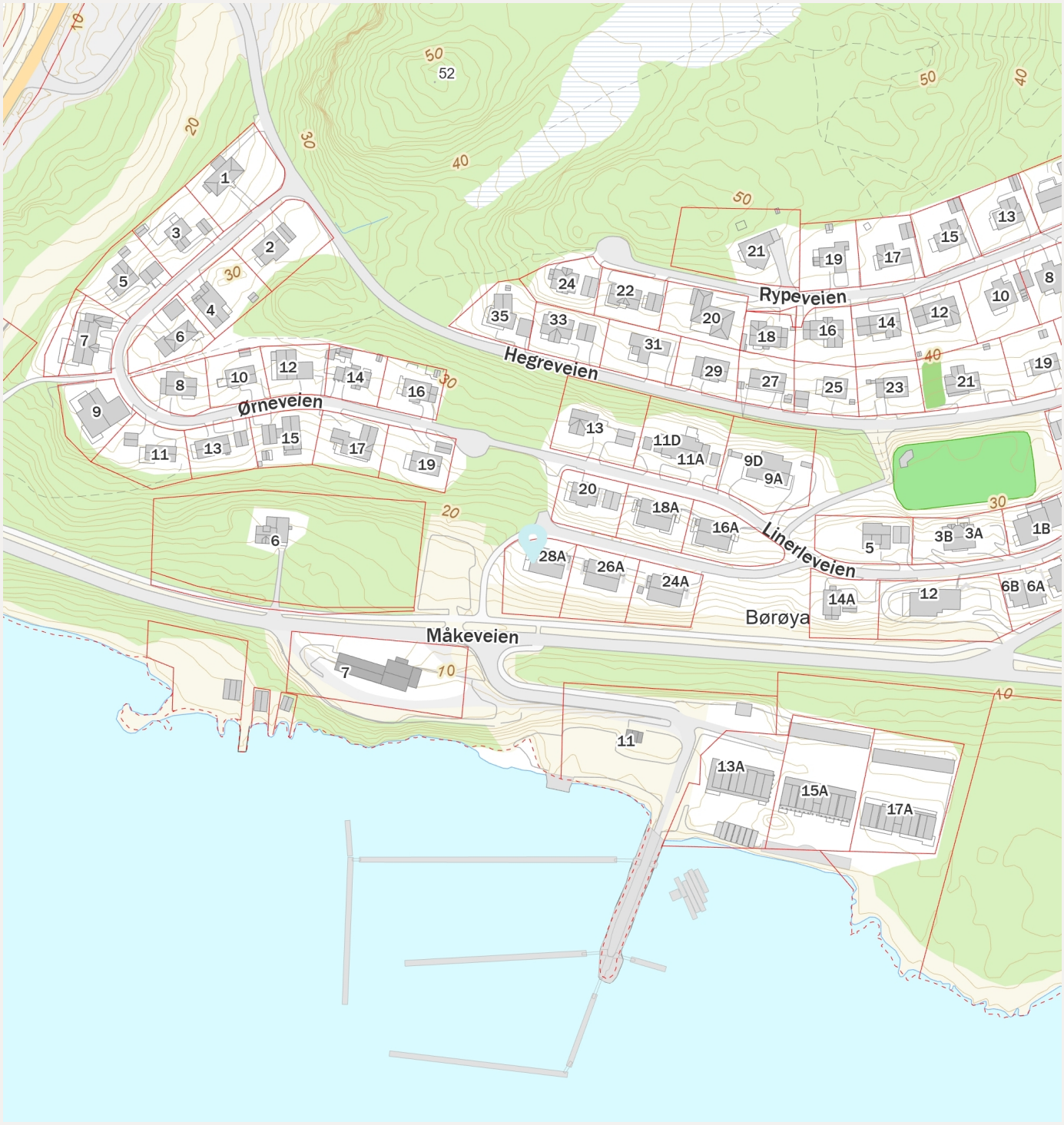


Sivilstand

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

FINN
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



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET "LINERLEVEIEN 28"

GNR 64 BNR.367 I HADSEL KOMMUNE.

A) GENERELT

§ 1

Disse vedtekter regulerer forholdet mellom eierne og brukerne av seksjoner i Sameiet "LINERLEVEIEN 28" . Hadsel.
Eiendommen er seksjonert i 4 bolig-seksjoner.

§ 2

Hver seksjonseier er eksklusiv eier av sin seksjon, samt en ideell andel av eiendommens fellesarealer som står i forhold til størrelsen på seksjonene.

B) SAMEIETS ORGANER, OPPGAVER OG SAKSBEHANDLING

§ 3

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Alle sameiere er medlemmer av sameiermøtet.
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser for så vidt angår disponeringer, vedlikehold og drift av Gnr. 64 bnr. 367, seksjon 1 - 4 med bygningsmasse og fellesareal.

§ 4

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal inneholde dagsorden for møtet, herunder forslag som skal behandles.
Styrets årsrapport og revidert regnskap skal følge med innkallingen.

Saker som ønskes behandlet, skal sendes styret senest 21 dager før møtet.

§ 5

I sameiermøtet har sameierne stemmerett. Hver andel har en stemme.

§ 6

Sameiermøtet ledes av styrets formann. Dersom formannen ikke er tilsted, velger sameiermøtet en møteleder blant de sameiere som er til stede.
Det skal føres protokoll over de saker som behandles i sameiermøtet.

§ 7

Det ordinære sameiermøtet skal:

a) Behandle årsrapporten fra styret
b) Behandle og godkjenne årsregnskapet
c) Behandle andre saker som nevnt i innkallingen
d) Foreta valg av styre og revisor
e) Bestemme anvendelse av overskudd eller dekning av tap
f) Beslutte iverksettelser av vedlikeholds- reparasjons- eller påkostningsarbeid på eiendommen.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig.
Dessuten når minst 1 av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

§ 9
Sameiermøtet er beslutningsdyktig når alle sameierne er til stede.
Med de unntak som er nevnt i denne bestemmelse, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 3/4 flertall av avgitte stemmer til vedtak om:

a) Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet, eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.
b) Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
c) Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
d) At den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
e) Styret skal orienteres om eventuelt salg eller framleie.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 10
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandle overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemannsansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11
Sameiet skal ha et styre.
Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styret skal bestå av 4 medlemmer. 1 representant fra hver boenhet.. Ett av medlemmene skal være styrets formann som velges av styret.

§ 12
Det innkalles til styremøte når styrets formann eller minst 1 styremedlem krever det. Det føres protokoll over alle saker som behandles i styret.

§ 13
Styret forestår forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste som nevnt i vedtektenes § 9, siste ledd representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.

§ 14
Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

C) FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE

§ 16
Den enkelte seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere eller brukere av andre seksjoner.

Eiendommens fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere eller eiere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bruksenheten kan bare utnyttes i samsvar m/formålet.

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for eiendommen. Disse regler er bindende for eierne og brukerne av de enkelte seksjoner.

Det innvendige vedlikeholdet av den enkelte seksjon påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§ 17
Sameierne er inneforstått med at eiendommen består av 4 boligseksjoner.
Eiendommens felles drifts-/vedlikeholdsutgifter blir å fordele forholdsmessig, jfr. § 19.

§ 18
Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

§ 19
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Slike kostnader er: Forsikring av eiendommen. Kommunale avgifter til vann- avløp- eiendomsskatt, feiing. Evt. regnskap for sameiet. Ytre vedlikehold – for eksempel tak- beslag- bordkledning. Felles vann- avløpsanlegg og felles el.anlegg.

Den enkelte sameier skal betale á kontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.
Á kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

§ 20
Sameiets forpliktelser skal fordeles likt mellom sameierne.

§ 21
Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 mnd. skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 22
Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner slik den til enhver tid lyder.

§ 23
Hver seksjonseier skal ha en utskrift av disse vedtekter.

Hadsel kommune

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

Saksnr	Løpenr
2012/908	832/2013

Tiltakshaver (navn og adresse)	Ansvarlig søker (navn og adresse)
ByggTeam Hadsel AS Postboks 43 8455 Stokmarknes	ByggTeam Hadsel AS Postboks 43 8455 Stokmarknes

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr./bnr./fnr./snr.
Frodefeltet - Børøya	64/367 – seksjon nr 2 og 4

	Vedtak/tillatelse	**Søknad datert**
	Ett-trinns søknadsbehandling	
x	Rammetillatelse	17.06.2010
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
- Firemannsbolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Utv.saksnr
Charles Johannessen	23.01.2013	DT-32/2013

Kontrollansvarlig
ByggTeam Hadsel AS – Hadsel Maskin AS – Hadsel Rør AS

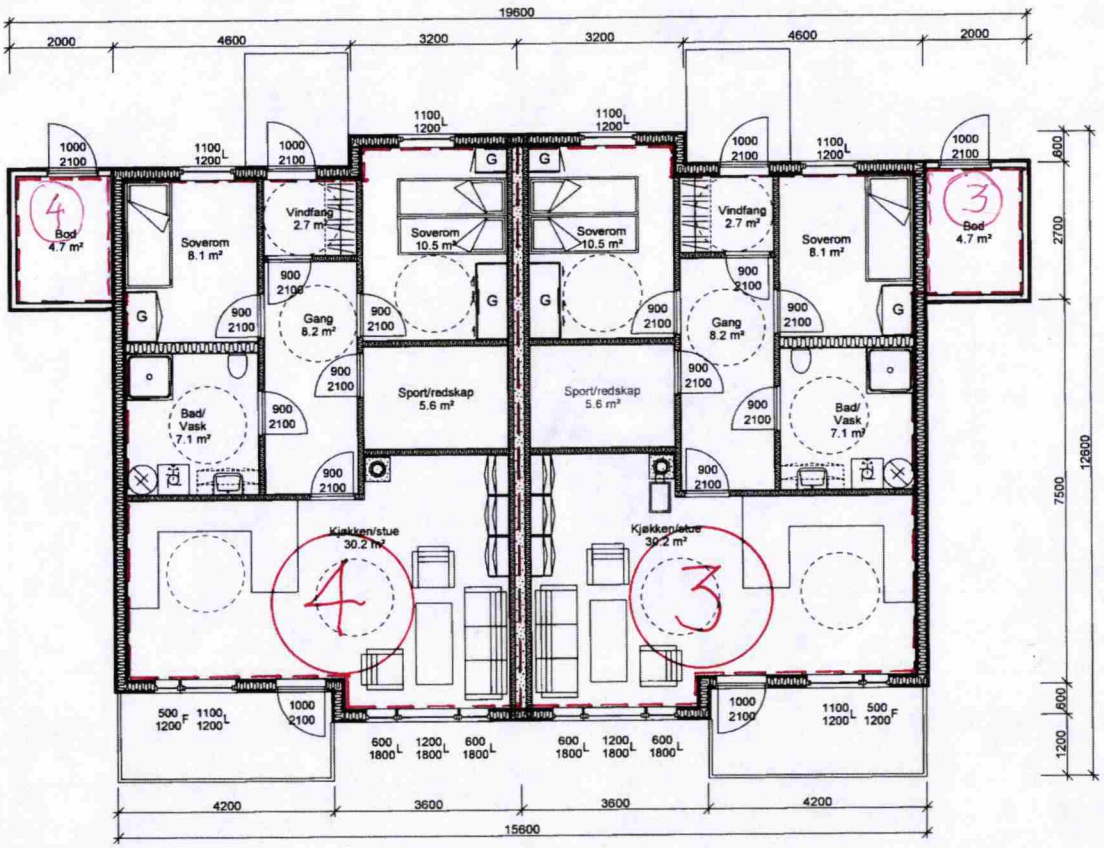
Merknader

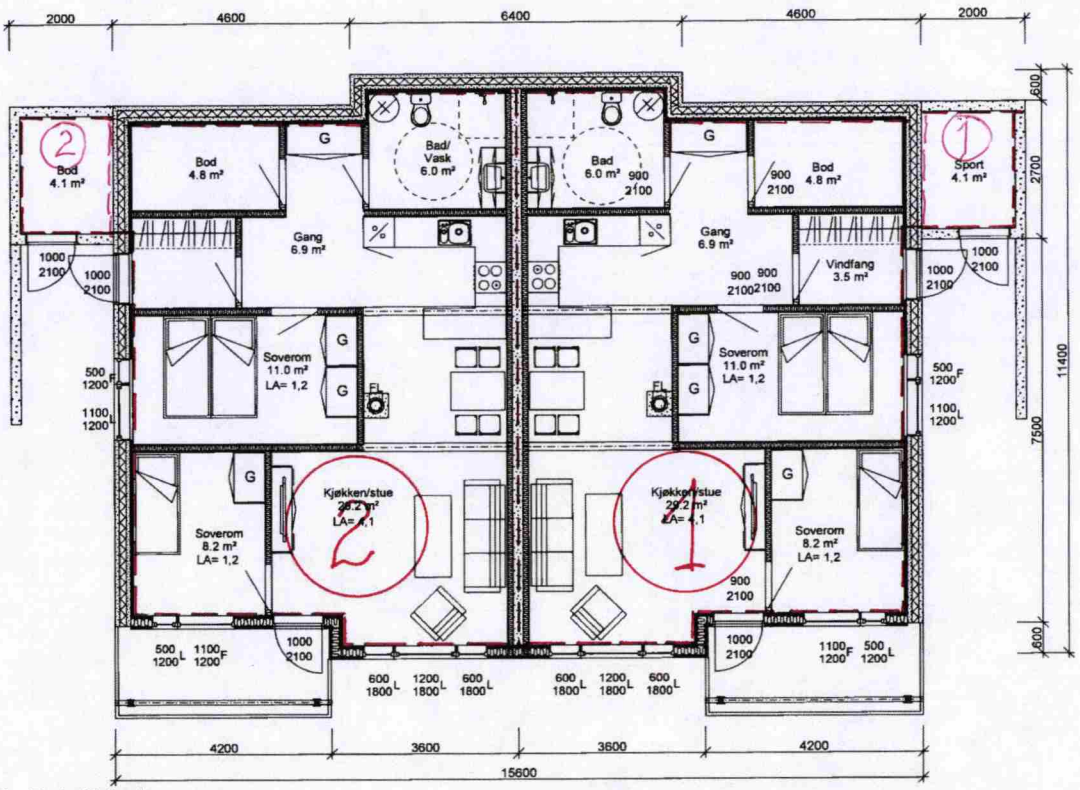
Ferdigattesten er utstedt på grunnlag av innsendte kontrollerklæringer hvor ansvarlig utførende i vedlagt kontrollerklæring har erklært at sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest.

Ferdigattest gjelder Linerleveien 28 B og Linerleveien 28 D

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Stokmarknes	23.01.2013	Charles Johannessen





UNDERETASJE

1. ETASJE

SEKSJONERING GNR. 64 BNR. 367 I HADSEL KOMMUNE.

Rev.	Dato	Sign.	Beskrivelse
C	23.08.11	JØ	Endra kjellarplan.
B	06.07.11	JØ	Endra tak på boder.
A	26.05.11	BF	Endra kjellarplan.

BYGGESØKNADSTEGNING
HOVEDPLAN OG KJELLER/GRUNN

BYGGMANN

TILTAKSHAVER:
BYGGTEAM HADSEL AS

TILTAK:
FLERMANNSBOLIG
FRODEFELTET II
HADSEL KOMMUNE
G.NR: 64 B.NR: B4

MÅL: 1:100

PROSJEKT BG AS: 1020-10

LEVERANDØR:
BYGGTEAM HADSEL AS

ANSVALIG PROSJEKTERENDE:
DAKARK AS

DATO: 03.05.10

INT. PROSJEKT:

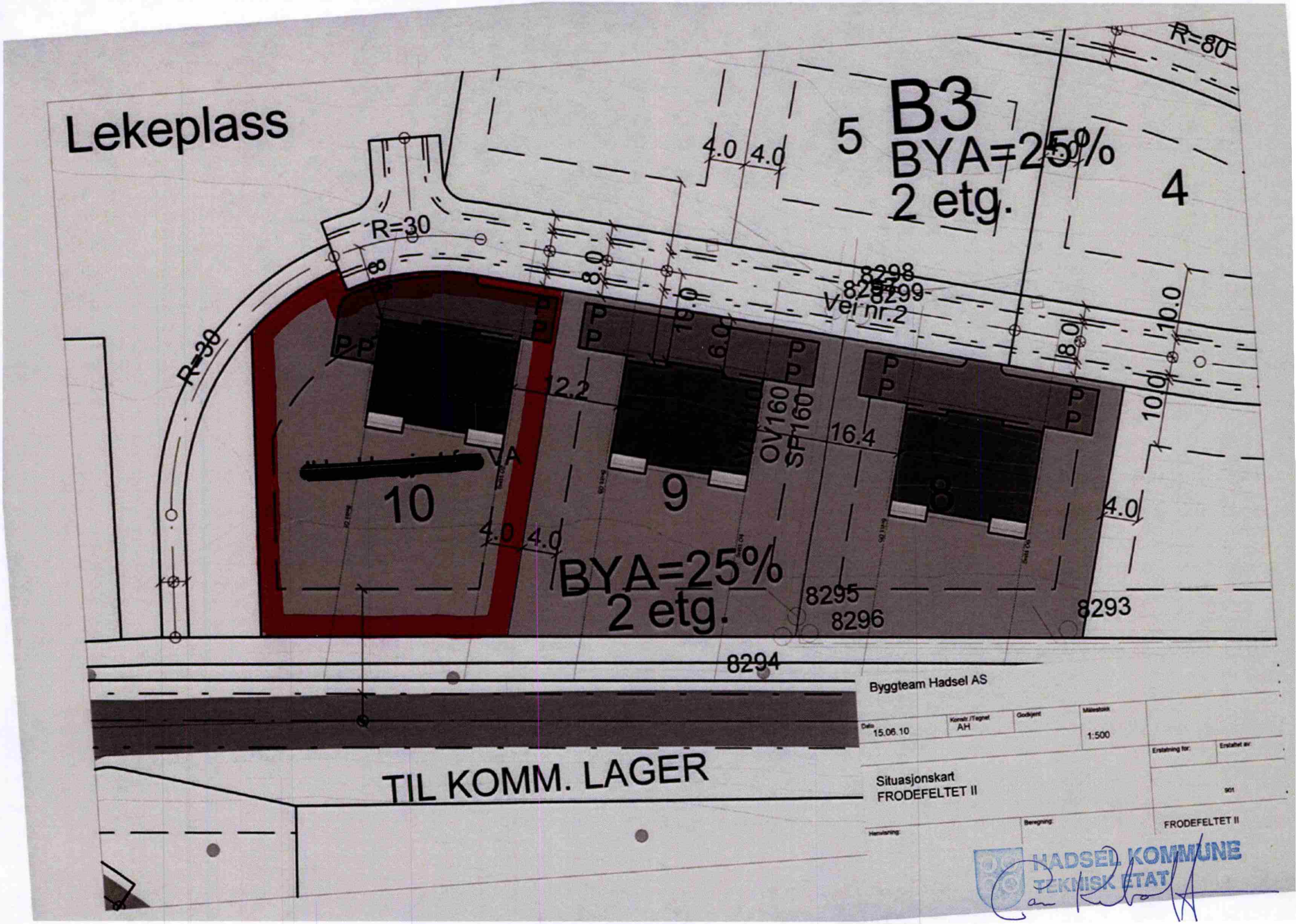
TEGNER:

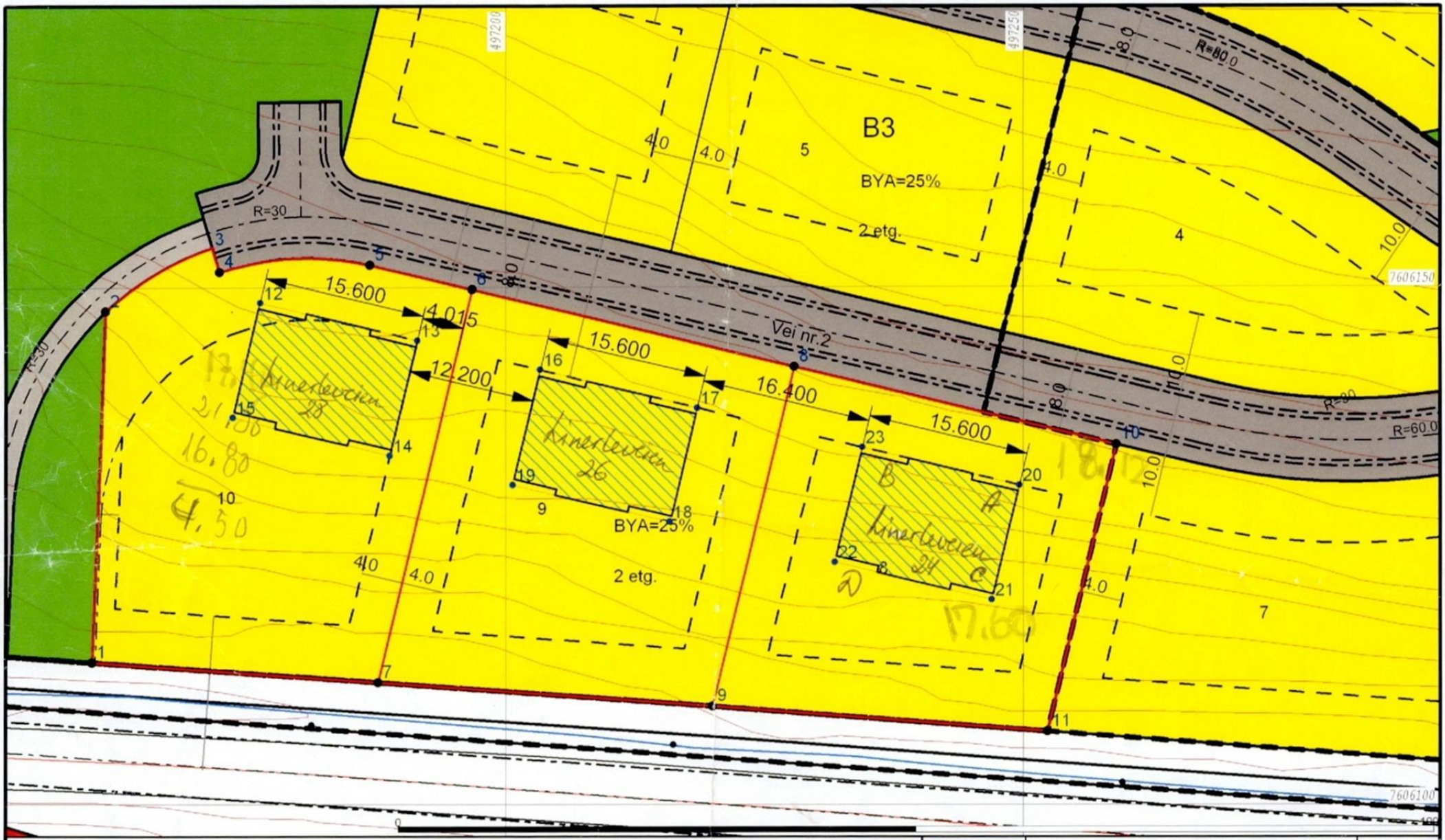
Org. nr.: 976 598 407

ARK: 503

www.byggmann.no

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TILDAKARK AS


Lekeplass
B3
BYA=25%
2 etg.
5
4
R=80
R=30
4.0
4.0
8298
8297
8299
Vei nr.2
8.0
10.0
10
9
8
12.2
16.4
OV160
SP160
VA
BYA=25%
2 etg.
8295
8296
8293
8294
TIL KOMM. LAGER
Byggteam Hadsel AS
Dato 15.06.10
Konstr./Tegnet AH
Godkjent
Målestokk 1:500
Situasjonskart
FRODEFELTET II
FRODEFELTET II
HADSEL KOMMUNE
TEKNISK ETAT



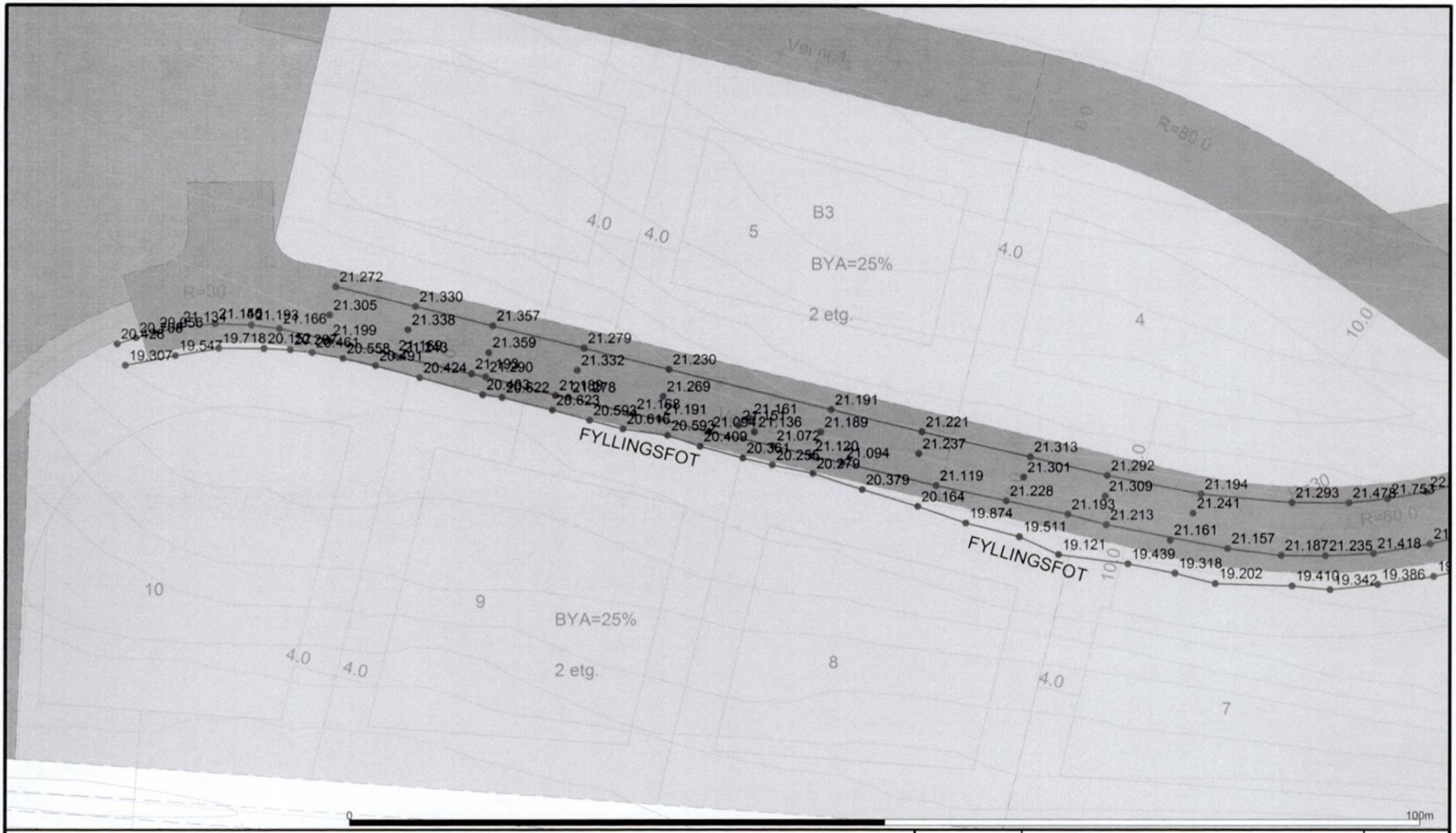
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

HADSEL KOMMUNE
TEKNISK DI.

N

Dato: 2010.11.15
Sign: SUP

Målestokk:
1:500



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

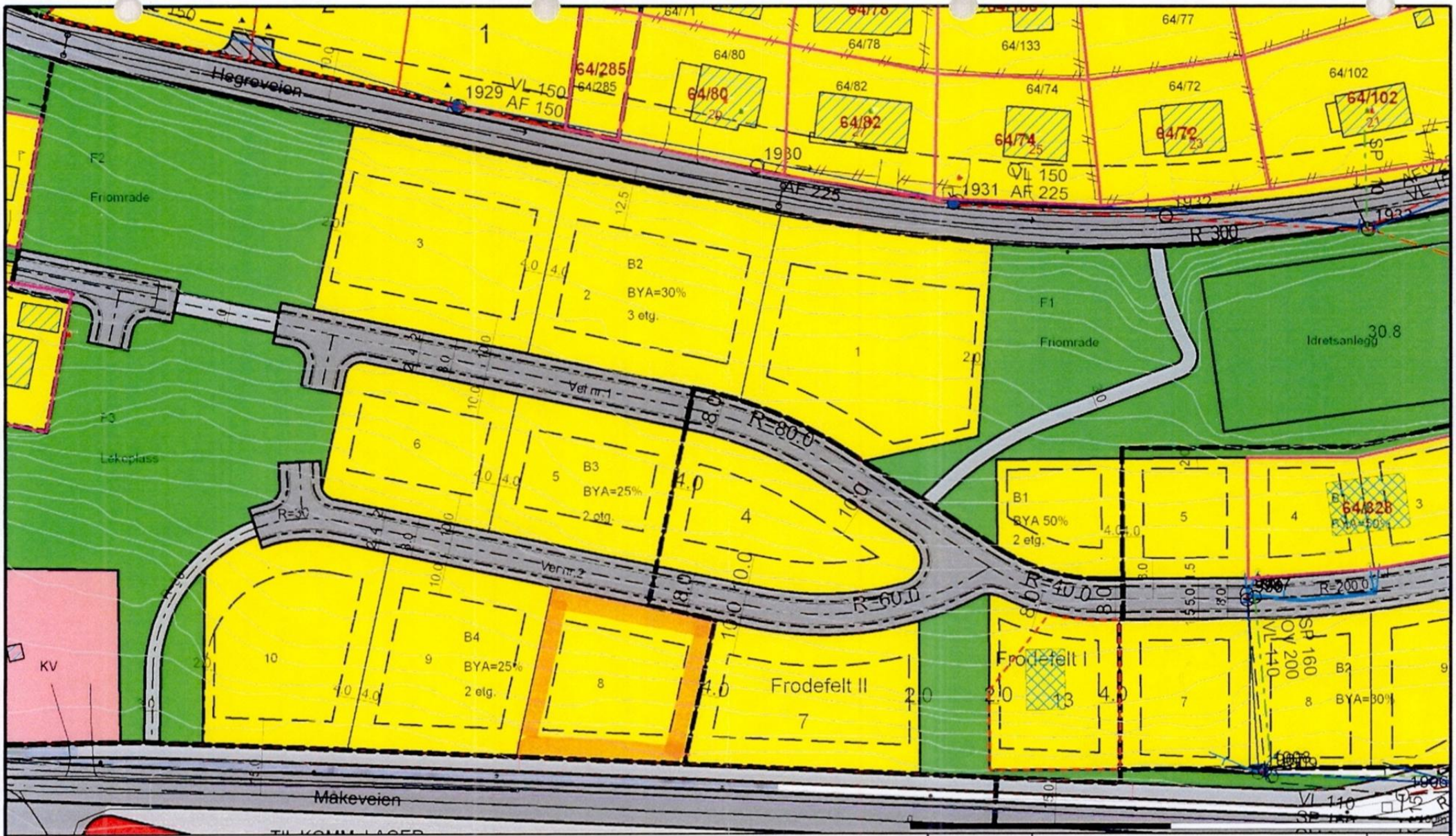
BYGG OG ANLEGGSPLAN AS

Dato: 2010.06.16
Sign: SUP

HØYDER-KANT VEI OG FYLLINGSFOT

N

Målestokk 1:500



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Linerleveien 16.

Gnr 64 bnr. 362, 363

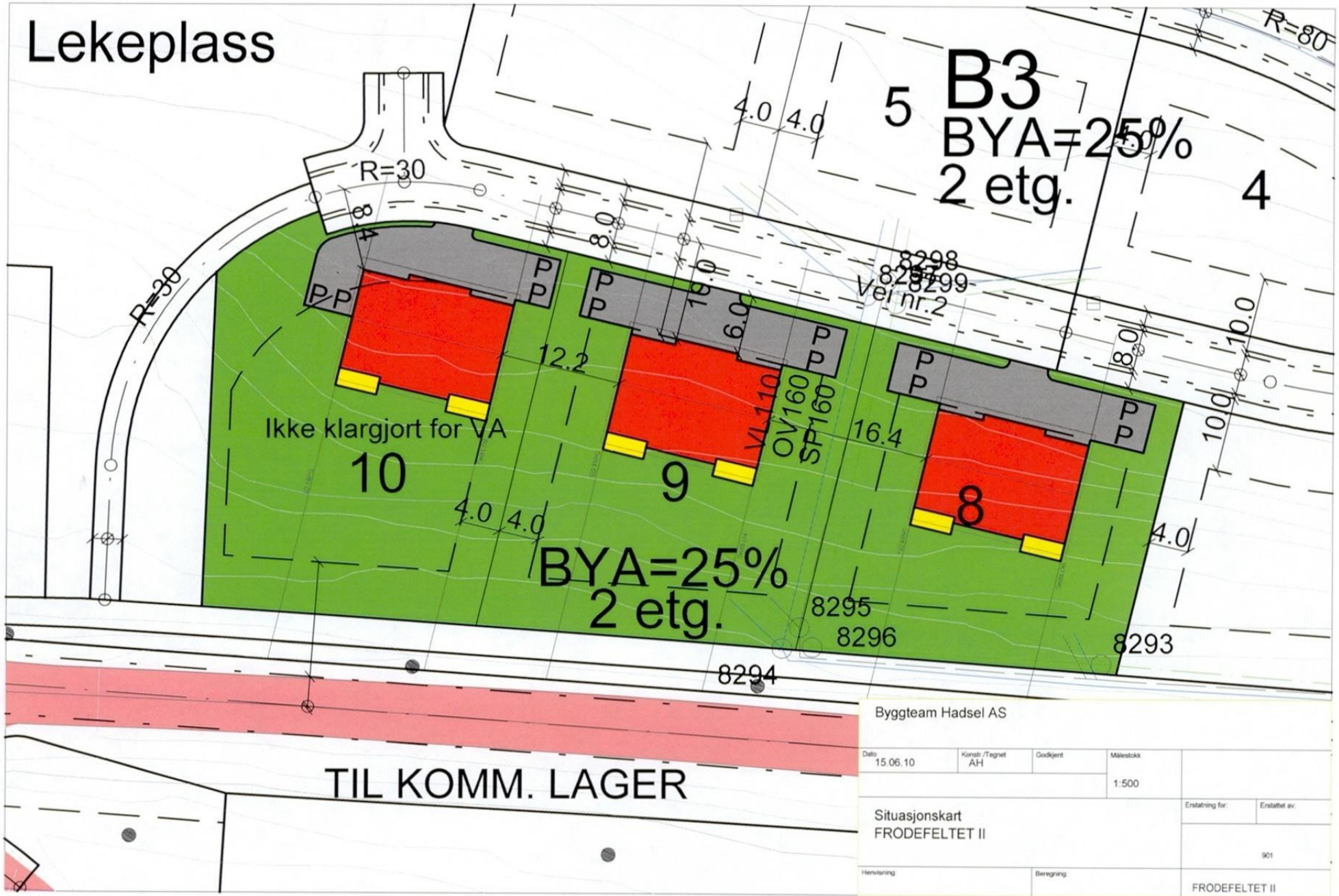
HADSEL KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING.

N

Dato: 2008.04.01
Sign: hugo

Målestokk
1:1000

D1



Byggteam Hadsel AS

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
15.06.10	AH		1:500

Situasjonskart
FRODEFELTET II

Erstatning for: | Erstattet av:

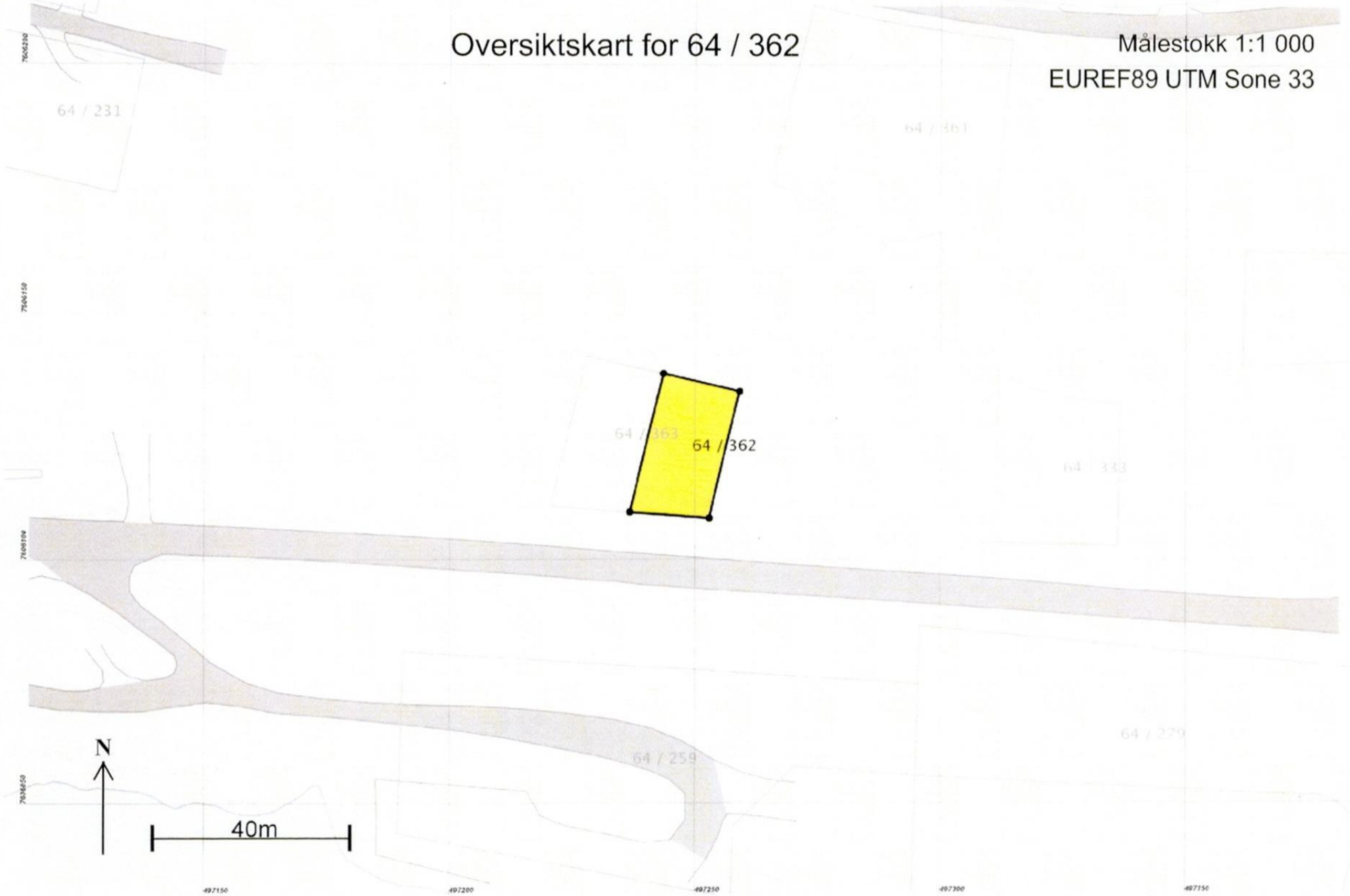
901

Henvisning: | Beregning:

FRODEFELTET II

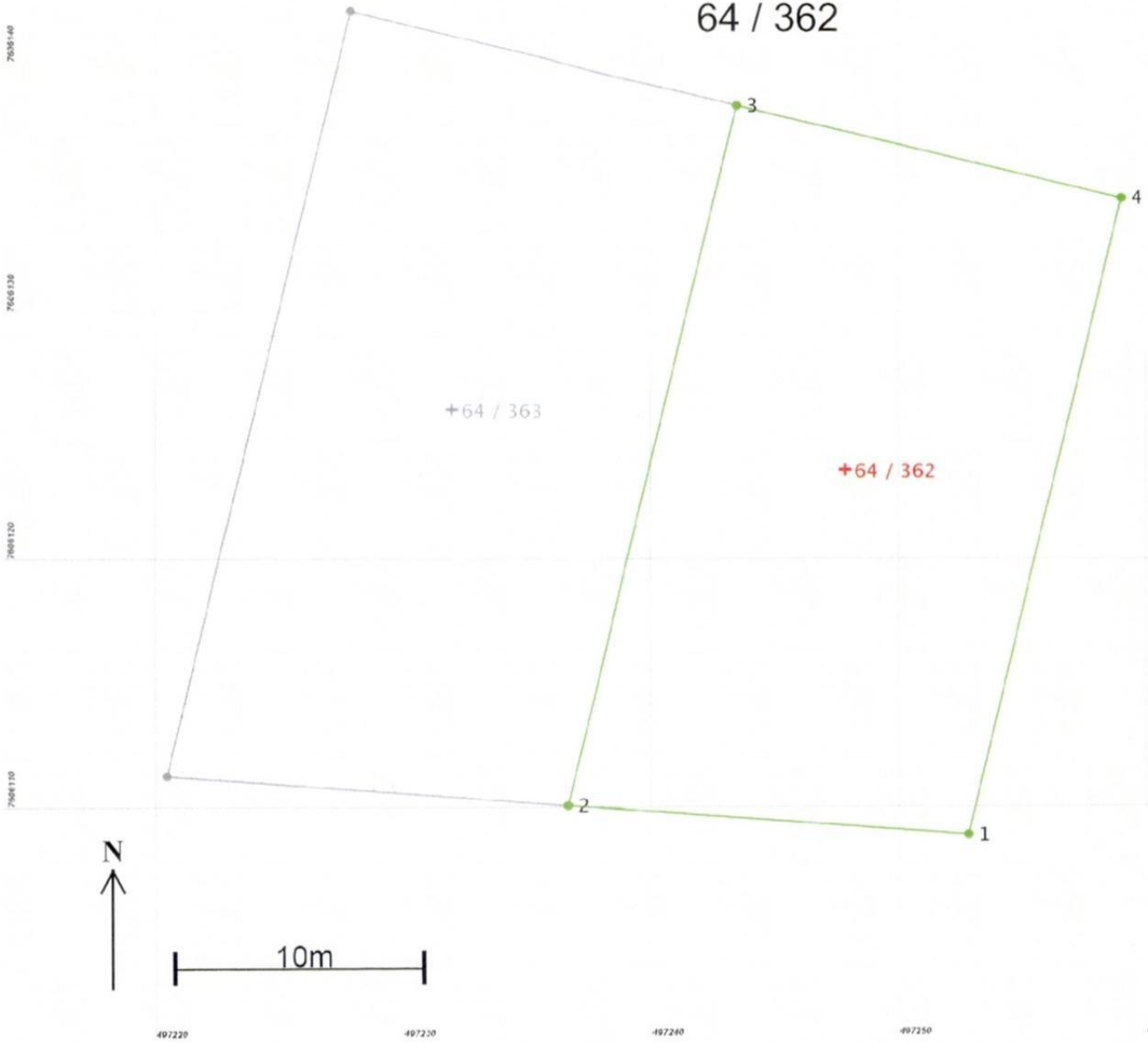
Oversiktskart for 64 / 362

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig)
64 / 362

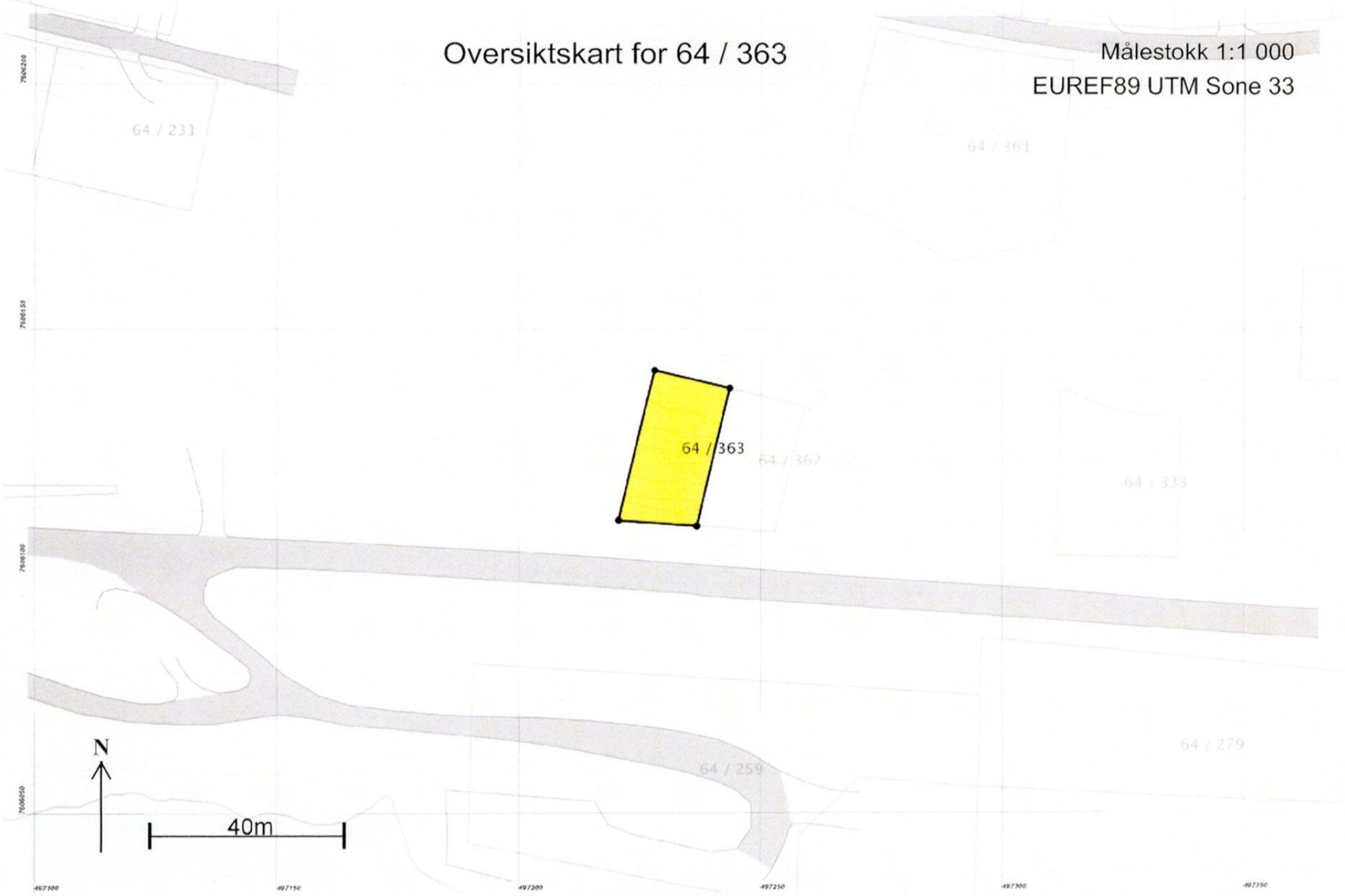
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Oversiktskart for 64 / 363

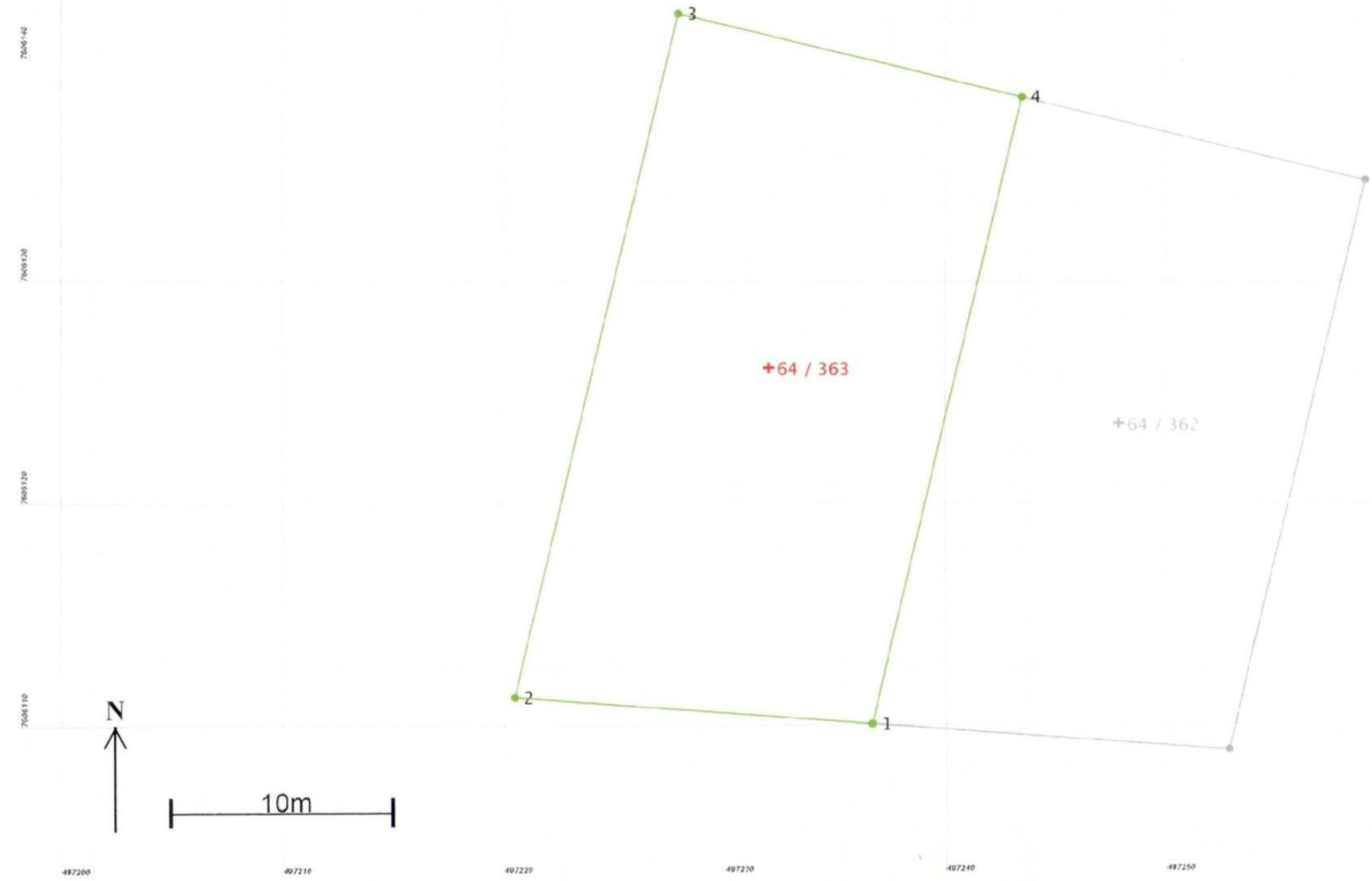
Målestokk 1:1 000

EUREF89 UTM Sone 33



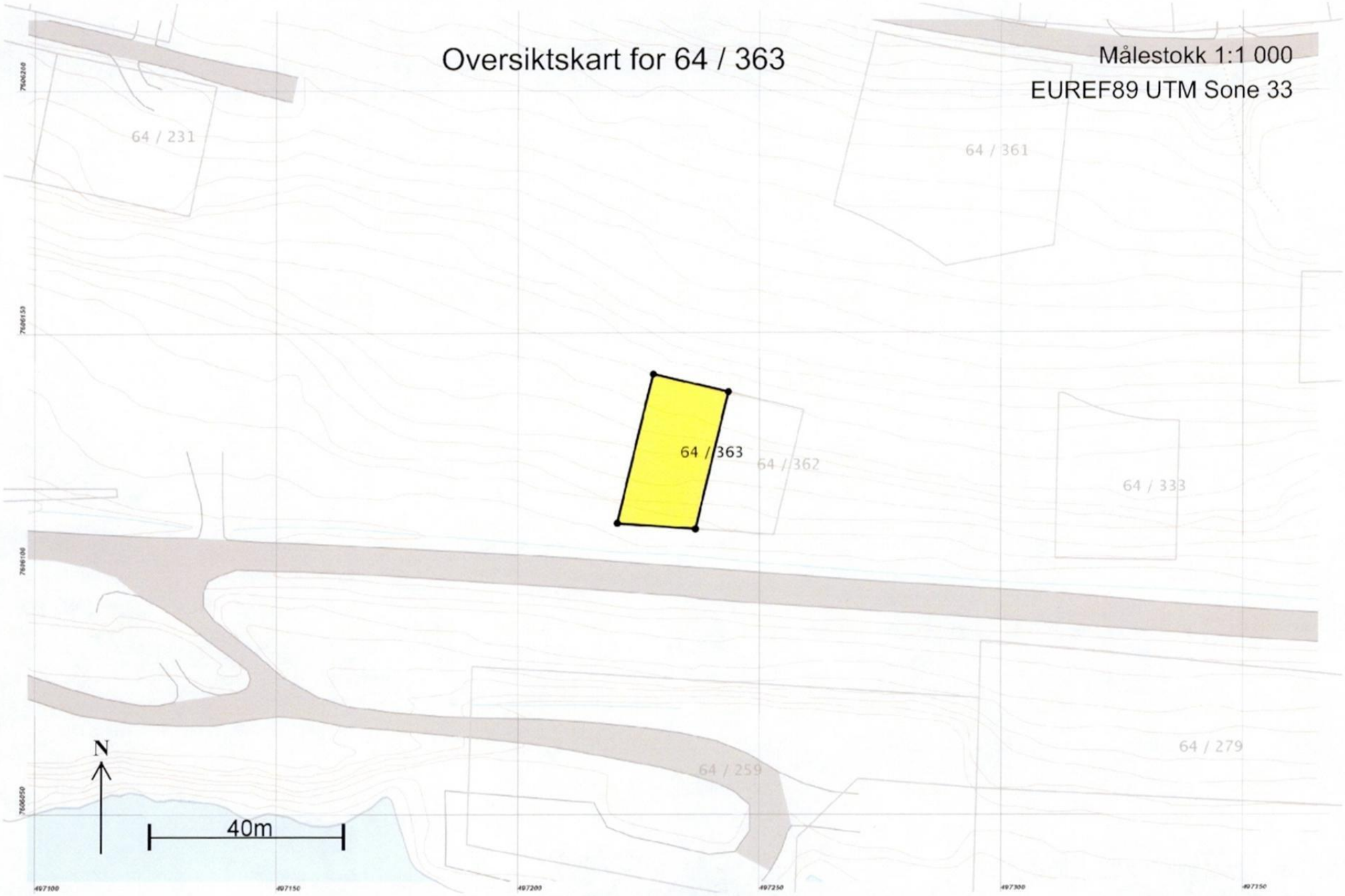
Teig 1 (Hovedteig)
64 / 363

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



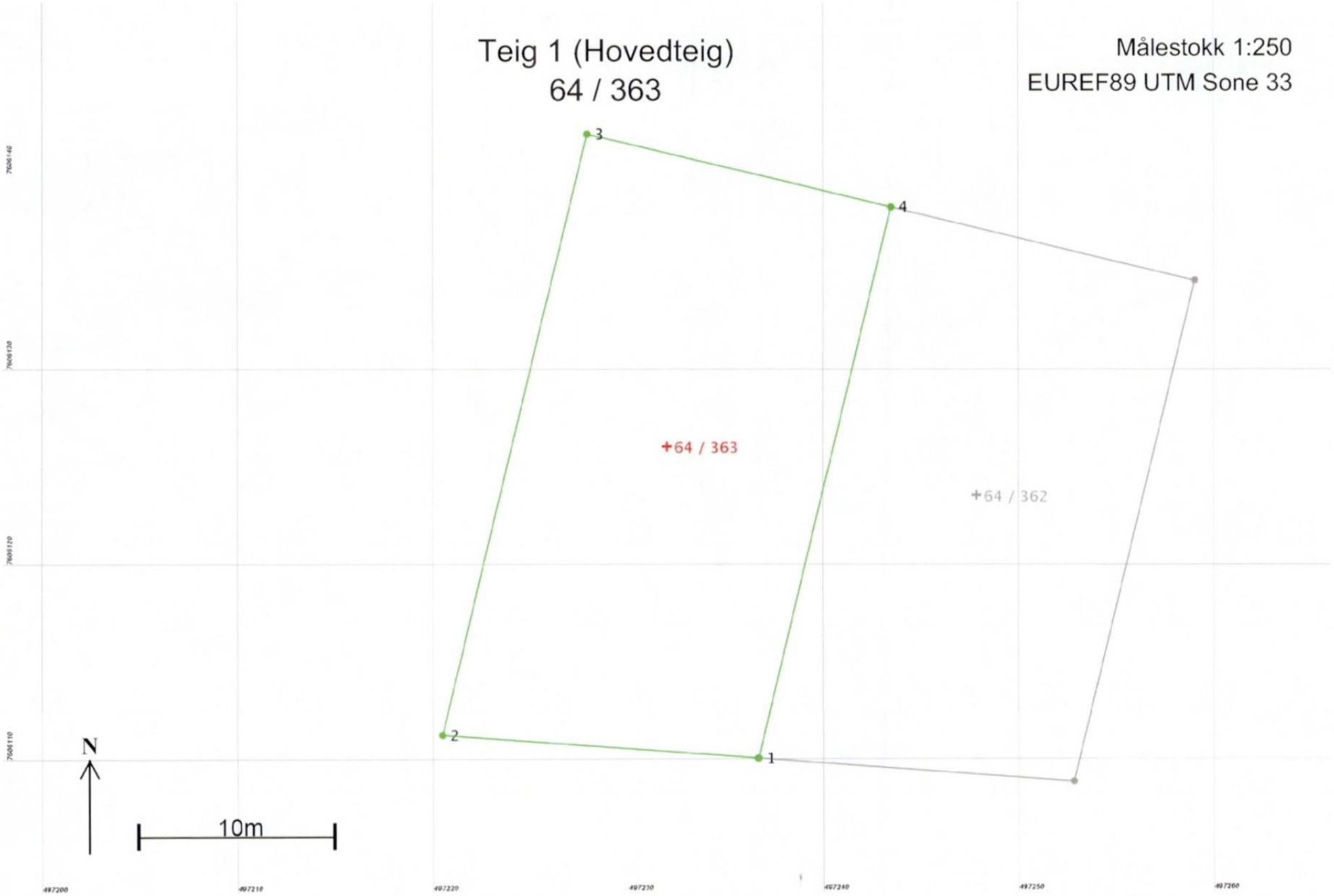
Oversiktskart for 64 / 363

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig)
64 / 363

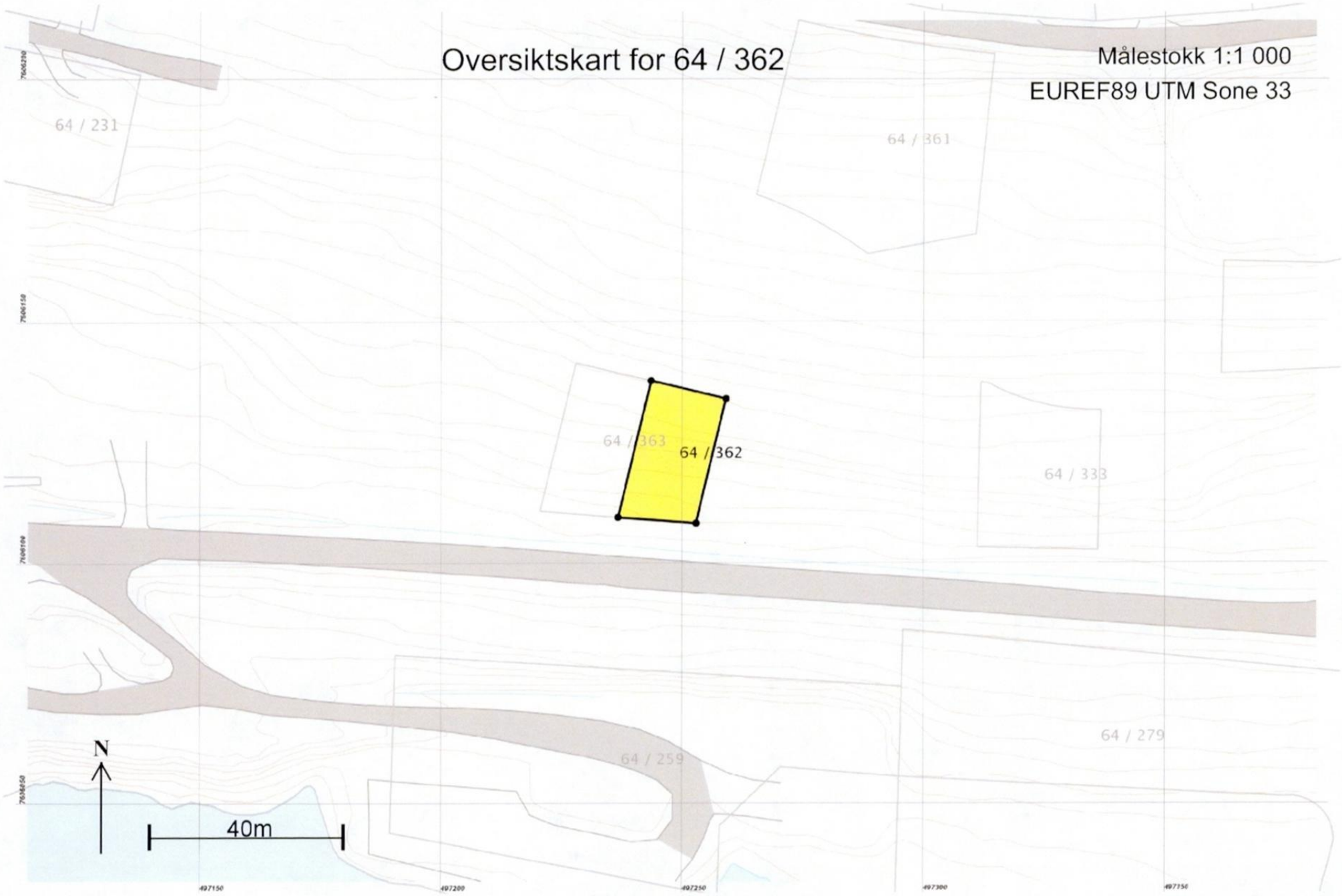
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Oversiktskart for 64 / 362

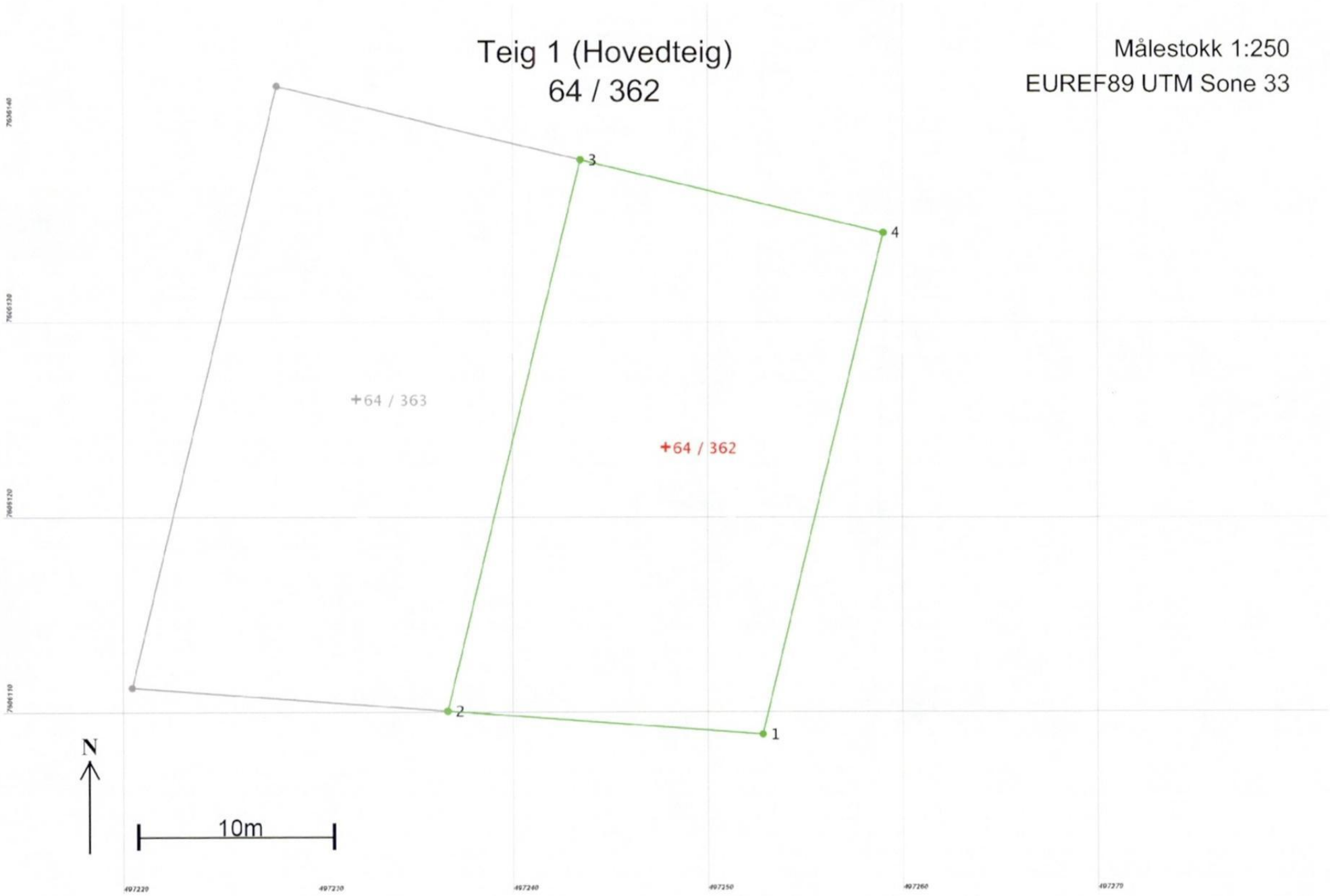
Målestokk 1:1 000

EUREF89 UTM Sone 33



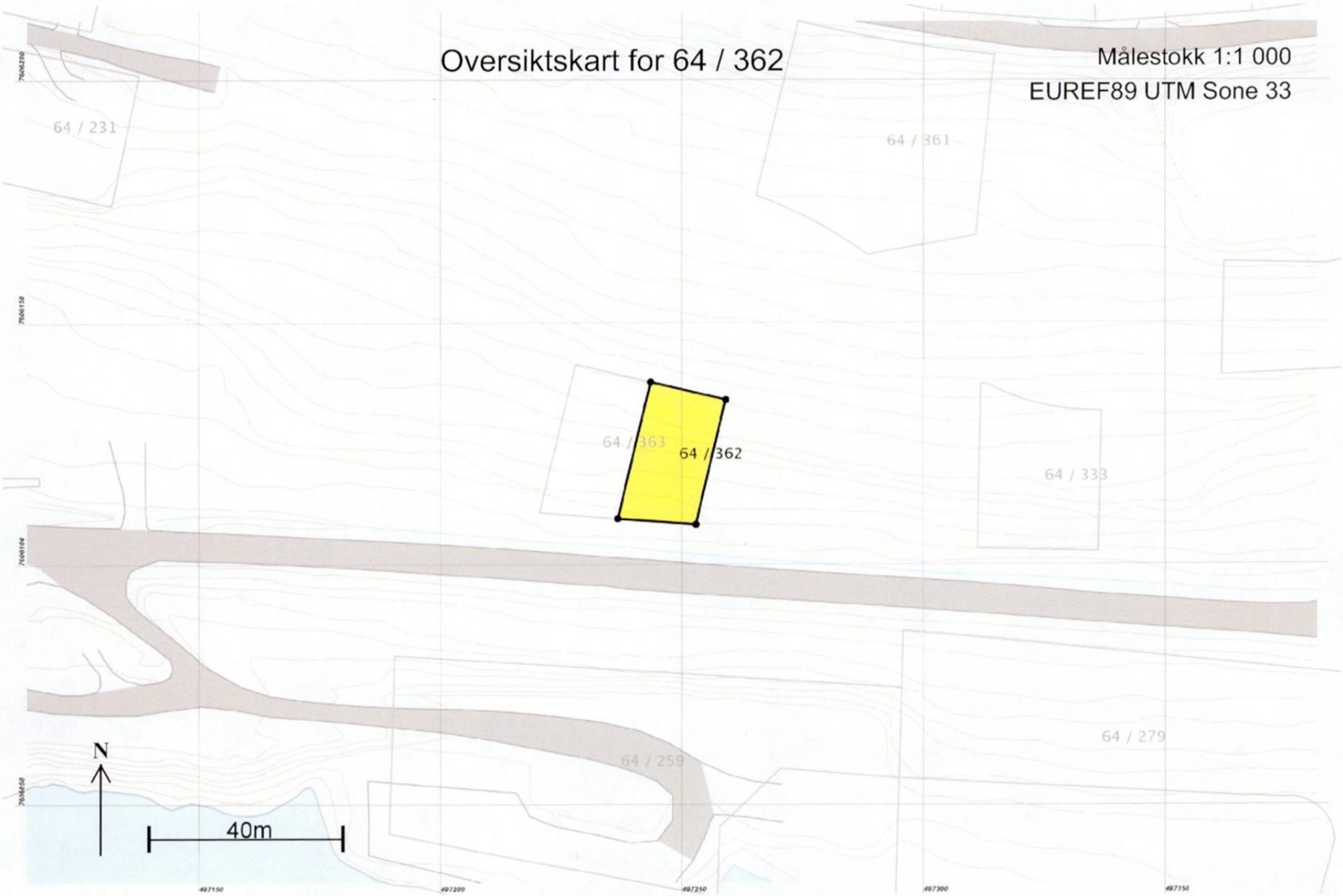
Teig 1 (Hovedteig)
64 / 362

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



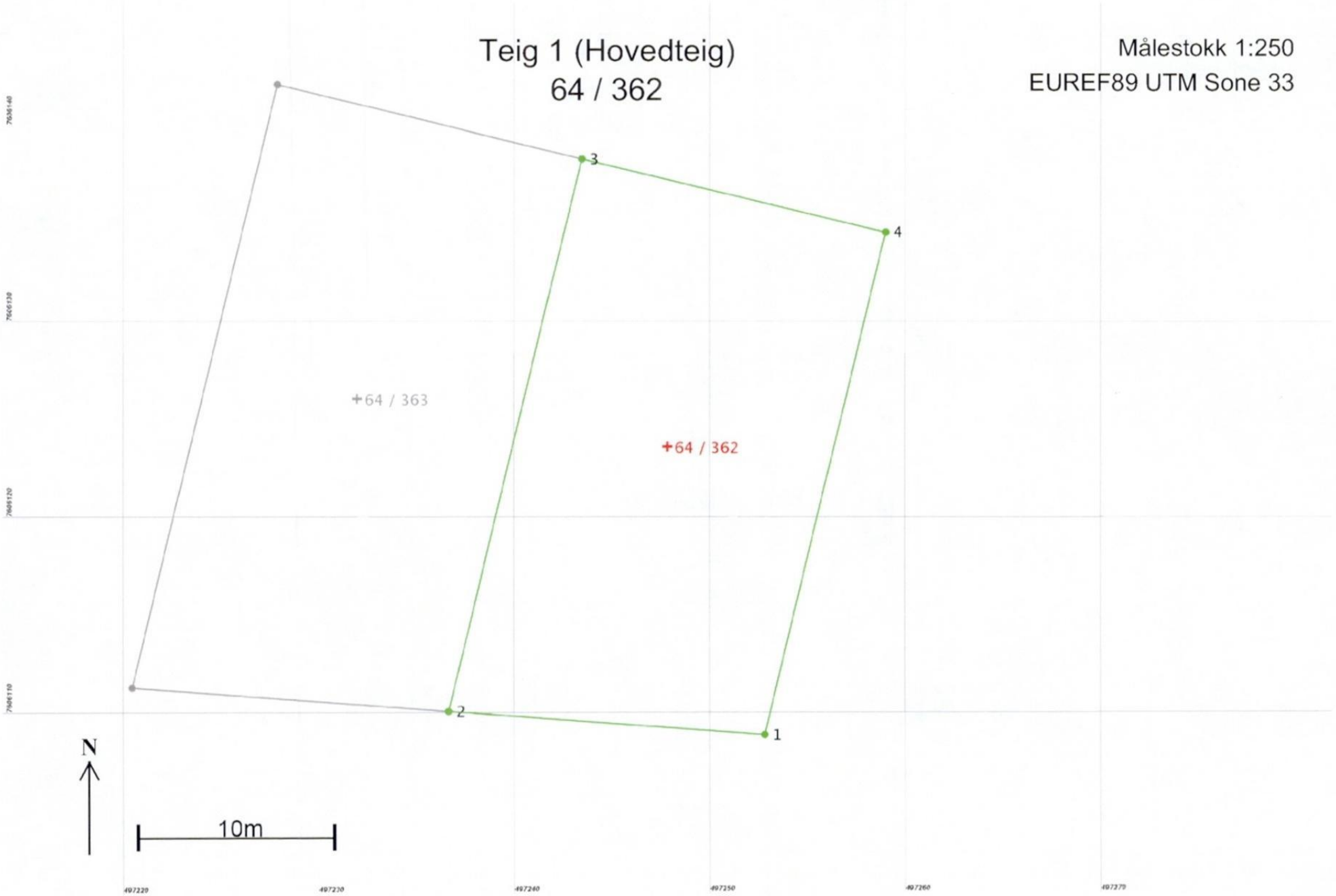
Oversiktskart for 64 / 362

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig)
64 / 362

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33





Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Fradeling
~~Adresse~~ Linerleveien, 18, 20 og 22

HADSEL KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING.

N

Dato: 2010.03.08
Tegn: hugo

Målestokk
1:1500

Reguleringsbestemmelser for Frode II Boligområde Børøya, Stokmarknes

GODKJENT AV KOMMUNESTYRET I SAK PS-62/07

§ 1 INNLEDNING

1.1 Planens begrensning og bestemmelsenes virkeområde

DET REGULERTE OMRÅDET ER PÅ PLANEN VIST MED REGULERINGSGRENSE

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder	-	*Boliger B1,BYA 50%*
Byggeområde	-	*Boliger B2, BYA 30%*
Byggeområde	-	*Boliger B3 og B4, BYA 30%*
Trafikkområder	-	*Kjøreveg*
	-	*Gangveg*
Friområder	-	*F1, F2 Offentlig friområde*
		F3, Anlegg for lek
Spesialområde	-	*KV, Kommunalteknisk virksomhet*

§ 2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Områder regulert til boliger, B1, B2, B3 og B4

a. *Boliger kan oppføres i inntil 3 etasjer, - underetasje, hovedplan og loft*
b. *For hver bolig skal avsettes plass til garasje samt oppstilling av minst ett kjøretøy*
Garasjebygg kan oppføres i en etasje og inntil 50 m^2
Tillatt bebygd areal (BYA) er angitt i prosent av tomtas nettoareal og skal for byggeområde B1ikke overstige 50 %
For område B2 tillates bebygd areal på inntil 30%
For område B3 og B4 tillates bebygd areal på inntil 25 %
For bygninger med underetasje må gesimshøyden ikke overstige 6,5 meter

§ 3 TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Områder regulert til trafikkområde

a. *Trafikkområdene skal opparbeides til veger og plasser for kjørende og gående som vist på plankartet*

§ 4 FRIOMRÅDER

a. *Friområdene er en del av omkringliggende arealformål og utgjør en naturlig del av dette*

b. *I nye byggeområder skal leke- og oppholdsarealer være sikret for opparbeidelse før byggetillatelse gis for nye boliger. Det stilles krav om at leke og oppholdsarealer skal ferdigstilles før utbygging av boliger påbegynnes*

§ 5 SPESIALOMRÅDE

5.1 Område for offentlig bebyggelse KV

a. *På området forutsettes bruk til kommunalteknisk lager Hadsel kommune*

b. *Området inngjerdes med høgt og tett gjerde i min 1,5 meters høyde før boligbygging starter*

c. *Området skal fremstå som ryddig og uten sjenanse for naboskapet*

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

a. *Ved behandling av byggemeldinger skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme flukt eller gruppe får en harmonisk utforming*
b. *Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter planutvalgets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel*
c. *Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan når særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven*
d. *Om kulturminner; Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene omgående, jfr Lov av 9. juni 1978 om kulturminner, § 8*

Stokmarknes, 19.09.2007

Teknisk forvaltning

3

Vedtak i Hadsel kommunestyre - 04.10.2007

Kommunestyret vedtar reguleringsplan for Frode II boligområde på Børøya, jmf plan- og bygningslovens § 27-2, nr 1.


F2
Friområde
F3
Lekeplass
F1
Friområde
Idretsan
B1
BYA 50%
2 etg.
B2
BYA=30%
3 etg.
B3
BYA=25%
2 etg.
B4
BYA=25%
2 etg.
KV
Vei nr.1
Vei nr.2
R=80
R=30
R=40
12.5
15.0
4.0
10.0
2.0
3.0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Vedlegg 12

TEGNFORKLARING

PBL $ 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL $ 25, 1.LEDD NR. 1)

B1-B4 Boliger

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr.2)

OFF. TRAFIKKOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 3)

Kjørevei

Gang-/sykkelvei

FRIOMRÅDER (PBL $ 25, 1.ledd nr. 4)

Idrætsanlegg Anlegg for idrett og sport

Friområde Offentlig friområde

Lekeplass Anlegg for lek

FAREOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 5)

SPESIALOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 6)

KV Kommunalteknisk virksomhet

FELLESOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)

FORNYELSESOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)

LINJESYMBOLER

Planens begrensing

Formålsgrense

Byggegrense

Regulert tomtegrense

Regulert senterlinje vei

Eiendomsgrense som skal oppheves

Omriss av planlagt bebyggelse

Omriss av eksisterende bebyggelse

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Avkjørsel

Frisiktlinje i veikryss

Kartgrunnlag DY-246-1-32

Kartmålestokk 1:1000

REGULERINGSPLAN FOR *Frode II boligområde, Børøya*

REVISJONER	Frisiktlinje i veikryss-18.09.07			
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO		SIGN.
Oppstart av planarbeidet er kunngjort		09.05.2007		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	PS-30/07	20.06.2007		JAJ
Offentlig ettersyn fra 30.06.2007 til 06.08.2007				
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	PS-36/07	19.09.2007		JAJ
Eventuelt utlagt til nytt off. ettersyn fra				
Eventuelt 3. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker				
Kommunestyrets vedtak	PS-62/07	04.10.2007		JAJ
Kunngjøring		10.11.2007		

PLANEN UTARBEIDET AV:

Hadsel kommune

Teknisk forvaltning

PLAN NR.

BØ 21

SAKSBEH.