Tilstandsrapport

Enebolig
Harestien 7, 8410 LØDINGEN
LØDINGEN kommune
gnr. 28, bnr. 1, fnr. 210

Markedsverdi

2 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 23.07.2026 **Oppdragsnr.:** 12438-1299 **Eiendomsverdi ref nr:** KL1916

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erlend Knutsen **Vår ref:** Erlend Knutsen

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.

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad, Lødingen og Andøya. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg), Vegar Paulsen (bygg), Kenneth Behrens (Paulsen & Behrens Takst AS) (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig. Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.

Vi har følgende sertifikater i Norsk Takst:
Erlend Knutsen: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, Skade og Skjønn.
Vegar Paulsen: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, Skade, Næring, Naturskade og Landbruk.
Kenneth Behrens: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade og Næring.
Robin Ridderseth: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Erlend Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
erlend@paulsentakst.no
480 14 125

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Eiendommen ligger i Harestien på Feneset, i Lødingen kommune.
Etablert boligområde med spredt småhusbebyggelse, oppført i samme tidsepoke.
Området fremstår som rolig og familievennlig med begrenset gjennomgangstrafikk.
Gangavstand til barnehage, skole og idrettsanlegg. Avstand til Lødingen sentrum med offentlige tjenester og servicetilbud, ca. 3 km. Normal utsikt over omkringliggende områder. Gode solforhold.

Enebolig i 1 etasje, samt kjeller. Oppført i 1980.
Frittstående garasje. Oppført i 1990.

Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er normalt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold må påregnes.

Garasjen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er normalt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Boligen har taktekking av pappshingel. Undertak av tro.
Tekkingen er fra 2005 ifølge eier.
Tekkingen er etablert over eksisterende lag med papp.

Takrenner, nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og nedløp av plast, fra byggeår. Vindskier og toppbord i treverk.
Boligen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.
Undertaket er av spon og rupanel/tro. Konstruksjonen er bygget opp som en luftet kaldtakkonstruksjon med tilkomst via loftsluke. Isolert mot underliggende etasje.

Yttervegg:
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning. Stedvis liggende.
Ukjent isolasjonsnivå. Innvendig kledd med bygningsplater. Deler av kledning er byttet i senere tid.
Kledning fremstår generelt som normalt godt vedlikeholdt. Sist malt i 2023, ifølge eier.

Vindu:
Boligen har vinduer med malte trekarmer og 2-lags isolerglass.
11 stk. vindu fra byggeår. 8 stk. vindu byttet i senere tid.

Dør:
Boligen har 1 stk. malt hovedytterdør med 2-lags glass og elektronisk lås. Døren er fra 2004.
1 stk. malt verandadør med 2-lags glass. Døren er fra 2019.
1 stk. malt kjellerdør. Døren er av eldre ukjent alder.

Veranda:
Boligen har veranda mot sør på ca 23m², med utgang fra stue og utvendig tilkomst.
Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.
Ukjent fundamentering. Stedvis malt rekkverk/levegg med stående bord i tre.

Veranda ved hovedinngang på ca 17m².
Dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.
Fundamentert på mark. Malt rekkverk med liggende spiler i tre.

Verandaer er etablert i senere tid.

Trapp:
Trapp ved hovedinngang.
Vanger og trinn av impregnerte materialer.
Trapp etablert i senere tid. 2023.

Trapp til kjeller.
Plassbygget trapp i betong.
Trappen er fra byggeår.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflate gulv:

Boligen har gulv med laminat, klikkvinyl, belegg og flis.
Deler av gulv er skiftet i senere tid.

Elektrisk gulvvarme på bad/vaskerom i kjeller, ett soverom i kjeller, samt kjellerstue.
I tillegg er det elektrisk gulvvarme i entre og bad i 1. etg.

Innvendige overflater vegg og himling:

Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater, våtromsstrie og enkelte vegger av mur. Flis på bad i 1. etg.
Boligen har himling av 60x120 cm malte takplater og Huntonit Symfoni.

Overflater er normalt godt vedlikeholdt. Enkelte byttet i senere tid.

Etasjeskille:
Boligen har gulv på grunn av betong. Ukjent frost- og fuktsikring.
Etasjeskille mellom kjeller og 1. etg. av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.

Radon:
Boligen er ikke utført med Radonsperre og det er ikke utført radonmåling.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe av Leca. Stedvis pusset og malt. Dels forblendet med skifer i kjeller. Pipen er fra byggeår. Feieluke er etablert i kjeller. Heldekkende pipebeslag over tak.
Ildsted plassert i stue. Ovn av nyere alder. Ca 2013 ifølge eier.
Ovn i kjeller fra byggeår.

Rom under terreng:
Boligen har kjeller og flere rom under terreng.
Hulltaking er ikke nødvendig. Det er foretatt fuktmåling direkte i innført trevegg på bod i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over fibermetningspunkt.
Alt under 15 vektprosent anses som tørt.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstand andre plasser.

Innvendig trapp:
90 graders svingtrapp.
Vanger, trinn og rekkverk i malt tre.
Laminat etablert i trinn i senere tid.

Trappen er fra byggeår.

Innvendig dør:
Boligen har hvite profilerte dører. Enkelte med glass.

Skadedyr:
Det er ikke registrert symptomer/spor etter skadedyr ved befaring.

VÅTROM

Gå til side

Bad i 1. etg.
Rommet er opplyst å være fra ca år 2000. Eksakt årstall er ukjent.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Flislagte vegger og himling av 60x120 cm malte takplater.
Innredning med dobbel servant og speilskap på vegg. Toalett og dusjkabinett.
Det er boret hull i vegg mot våt sone fra tilstøtende rom. Det er gjort målinger i bunnsvill som viser under 8 vektprosent fukt. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstand ellers.

Vaskerom/bad i kjeller.
Rommet har belegg på gulv og elektriske varmekabler. Våtromsstrie, samt malt tapet på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.
Vaskeromsinnredning med laminerte benkeplater og overskap på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Servant og speilskap på vegg. Toalett og dusjkabinett.
Rommet er opplyst å være fra 2008.

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke gjennomført grunnet yttervegg og vegger av Leca.
Hulltaking er ikke mulig å gjennomføre.
Vanninstallasjoner er i vegg mellom vaskerom og bad.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken med lyse, profilerte fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt vask. Kitchen Board eller tilsvarende mellom benkeplate og overskap.
Frittstående oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, koketopp og kjøleskuff.
Normale bruksmerker registrert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendig vann og avløp:
Boligen har innvendige vannledninger av kobber.
Ledninger er fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Stoppekran plassert i vaskerom.
Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu.
Periodisk avtrekk fra kjøkken.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på ca 200 liter. Tanken er plassert på vaskerom og er opplyst byttet i 2008.
Eksakt årstall kan avvike.

Elektrisk anlegg:
Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg.
Anlegget er fra byggeår. Sikringsskap og enkelte arbeider utført i senere tid.
Sikringsskap plassert i bod i kjeller. Overbelastningsvern på 50Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 32Amp. kurs, 1 stk. 20Amp. kurs, 3 stk. 15Amp. kurser, 1 stk. 13Amp. kurs, og 9 stk. 10Amp. kurser.

Brannteknisk:
Boligen har brannmeldere i begge etasjer og 6 kg. slukkeapparat.

Andre installasjoner:
Varmepumpe montert i stue i 1. etg., samt i trapp ved kjeller.
Pumper er opplyst å være fra 2023 i 1. etg. og 2025 i kjeller.
Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Drenering:
Drenering fra byggeår, stedvis synlig grunnmursplast. Ellers ukjent utførelse.

Grunnmur og fundament:
Boligen har grunnmur i Leca, utvendig pusset og malt. Ukjent fundament.

Støttemur:
Det er etablert støttemur av Leca i nedgang til kjeller.
Sikring i form av rekkverk, i impregnerte materialer.

Terreng:
Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Utvendig vann og avløp:
Avløpsledningen er av ukjent type og fra 1980. Den er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av ukjent type og fra 1980, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	242 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	205 m²
Totalpris	2 450 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Rom i kjeller som brukes til soverom er opprinnelig sekundært areal. (Bod)
Det gjøres oppmerksom på at endring fra sekundære rom til primære rom er søknadspliktige tiltak.
Bruken av rommene vil være avgjørende for hvilke tiltak som eventuelt er nødvendig.
For at rom skal være godkjent iht. dagens bruk må det påregnes endringer av dagslysflate og rømningsvei, samt søknad om bruksendring.
1. etg. har mindre endring i form av yttervegg i stue/kjøkken som ikke stemmer med plassering iht. tegninger.
Forholdet anses ikke å ha betydning for lovlighet, men stemmer ikke med fremviste tegninger.
Eier har opplyst at det er fjernet ett vindu i stue.

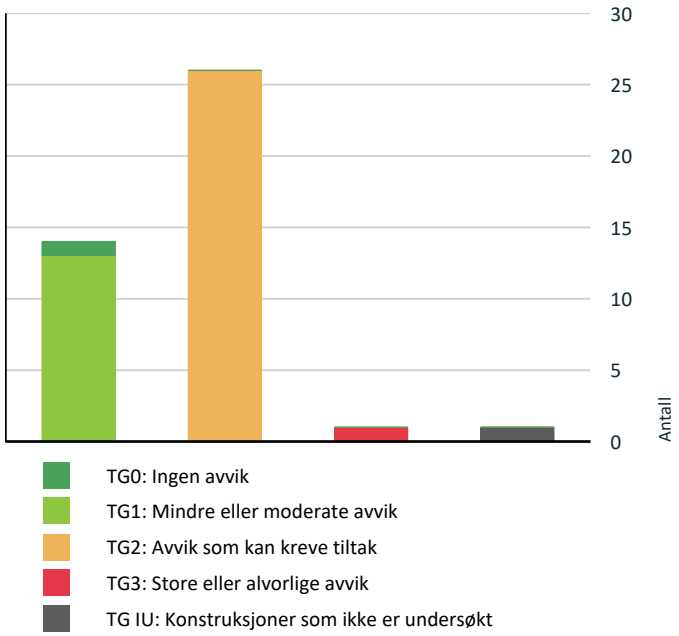
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger. Lovlighet er ikke mulig å vurdere.
Nærmere undersøkelser opp mot kommune må gjøres.

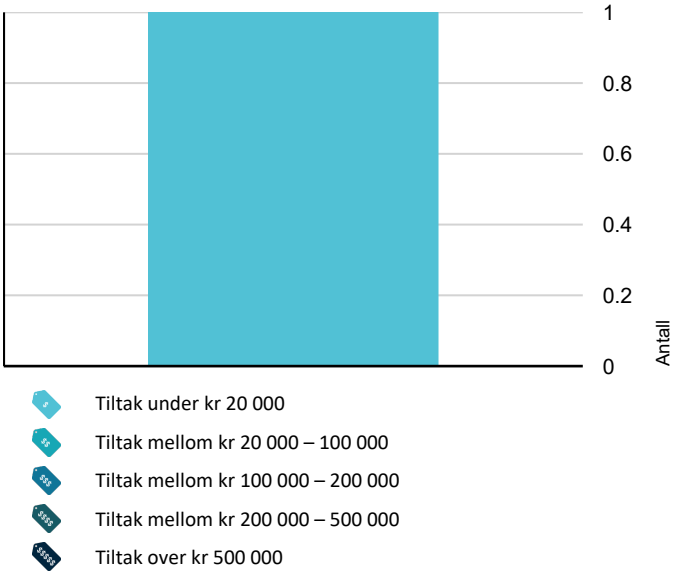
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. — Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Ifølge eier.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekking av pappshingel. Undertak av tro.
Tekkingen er fra 2005 ifølge eier.
Tekkingen er etablert over eksisterende lag med papp.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Tekkingen er over 18 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er omme. Stedvis en del mose registrert.

Konsekvens/tiltak

• Taket har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og det er stedvis en del mose. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, inkludert fjerning av mose, for å redusere risiko for fuktskader og forlenget levetid på tekkingen.



Utvendig oversiktsbilde. Viser en del mose på tekkingen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp av plast, fra byggeår. Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feier i form av stigetrinn og feieplattform.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på renner og nedløp er passert. Vindskier og toppbord ved hovedinngang er av eldre alder og er værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn og feieplattform bør monteres for å sikre tilfredsstillende og sikker adkomst for feier, i henhold til gjeldende forskrifter.
Renner og nedløp bør følges opp da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på bygningen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må takrenner og nedløp byttes ut. Eksakt tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Vedlikehold og lokal utbedring av værslitte vindskier og toppbord må påregnes.



Bildet viser pipebeslag, samt manglende tilkomst for feier.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av spon og rupanel/tro. Konstruksjonen er bygget opp som en luftet kaldtakkonstruksjon med tilkomst via loftsluke. Isolert mot underliggende etasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert en del isolasjon som bør rettes for å ivareta best mulig funksjon og minimering av varmetap.
Stedvis gjennomføringer av spotter, samt varmepumpe som ikke er tettet.
Begrenset ventilering av takkonstruksjon grunnet pappskuffer og isolasjon som ligger opp mot undertak.
Det er registrert fukt i tro ved pipe.

Konsekvens/tiltak

• Isolasjonen bør rettes og gjennomføringer for spotter og varmepumpe bør tettes for å redusere varmetap og hindre trekk.
Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres ved å fjerne eller tilpasse pappskuffer og isolasjon som ligger opp mot undertaket, for å redusere risiko for kondens og fuktskader.
Fukt i tro ved pipe må undersøkes nærmere og utbedres for å forhindre videre fuktskader og råte i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av fukt i tro ved pipe. Måling viser over 27 vektprosent og er opp mot fibermetning.
Forholdet anses som prekært da dette kan medføre skade som utvikler seg og i verste fall medfører skade i underliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimatet under er basert på utskifting/utbedring av pipebeslag, og omfatter ikke tro eller taktekking. Dersom tro og taktekking må utbedres vil det tilkomme ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

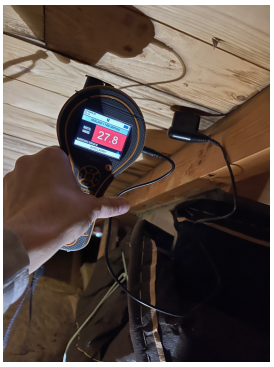


Bildet viser isolasjon/pappskuff som ligger tett mot undertak.



Bildet viser gjennomføring fra varmepumpe.





Bildet viser fuktmåling i tro ved pipe.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning. Stedvis liggende.
Ukjent isolasjonsnivå. Innvendig kledd med bygningsplater. Deler av kledning er byttet i senere tid.
Kledning fremstår generelt som normalt godt vedlikeholdt. Sist malt i 2023, ifølge eier.
Normalt vedlikehold må påregnes.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer med malte trekarmer og 2-lags isolerglass.
11 stk. vindu fra byggeår. 8 stk. vindu byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder og slitasje. Tilstandsgrad 2 settes i hovedsak på bakgrunn av alder på vindu fra byggeår. Normal brukstid er omme.
Vindu fra byggeår har ikke dagens isolerende egenskaper og er stedvis litt værslitt i utvendige karmer.
Det er registrert ett nyere vindu med glippe mellom pakning og karm.

Konsekvens/tiltak

• Vinduene fra byggeår har restlevetid, men bør på sikt vurderes for utskifting, da normal brukstid er passert, samt at vindu har redusert isolasjonsevne og stedvis tegn til slitasje. Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.
Glippe mellom pakning og karm på nyere vinduet bør utbedres for å hindre trekk og varmetap.

Tilstandsrapport



Bildet viser glippe mellom pakning og karm.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har 1 stk. malt hovedytterdør med 2-lags glass og elektronisk lås. Døren er fra 2004.
1 stk. malt verandadør med 2-lags glass. Døren er fra 2019.
1 stk. malt kjellerdør. Døren er av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Ytterdøren er stedvis slitt i karm, samt har flassende maling rundt lås. Kjellerdøren er litt slitt i utvendig overflate og har mangelfull beslagsløsning i underkant.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og lokale utbedringer bør påregnes.







Bildet viser verandadør.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har veranda mot sør på ca 23m², med utgang fra stue og utvendig tilkomst.
Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.
Ukjent fundamentering. Stedvis malt rekkverk/levegg med stående bord i tre.

Veranda ved hovedinngang på ca 17m².
Dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.
Fundamentert på mark. Malt rekkverk med liggende spiler i tre.

Verandaer er etablert i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Skeivhet i deler av veranda mot sør registrert. Eier har opplyst at det har stått Jacuzzi i dette området og at konstruksjon har seget. Lokal utbedring av fundament må påregnes.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Bildet viser deler av veranda mot sør.

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved hovedinngang.
Vanger og trinn av impregnerte materialer.
Trapp etablert i senere tid. 2023.

Trapp til kjeller.
Plassbygget trapp i betong.
Trappen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Trapp til kjeller er av eldre alder og er stedvis slitt, litt grodd og har enkelte skader i overflater.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Bildet viser trapp ved hovedinngang.



Bildet viser trapp til kjeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig overflate gulv:

Boligen har gulv med laminat, klikkvinyl, belegg og flis.
Deler av gulv er skiftet i senere tid.

Elektrisk gulvvarme på bad/vaskerom i kjeller, ett soverom i kjeller, samt kjellerstue.
I tillegg er det elektrisk gulvvarme i entre og bad i 1. etg.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje på enkelte eldre gulv.
Stedvis noe laminat med litt "reiste" skjøter, samt glippe i skjøt.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater vegg og himling:
Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater, våtromsstrie og enkelte vegger av mur. Flis på bad i 1. etg.
Boligen har himling av 60x120 cm malte takplater og Huntonit Symfoni.

Overflater er normalt godt vedlikeholdt. Enkelte byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Stedvis noe mindre manglende "finish" arbeid.
Enkelte fuktmerker i overflater i en av bodene i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.
Fuktmerker omtales under "Rom under terreng".

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har gulv på grunn av betong. Ukjent frost- og fuktsikring.
Etasjeskille mellom kjeller og 1. etg. av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Avvik på ca 23mm målt i stue i 1. etg.
Kun enkelte rom kontrollert. (Stue og gang i 1. etg. samt kjellerstue og ett soverom i kjeller)

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke utført med Radonsperre og det er ikke utført radonmåling.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, ifølge nasjonalt aktsomhetskart for Radon. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Leier du ut bolig, er du pliktig å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men dette er ikke et krav.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe av Leca. Stedvis pusset og malt. Dels forblendet med skifer i kjeller. Pipen er fra byggeår. Feieluke er etablert i kjeller. Heldekkende pipebeslag over tak.
Ildsted plassert i stue. Ovn av nyere alder. Ca 2013 ifølge eier.
Ovn i kjeller fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.





Bildet viser ovn i kjellerstue.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har kjeller og flere rom under terreng.
Hulltaking er ikke nødvendig. Det er foretatt fuktmåling direkte i innforet trevegg på bod i kjeller.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over fibermetningspunkt.
Alt under 15 vektprosent anses som tørt.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstand andre plasser.

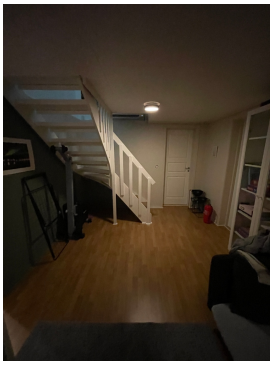
Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det vites ikke om fukt stammer fra svikt i drenering eller kapillære opptrekk. Det anbefales å fjerne plater/treverk på denne veggen i kjeller, samt sørge for best mulig lufting av rommet.

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktmåling av rom under terreng.



Bildet viser innvendig trapp.

Innvendige trapper

Beskrivelse

90 graders svingtrapp.
Vanger, trinn og rekkverk i malt tre.
Laminat etablert i trinn i senere tid.

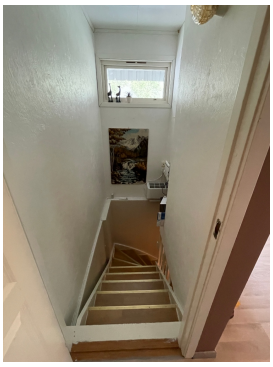
Trappen er fra byggeår. Bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav til utbedring av åpninger i rekkverket opp til dagens krav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite profilerte dører. Enkelte med glass.
Bruksmerker registrert. Justering av enkelte dører bør påregnes.







Bildet viser innvendig dør.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert symptomer/spor etter skadedyr ved befaring.
Det gjøres oppmerksom på at dette baserer seg på opplysninger fra eier, og
det som er visuelt mulig å se ved vanlig gjennomgang av boligen. Det er ikke gjort ekstraordinære tiltak for å avdekke spor etter skadedyr.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etg.
Rommet er opplyst å være fra ca år 2000. Eksakt årstall er ukjent.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Flislagte vegger og himling av 60x120 cm malte takplater.
Innredning med dobbel servant og speilskap på vegg. Toalett og dusjkabinett.



Bildet viser bad i 1. etg.





Bildet viser bad i 1. etg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og himling av 60x120 cm malte takplater.

Vurdering av avvik:

• Dør og vindu i våt sone av dusj. Det er i tillegg enkelte hull i vegger i våt sone fra tidligere innredninger.

Konsekvens/tiltak

• Rommet kan fungere med dør og vindu i våt sone. Det anbefales kun bruk av tett dusjkabinett. Endret bruk kan medføre problemer. Hull fra tidligere innredninger anbefales tettet slik at eventuelt lekkasjevann ikke kan trenge inn. Dette primært i området under innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 13 mm fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ukjent. Oppkant av flis ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Rommet kan fungere med redusert fall til sluk. Det gjøres oppmerksom på at redusert fall vil kunne medføre at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes like effektivt til sluk. Det anbefales kun bruk av tett dusjkabinett, samt hyppig rengjøring av sluk.
For å få TG 0 eller 1, må avviket utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Badet er fra ca år 2000 og tettesjikt er ukjent. Mer enn halvparten av forventet brukstid på eventuelt tettesjikt/membran er omme. Opprinnelig vindu i rommet er byttet til ett mindre vindu. Løsningen for tettesjikt i dette området er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Nærmere undersøkelser rundt tettesjikt/membran må gjøres. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, og det er økt risiko for at tettesjiktet har begrenset effekt eller er mangelfullt utført, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membransjiktet skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er plastsluk av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke mulig å se membran/tettesjikt i sluk.

Konsekvens/tiltak

• Nærmere undersøkelser av membran/tettesjikt i sluk må gjøres. Manglende dokumentasjon/ukjent utførelse medfører usikkerhet om utførelsen er tilstrekkelig, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med dobbel servant og speilskap på vegg. Toalett og dusjkabinett.
Normale bruksmerker registrert.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

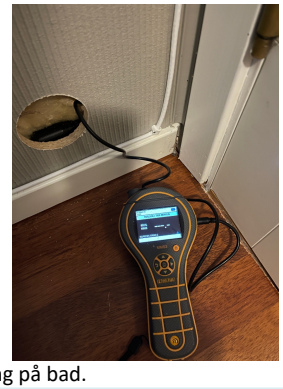
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i vegg mot våt sone fra tilstøtende rom. Det er gjort målinger i bunnsvill som viser under 8 vektprosent fukt. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstand ellers.



Bildet viser fuktmåling på bad.

KJELLER > BAD/VASKEROM

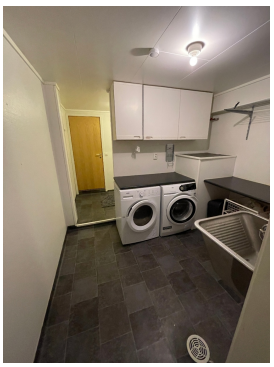
Generell

Beskrivelse

Vaskerom/bad i kjeller.
Rommet har belegg på gulv og elektriske varmekabler. Våtromsstrie, samt malt tapet på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater. Vaskeromsinnredning med laminerte benkeplater og overskap på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Servant og speilskap på vegg. Toalett og dusjkabinett.
Rommet er opplyst å være fra 2008.

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport





Bildet viser bad/vaskerom i kjeller.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Rommet har belegg og våtromsstrie. Løsninger er godt synlige, men det finnes ikke dokumentasjon for produkter ifm. våtromssystem på vegg.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsstrie samt malt tapet på vegg fra 2008 og himling av 60x120 cm malte takplater, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tapet på deler av vegg bak toalett.

Konsekvens/tiltak

• Kosmetisk avvik. For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluker er målt til 18mm og 6mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er over 25 mm.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Rommet kan fungere med redusert fall til sluk. Det gjøres oppmerksom på at redusert fall vil kunne medføre at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes like effektivt til sluk. For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv, malerstrie og malt tapet på vegg som tettesjikt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Overgang mellom gulv og vegg tilfredsstiller ikke krav til tettesjikt på våtrom. Belegg ligger utenpå vegg.
Malt tapet er ikke godkjent løsning som tettesjikt i våtrom.
Det er registrert enkelte hjørner i belegg som ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

• Rommet kan fungere med avviket. Det gjøres oppmerksom på at konsekvensen av manglende eller feil utført tettesjikt er økt risiko for fuktskader. Hjørner/overganger i belegg som ikke er tett anbefales utbedret. Det anbefales kun bruk av tett dusjkabinett. Endret bruk kan medføre problemer. For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Rommet har plastsluker fra byggeår.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskeromsinnredning med laminerte benkeplater og overskap på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Servant og speilskap på vegg. Toalett og dusjkabinett. Normale bruksmerker registrert.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført grunnet yttervegg og vegger av Leca.
Hulltaking er ikke mulig å gjennomføre.
Vanninstallasjoner er i vegg mellom vaskerom og bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med lyse, profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask. Kitchen Board eller tilsvarende mellom benkeplate og overskap. Frittstående oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, koketopp og kjøleskuff. Normale bruksmerker registrert.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier







Bildet viser kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Bildet viser ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av kobber.
Ledninger er fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Stoppekran plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannrør i fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedring siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan plutselig skade oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsrør i fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedring siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan plutselig skade oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu.
Periodisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Boligen kan fungere med mangelfull ventilering da det er åpningsbare vindu i rommene. Vindu anbefales å stå i luftestilling ved bruk. Manglende ventilering på soverom kan medføre kondensering. Tilstrekkelig ventilering anbefales etablert. For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må avvik utbedres.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 200 liter. Tanken er plassert på vaskerom og er opplyst byttet i 2008.
Eksakt årstall kan avvike.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Bildet viser varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg.
Anlegget er fra byggeår. Sikringsskap og enkelte arbeider utført i senere tid.
Sikringsskap plassert i bod i kjeller. Overbelastningsvern på 50Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 32Amp. kurs, 1 stk. 20Amp. kurs, 3 stk. 15Amp. kurser, 1 stk. 13Amp. kurs, og 9 stk. 10Amp. kurser.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. Dagens eier har informert om at det foreligger samsvarserklæring fra Vestfjord elektro, og at dokumenter finnes i boligmappa. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmann og anbefales nærmere kontrollert.



Bildet viser sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannmeldere i begge etasjer og 6 kg. slukkeapparat.

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak
• Rømningsveiene bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre trygg evakuering ved brann. Mangler ved rømningsveier kan medføre økt risiko for personskade eller tap av liv ved en eventuell brannsituasjon. Avvik registrert ved soverom i kjeller.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe montert i stue i 1. etg., samt i trapp ved kjeller.
Pumper er opplyst å være fra 2023 i 1. etg. og 2025 i kjeller.
Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.



Bildet viser varmepumpe i stue.

Tilstandsrapport



Bildet viser varmepumpe i trapp til kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår, stedvis synlig grunnmursplast. Ellers ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Dreneringen er 46 år. Det er registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng ved kontroll.
Stedvis grunnmursplast som har mindre skade/ikke klemt med klemlist.

Konsekvens/tiltak

• Nærmere undersøkelser bør gjøres. Det vites ikke om fukt i kjeller stammer fra drenering eller kapillære opptrekk. Redrenerende tiltak bør vurderes da drenering er 46 år gammel og det er registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng.
Skader på grunnmursplast og manglende klemlist bør utbedres for å hindre vanninntrenging mellom plast og grunnmur.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.



Bildet viser eldre grunnmursplast som har skader, samt ikke er klemt med klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i Leca, utvendig pusset og malt. Ukjent fundament.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte sprekker i mur.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker kan skyldes tidligere setninger. Mur fremstår som stabil og har ikke beveget seg i nåværende eiers tid.
Vedlikehold og lokale utbedringer av sprekker bør påregnes. Sprekk som over tid blir utsatt for fukt og frost, kan ekspandere.





Bildet viser mindre sprekk i mur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert støttemur av Leca i nedgang til kjeller.
Sikring i form av rekkverk, i impregnerte materialer.
Vedlikehold må påregnes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget rundt boligen er stedvis flatt.

Konsekvens/tiltak

• Flatt terreng kan medføre økt belastning på drenering og økt fare for fukt i konstruksjoner.
Terrenget anbefales kontrollert i tider med mye overflatevann og nedbør. Enkelte justerende tiltak kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



Bildet viser deler av terreng ved boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er av ukjent type og fra 1980. Den er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av ukjent type og fra 1980, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme på utvendige vann og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedring siden vann og avløp fungerer i dag, men ut fra alder kan plutselig skade oppstå.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Leier du ut bolig, er du pliktig å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men dette er ikke et krav. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
• Det er ikke krav til utbedring av åpninger i rekkverket opp til dagens krav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. Dagens eier har informert om at det foreligger samsvarserklæring fra Vestfjord elektro, og at dokumenter finnes i boligmappa. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmann og anbefales nærmere kontrollert.
• Rømningsveiene bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre trygg evakuering ved brann. Mangler ved rømningsveier kan medføre økt risiko for personskade eller tap av liv ved en eventuell brannsituasjon. Avvik registrert ved soverom i kjeller.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1990

Kommentar
Ifølge eier.

Standard
Garasjen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Garasje med bod i bakkant.
Bygget er oppført i 1990 ifølge eier.

Ringmur og støpt flåte på mark. Bod har ikke gulv mot grunn.
Yttervegger av bindingsverk. Utvendig stående og liggende kledning.
Saltak med ukjent oppbygging. Tekking av pappshingel. Byttet i 2020.
Vindu med malte trekarmer og enkle glass.
Leddport fra 2024, med elektrisk åpner.

Eier har opplyst at garasje er isolert i ettertid av byggeår.
Garasjen har innlagt strøm, elbillader, dieselvarmer og støvsuger.

Mindre skade i port registrert.

Vedlikehold må påregnes.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

205 m²/205 m²

Enebolig: Entré, 4 Bod, 5 Soverom, Stue, Kjøkken, Trapperom, Bad, Kjellerstue, Bad/vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 37 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 350 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 450 000**
Fradrag for festet tomt	-	80 000
Konklusjon markedsverdi		**2 350 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 2 762	21.06.2016	Kr. 3 164	Kr. 80 000

Markedsvurdering

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.
Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.
Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fenesvegen 2 ,8410 LØDINGEN 116 m²	1979	3 sov	22-05-2025	2 300 000	**2 000 000**		2 000 000	**16 807**
2	Harestien 27 ,8410 LØDINGEN 158 m²	1981	3 sov	14-05-2023	2 400 000	**2 200 000**		2 200 000	**13 924**
3	Røyskattvegen 10 ,8410 LØDINGEN 176 m²	1987	3 sov	18-05-2026	1 850 000	**1 850 000**		1 850 000	**10 511**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimert.	Kr.		34 855
Forsikring, estimert.	Kr.		12 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.		18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**65 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 550 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**290 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 840 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 450 000**

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

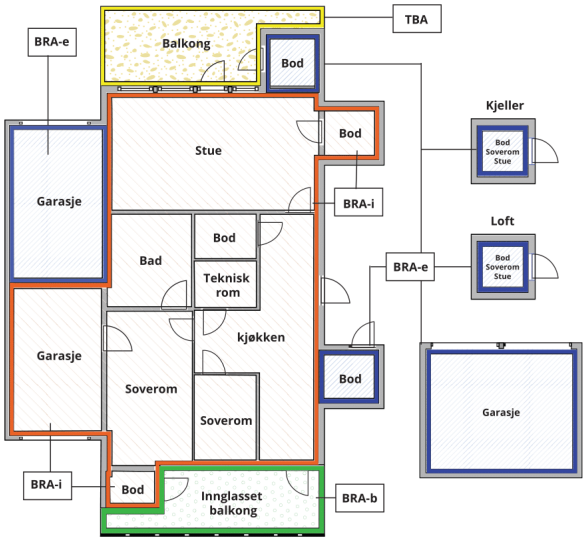
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	104			104	40
Kjeller	101			101	
SUM	**205**				**40**
SUM BRA	**205**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, trapperom, bad		
Kjeller	Kjellerstue, soverom, soverom 2, bod, bod 2, bod 3, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom i kjeller som brukes til soverom er opprinnelig sekundært areal. (Bod)
Det gjøres oppmerksom på at endring fra sekundære rom til primære rom er søknadspliktige tiltak.
Bruken av rommene vil være avgjørende for hvilke tiltak som eventuelt er nødvendig.
For at rom skal være godkjent iht. dagens bruk må det påregnes endringer av dagslysflate og rømningsvei, samt søknad om bruksendring.
1. etg. har mindre endring i form av yttervegg i stue/kjøkken som ikke stemmer med plassering iht. tegninger.
Forholdet anses ikke å ha betydning for lovlighet, men stemmer ikke med fremviste tegninger.
Eier har opplyst at det er fjernet ett vindu i stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført arbeider ved elektrisk anlegg av Vestfjord elektro.
Varmepumpe i kjeller montert av PTG.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue og soverom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate eller rømning.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er krav til rømningsvei fra ethvert rom.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod/redskaphus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger. Lovlighet er ikke mulig å vurdere. Nærmere undersøkelser opp mot kommune må gjøres.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elbillader montert av Vestfjord elektro.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Erlend Knutsen	Takstingeniør
	Ronny Gjerde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1851 LØDINGEN	28	1	210	0	753.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Harestien 7	07.08.1980		07.08.2060

Hjemmelshaver
Gjerde Ronny

Kommentar
Festekontrakt er ikke fremvist takstmann.
Dato er hentet fra grunnbok. Dette kan avvike fra eksakte datoer i kontrakt.
Feste reguleres normalt sett i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Nåværende festeavgift er opplyst av Allstad.
I tillegg er det opplyst at neste ordinære regulering vil skje i 2030.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Harestien på Feneset, i Lødingen kommune.
Etablert boligområde med spredt småhusbebyggelse, oppført i samme tidsepoke.
Området fremstår som rolig og familievennlig med begrenset gjennomgangstrafikk.
Gangavstand til barnehage, skole og idrettsanlegg. Avstand til Lødingen sentrum med offentlige tjenester og servicetilbud, ca. 3 km. Normal utsikt over omkringliggende områder. Gode solforhold.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsformål: boliger
Feltbetegnelse: B8
Planidentifikasjon: 1976006
Planstatus: endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Feneset
Ikrafttredelsesdato: 15.11.1976

Om tomten

Tilnærmet flat tomt. Opparbeidet grøntareal og spredt beplantning.
Gruset avkjørsel og normalt gode parkeringsmuligheter, hvorav en plass i garasje.

Bebyggelsen

Enebolig i 1 etasje, samt kjeller. Oppført i 1980.
Frittstående garasje. Oppført i 1990.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Fremvist	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	29.06.2026	Innhentet	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	29.06.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Ja
Info fra megler	02.07.2026	Fremvist	Gjennomgått		Nei
Eier	30.06.2026	var til stede på befaringen	Gjennomgått		Nei

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

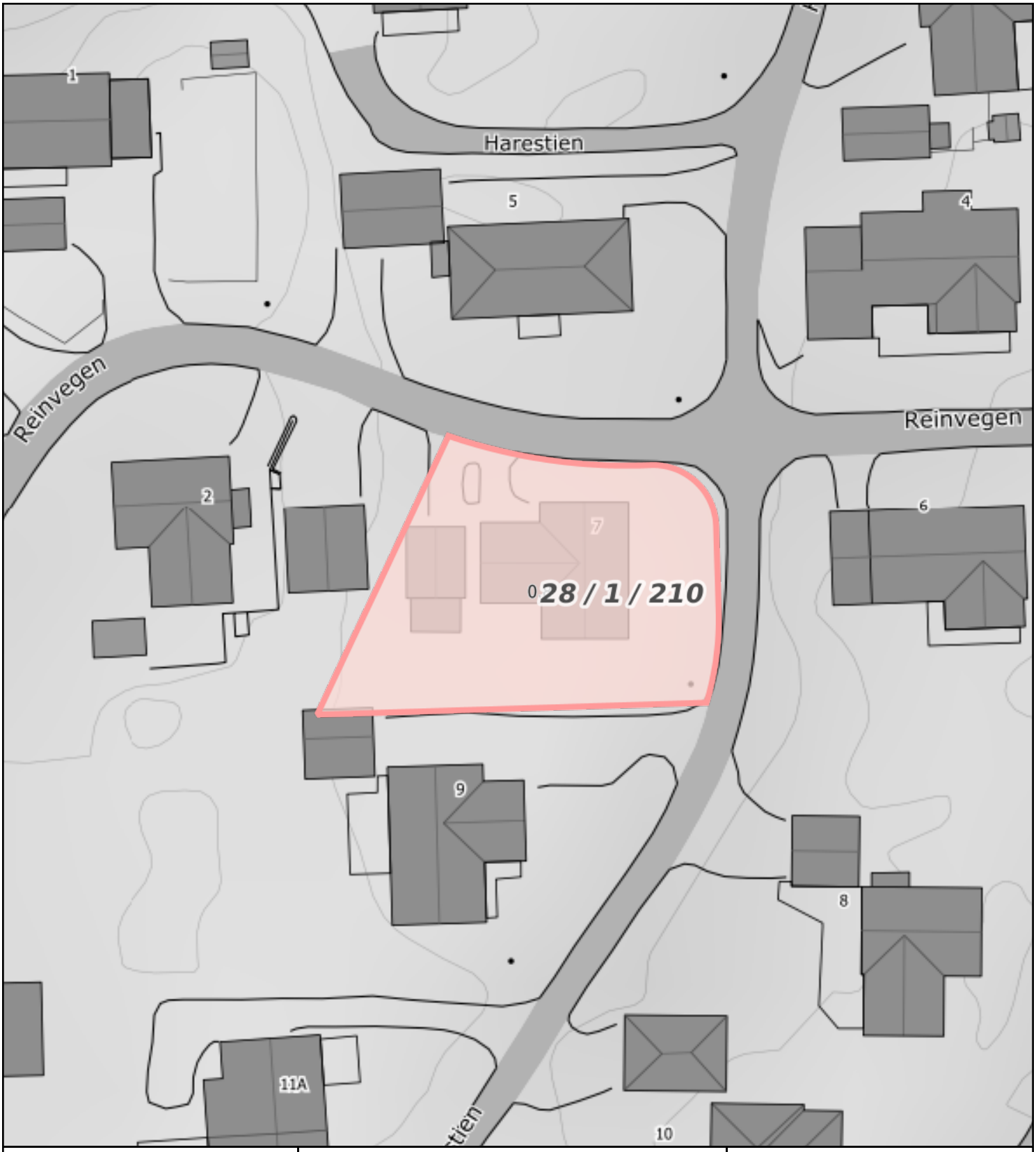
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 29.06.2026 14:26
Eiendomsdata verifisert: 29.06.2026 14:20

GÅRDSKART 1851-28/1/210
Tilknyttede grunneiendommer:
28/1/210

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	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.8	0.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.8	0.8

* 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

Harestien 7, 8410 LØDINGEN

19 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Harestien 7	Harestien 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2008

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i boligen siden 2008

Informasjon om eksisterende husforsikring

Sum-It AS-2F

Informasjon om selger

Selger

Gjerde, Ronny

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**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Skiftet vindu og kompletert med nye fliser rundt da det var mindre vindu en tidligere. Har også skiftet dursj, toalett og baderomsinnredning. Montert ca 2012

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Har skiftet noe av bordkledning. Skiftet det meste av vinduer. Skiftet vindski på tak.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny innmat i sikringskap. Automatsikringer. Underfordeling i garasje, elbilladder montert.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestfjord elektro as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 67054491

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ronny Gjerde	**2026-06-19**

Identification

Ronny Gjerde

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

enova

Energiattest



Adresse **Harestien 7, 8410 LØDINGEN**	
Dato for energimerking **19.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314258**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189277989**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **190,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **175,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **215,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **281,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 339 kWh**



Harestien 7, 8410 LØDINGEN

Detaljering

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

Harestien 7, 8410 LØDINGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Redusér 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 22.06.2026 12:33

Eiendom 1851-28/1/210 Kvartal b8 tomt 3

Bruksnavn	Kvartal b8 tomt 3				
Type	Festegrunn	Etablert dato	07.08.1980	Andel	
Kommunenr	1851	Oppgitt areal	754,3 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	28	Beregnet areal	753,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr	210	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Harestien 7	8410 Lødingen	Feneset	Lødingen	Lødingen

Forretninger (0)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	189277997			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	37/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	37/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	37/0	37/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

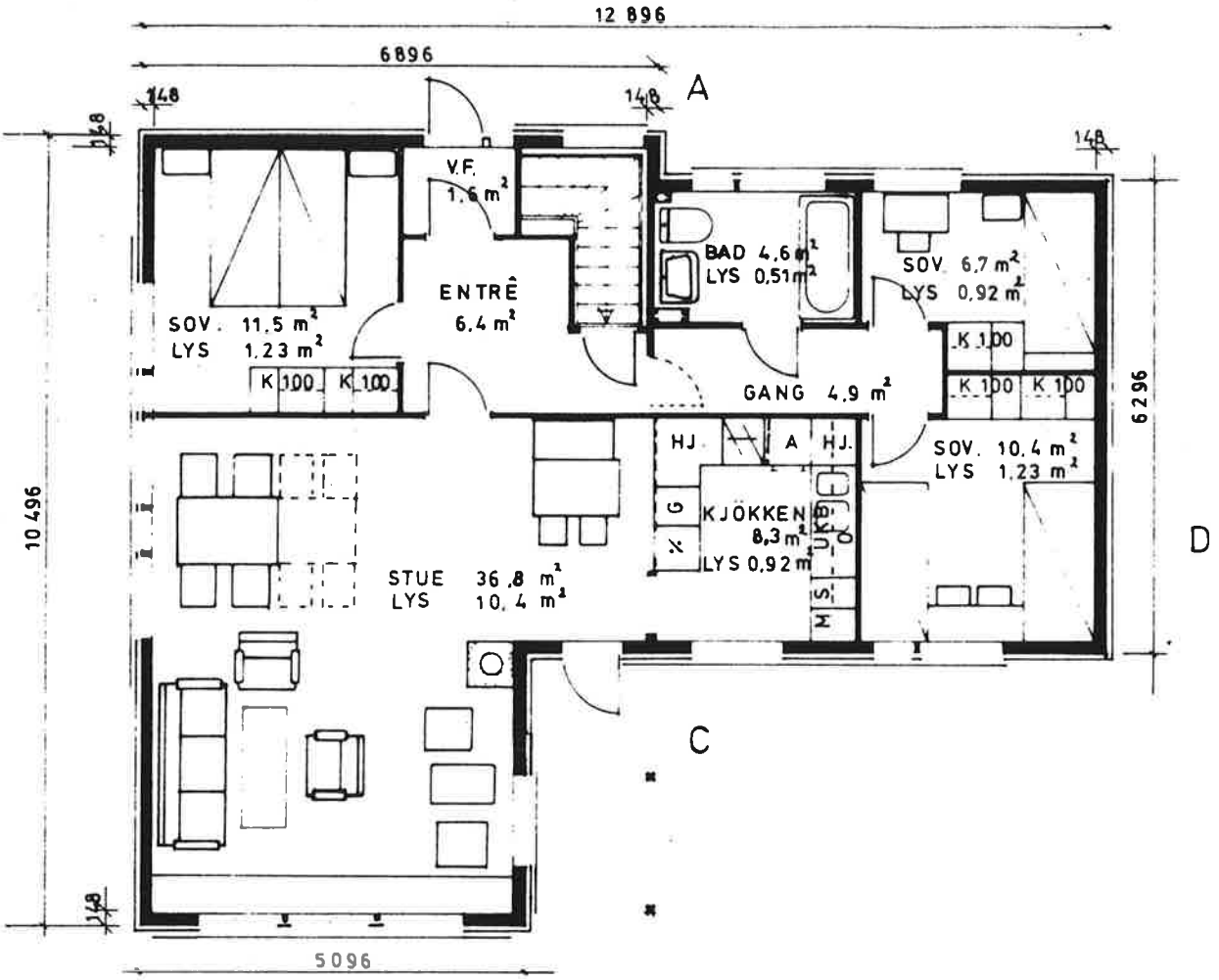
Bygningsnr	189277989			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	181,9/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	181,9/0	Energikilde	Elektrisitet, Annen energikilde
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

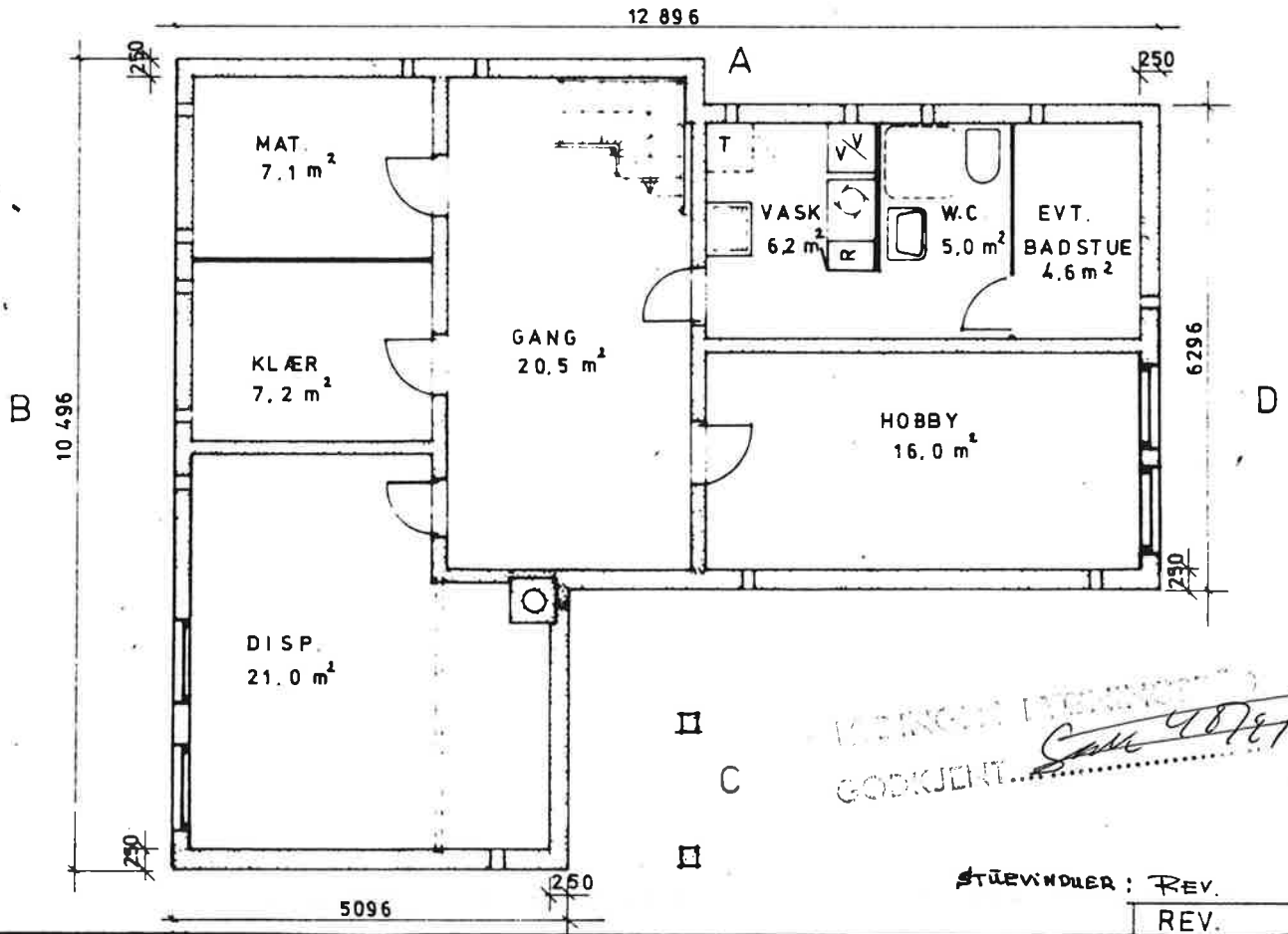
Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	181,9	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	94,3/0	0/0	94,3/0
K01	Kjelleretasje	0	87,6/0	0/0	87,6/0





GODKJENT

STUEVINDUER : REV. 06.05.81. F.L.
REV. 28.4.80. SH.

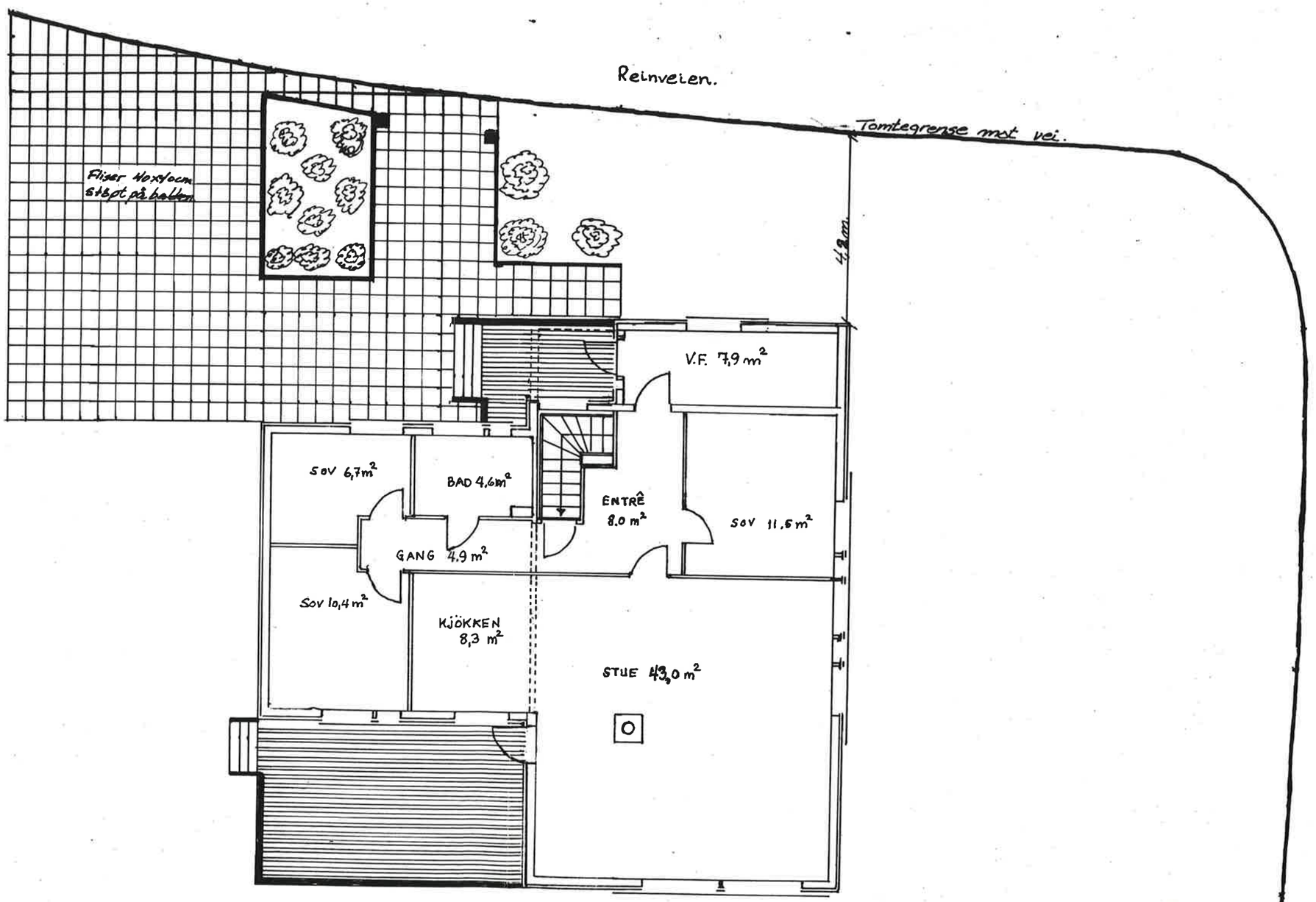
PLANER, SNITT og FASADER

TEGN : 8 0 2 1980 AK
MÅL : 1:100

HAUGE SERIE III

SYSTEMHUS NORGE A/S. BODØ (081) 27655

009 ÷



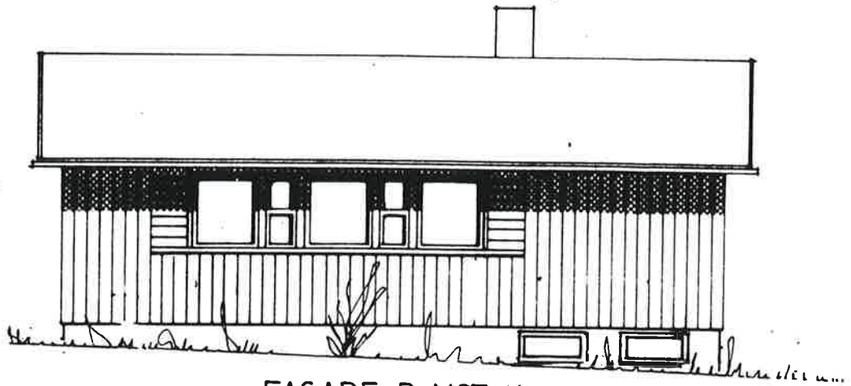
32
6,7
10,4
4,9
8,3
8,0
43.0
11,5
82,8

N.

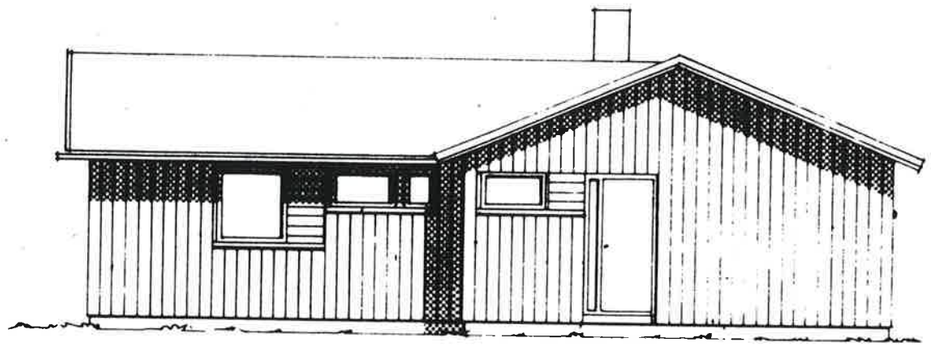
LØDINGEN BYGNINGSRÅD
GODKJENT. ell. sak 9/85

		PLAN.	Målestokk 1:100	Utført	Kontroll / Godkj.
1.	5.05.85.	HAUGE m/UTVIDELSE (vindfang).	Erst. for		
Utgave/Dato					

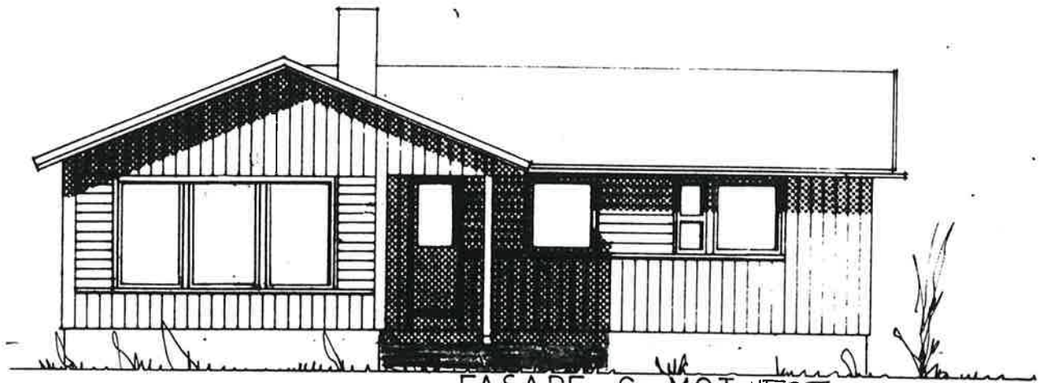
Bl. nr 137d



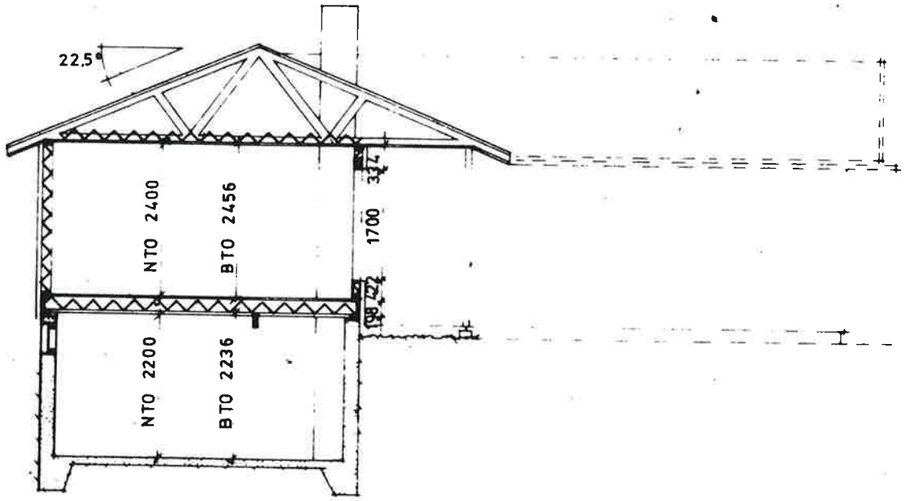
FASADE B MOT NORD



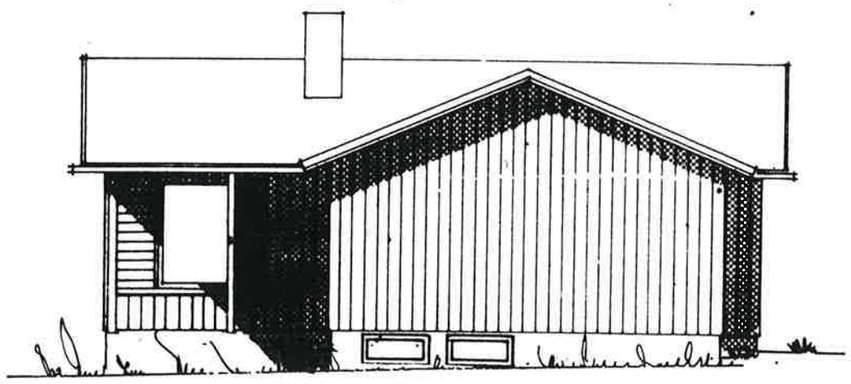
FASADE A MOT ØST



FASADE C MOT VEST



SNITT



FASADE D MOT SØR

Kopi av tegningen fra B. Nygaard's hus som er samme.

SYSTEMHUS

Bruttoareal 103,0 m²

Leieareal : 94,0 m²

HUSBANKENS REG.NR: 104-80

Undertegnede takstmann bevitner at huset er oppført i overensstemmelse med de godkjente tegninger

Sted Navn

Dato Navn

Byggherre ~~BØRGE NYGAARD~~

G nr 28 Br nr 1

Byggested ~~FENESET~~ T 8

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1851 - LØDINGEN
Gårdsnummer:	28
Bruksnummer:	1
Festenummer:	210

Utskriftsdato/klokkeslett:	30.06.2026 kl. 09:34
Produsert av:	Lars-Ole Sivertsen
Attestert av:	Lødingen kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Festegrunn
Bruksnavn:	KVARTAL B8 TOMT 3
Etableringsdato:	07.08.1980
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 28 / 1 / 210	753,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		933730077	ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS		Postboks 535 Sentrum 105 OSLO	1 / 1
Fester		270980	GJERDE RONNY		HARESTIEN 7 8410 LØDINGEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Fester registrert hos Skatteetaten		270980	GJERDE RONNY		HARESTIEN 7 8410 LØDINGEN	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7587662	539475		753,5 m2	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Harestien	1151	7			Grunnkrets	0111	Feneset	Nei
						Stemmekrets:	1	LØDINGEN	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080701	Lødingen	
				7587668	539481	Postnr.område:	8410	LØDINGEN	
						Tettsted:	7731	Lødingen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 189 277 989
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7587668 Øst: 539481
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Annen energikilde
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	181,9	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	181,9			Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	94,3	0	94,3	0	0	0
K01	0	87,6	0	87,6	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1151 Harestien 7	H0101	Bolig	181,9	0	Kjøkken	0	0	28/1/210

Bygningsnr: 189 277 997
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7587664 Øst: 539465
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

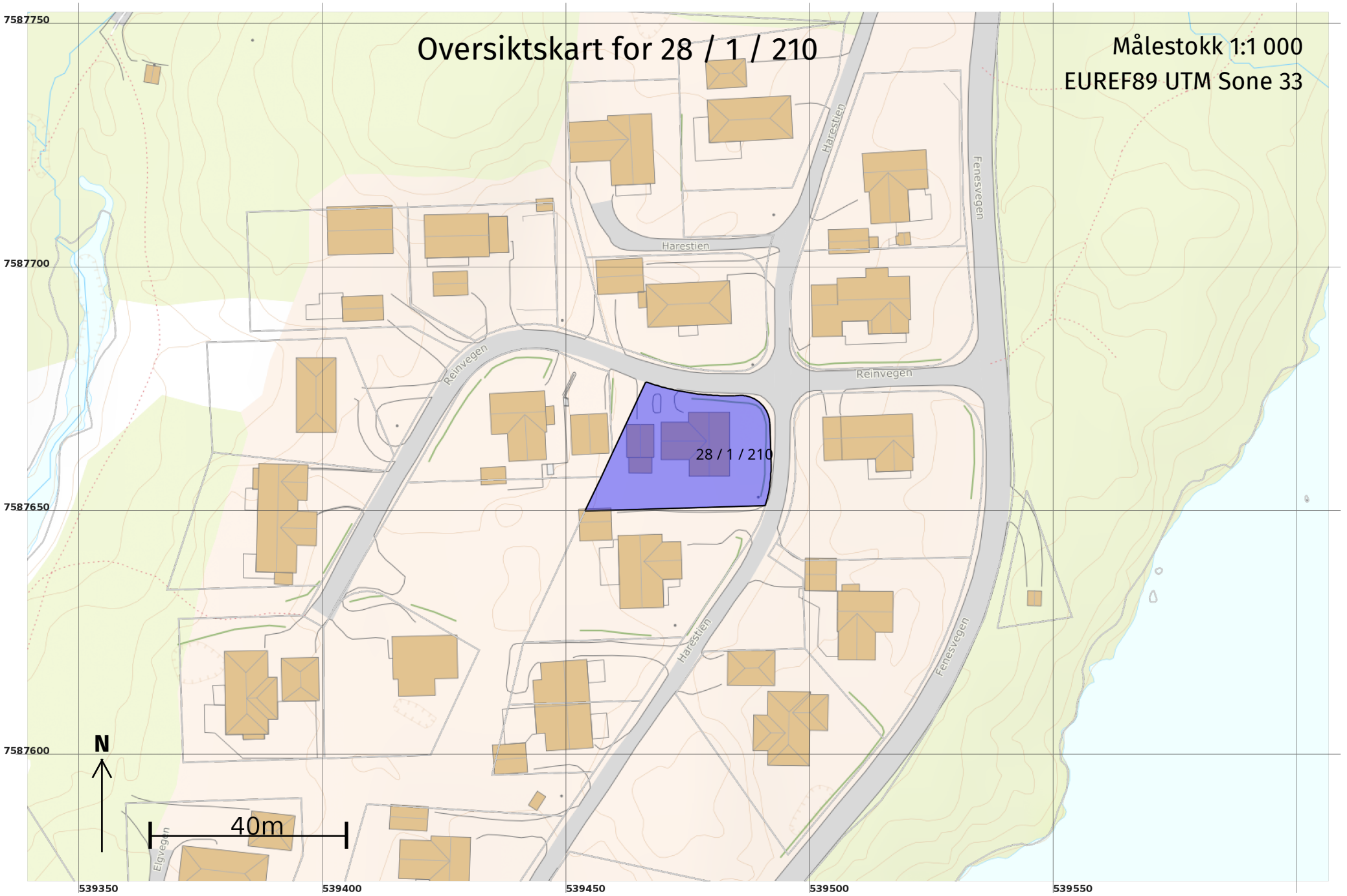
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	37	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	37	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

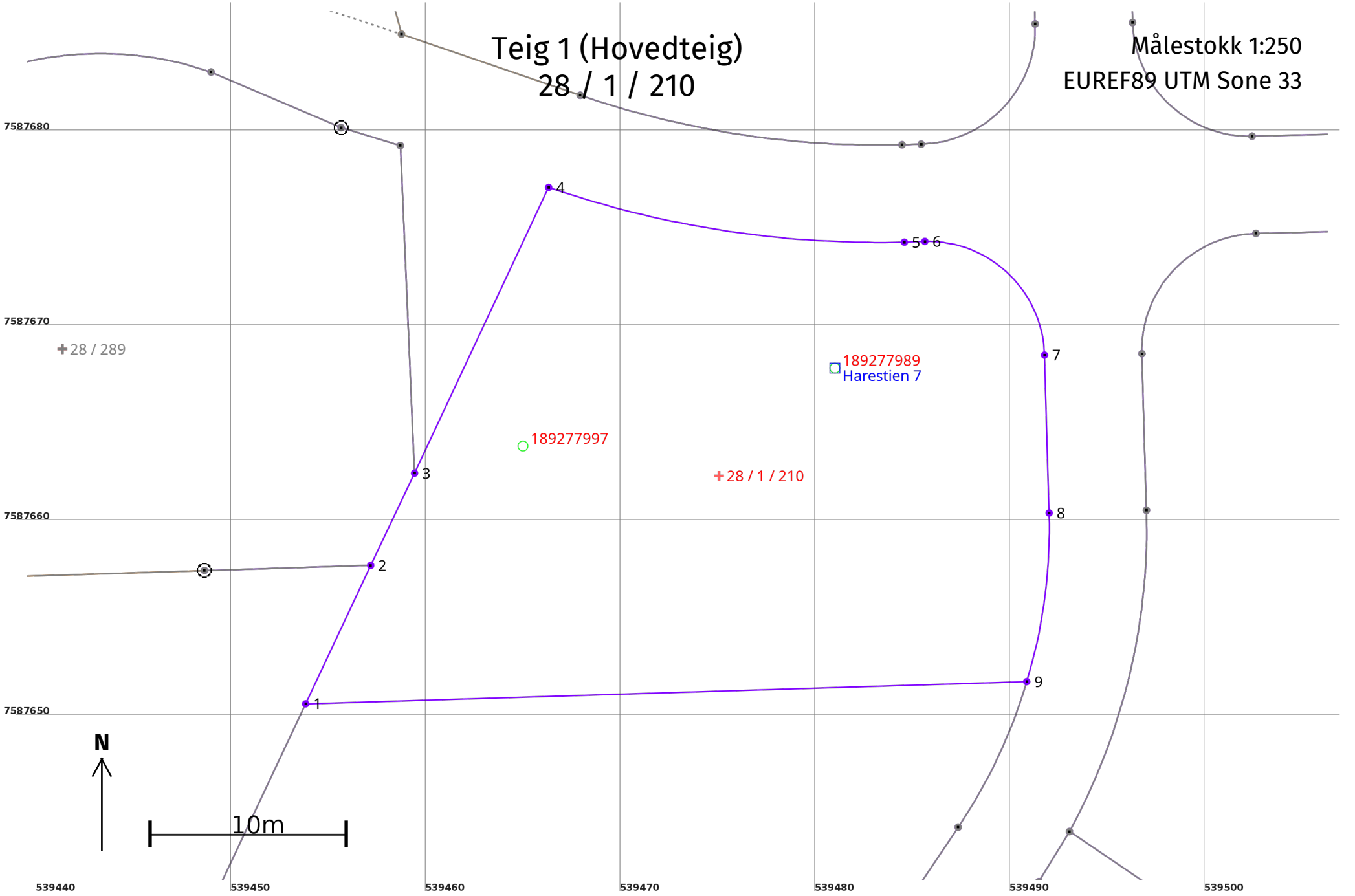
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	37	37	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	28/1/210


Oversiktskart for 28 / 1 / 210
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
28 / 1 / 210
Harestien
Fenesvegen
Reinvegen
Elgvegen
N
40m
7587750
7587700
7587650
7587600
539350
539400
539450
539500
539550


Teig 1 (Hovedteig)
28 / 1 / 210
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
7587680
7587670
7587660
7587650
539440
539450
539460
539470
539480
539490
539500
28 / 289
189277989
Harestien 7
189277997
28 / 1 / 210
1
2
3
4
5
6
7
8
9
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 753,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7587662 **Øst:** 539475

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7587650,77	539453,84		Ukjent	10 Terrengmålt	36	
			7,85				
2	7587657,87	539457,18		Ukjent	10 Terrengmålt	36	
			5,24				
3	7587662,60	539459,43		Ukjent	10 Terrengmålt	36	
			16,19				
4	7587677,26	539466,31		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	36	-52,46
			18,56			36	
5	7587674,45	539484,56		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	36	
			1,05				
6	7587674,49	539485,61		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	36	6,00
			9,40			36	
7	7587668,66	539491,75		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	36	
			8,10				
8	7587660,56	539491,99		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	36	27,48
			8,76			36	
9	7587651,91	539490,84		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	36	
			37,02				

Reinvegen

Reinvegen

Reinvegen

7

Harestien

Harestien

9

PLANTEFELT

Lillelia

B12

B11

B13

B14

B15

GATE 2

GATE 3

FYLKESVEG

MYRA

MFU

T1

A1
A=2,3 da.

BARNEHAGE

A2
A=1,5 da.

GRENDE-
HUS

2 ETG

M1
A=1,8 da.

2 ETG

NÆR-
BUTIKK

S1
CAMPINGPLASS

sand

1159 600 X

1159 400 X

FYLKESVEG

MYRA

GATE 1

GATE 4

GATE 5

I2
A=7,0 da.
U=0,3
2 etg.

I4
A=3,2 da.
U=0,3
2 etg.

I3
A=18,2 da.
U=0,3
2 etg

A1
A=2,3 da.
BARNEHAGE

A2
A=1,5 da.
GRENDE-HUS
2 ETG.

M1
A=1,8 da.
NÆR-BUTIKK
2 ETG.
10,5

T1

B8
LEK

B9
LEK

B10
LEK

Feneset

SENTRALT LEKEFELT

BALLFELT

PLANTEFELT

sand

sand

sand

B6
LEK
B7
LEK
B5
GATE 6
B4
GRAV-
ROYS
PLANTE-
FELT
Feneset
B3
PLANTE-
FELT
GATE 7
GATE 4
sand
SEN

PLANTEFELT

GRAV-
ROYS

GRAV-
ROYS

Feneset
14,16

GATE

LEK

T_2

B_1

B_2

13.8
13.4
13.7
13.9
15.0
12.4
12.0
13.5
17,9
14,16
8.3
7.9
4.4
5,2
4.0
2,6
0.5
1.6
1,0
1,2
2,1
2,3

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR FENESET, LØDINGEN KOMMUNE, DATERT 12.11.75.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

Områder for frittliggende boligbebyggelse (B1 - 15).

a. Bolighusene skal oppføres i 1 etasje.
Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene.

b. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farve.

Garasje kan innenfor bestemmeslene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense eller som tilbygg til bolighuset.

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

d. Bygningens grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

e. Generelt anbefales at husene bygges med saltak eller valmtak. Bygningsrådet kan fastsette takvinkel samlet for en rekke eller gruppe hus som naturlig hører sammen.

§ 3

Område for almennyttig bebyggelse (A1 og A2).

a. Område for barnehage (A2) kan bebygges med hus i 1 etasje.

b. Område for grendhus (A2) kan bebygges med hus i inntil 2 etasjer.

c. Det anbefales at huset bygges med saltak elier valmtak med takvinkel mellom 15^{o} og 25^{o}.

d. Boliger kan tillates innredet i 2. etasje i grendehuset.

e. Bygningenes grunnflate må ikke overstige 20% (for barnehage) og 50% (for grendehus) av tomtens nettoareal.

§ 4

Område for forretnings-, kontorbebyggelse o.l. (M1).

a. Området skal benyttes til nærbutikk, og kan bebygges med hus i inntil 2 etasjer.

b. Det anbefales at huset bygges med saltak eller valmtak med takvinkel mellom 15^{o} og 25^{o}.

c. Kundeadkomsten skal orienteres mot gangvegen sør for området.

d. Boliger kan tillates innredet i 2. etasje.

e. Bygningens grunnflate må ikke overstige 50% av tomtens nettoareal.

§ 5

Områder for industribebyggelse (I1 - 4).

a. Før byggemelding godkjennes skal bygningsrådet påse at det utarbeides utbyggingsplan for vedkommende område.
Utbyggingsplanen skal vise forslag til tomtegrenser og det skal redgjøres for bygningenes utstrekning og plassering, avkjørsler, parkeringsplasser, og plasseringen av vann- og avløpsledningene skal skisseres.
Tomtene skal ha mest mulig regelmessig form.

b. Utnyttesesgraden skal ikke overstige det som er påført på planen (Utnyttelsesgraden forståes her som forholdet mellom brutto gulvflate og netto tomteareal).

c. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligstrøk.

d. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nyttet til lagring i en slik grad at det virker skjemmende på omgivelsene.

e. I industriområdene tillates ikke oppført boligby..
Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.

f. Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer eller 9 meter.

§ 6

Friområder.

a. I friområdene kan det med bygningsrådets samtykke oppføres byggverk og innretninger for utnytting og drift av området. Bygningsrådet avgjør om innretning eller byggverk tjener disse formål.

b. Der hvor forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, tillates oppført naust, anordninger for båtopptrekk og lagring av båter etter søknad til bygningsrådet i h.t. samlet plan. Naust skal ha saltak.

§ 7

Spesialområde (F1)

a. Område F1 skal benyttes til campingplass.

b. Før utbygging finner sted skal bygningsrådet godkjenne en samlet utbyggingsplan. Denne skal i tillegg til plassering og utforming av bygninger til nødvendige serviceanlegg og eventuelle utleiehytter vise terrengbehandling, parkeringsplasser, avkjørsler og beplantning.

§ 8

Trafikkområde (T1).

a. Område T1 skal tjene som besøksparkeringsplass i forbindelse med barnehage, grendehus og nærbutikk, samt som serviceadkomst til de samme funksjoner.

b. Område T2 skal tjene som parkeringsplass i forbindelse med friområdene.

§ 9

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

f. Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3.5 meter for 1 etasjes hus og 6,0 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

g. Kiosker, utsalgsboder, transformatorkiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for trafikken eller omkringliggende virksomheter.

h. Etter at disse reguleringsbestemmelser er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

i. Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av Bygningsloven, Vegloven og de kommunale bygningsvedtektene i Lødingen kommune.

Harestien 7

Nabolaget Lødingen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Eldre**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Fenesveien kryss Linje 802	3 min 0.3 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	1 t 4 min

Skoler

Lødingen skole (1-10 kl.) 158 elever, 13 klasser	19 min 1.6 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	52 min 59 km
Sortland videregående skole - Filial ...	1 t 1 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

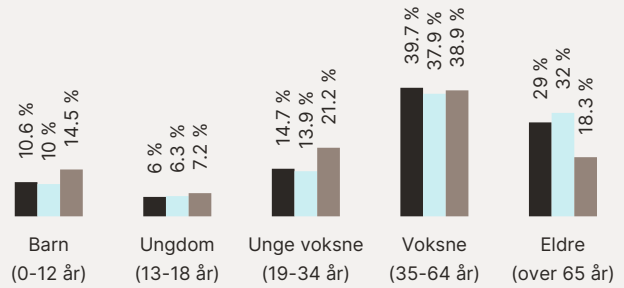
Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lødingen barnehage (1-5 år) 47 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Prix Lødingen Post i butikk, PostNord	22 min 2 km
Rema 1000 Lødingen	6 min

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. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

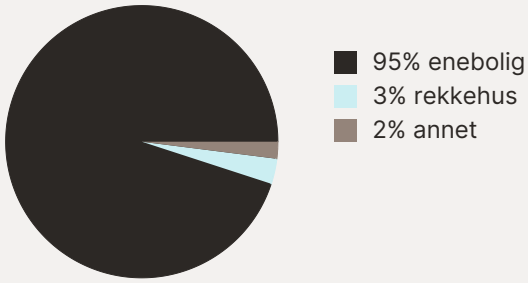
Trafikk
Lite trafikk 93/100

Gateparkering
Lett 90/100

Sport

Fenes balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Lødingen stadion Fotball, friidrett	18 min 1.5 km

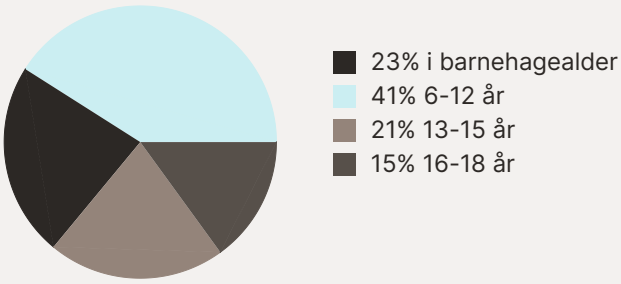
Boligmasse



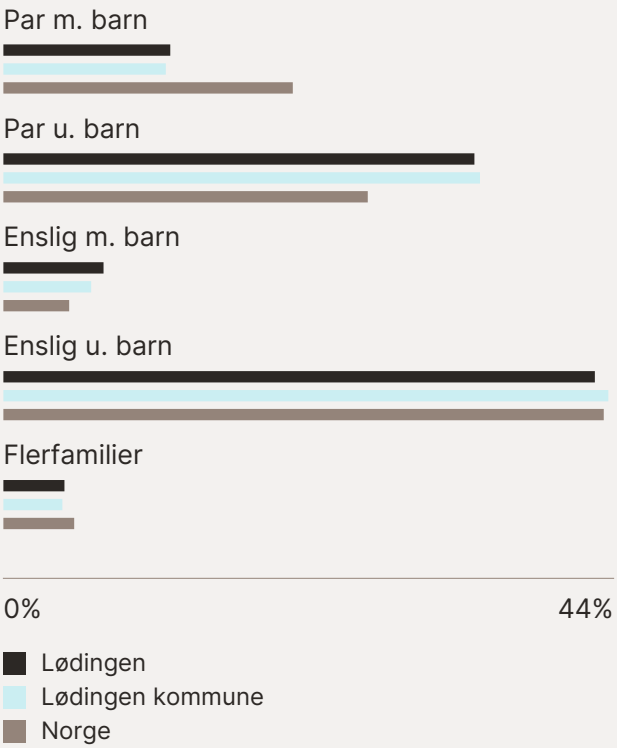
Varer/Tjenester

Lødingen apotek	5 min
Lødingen Vinmonopol	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



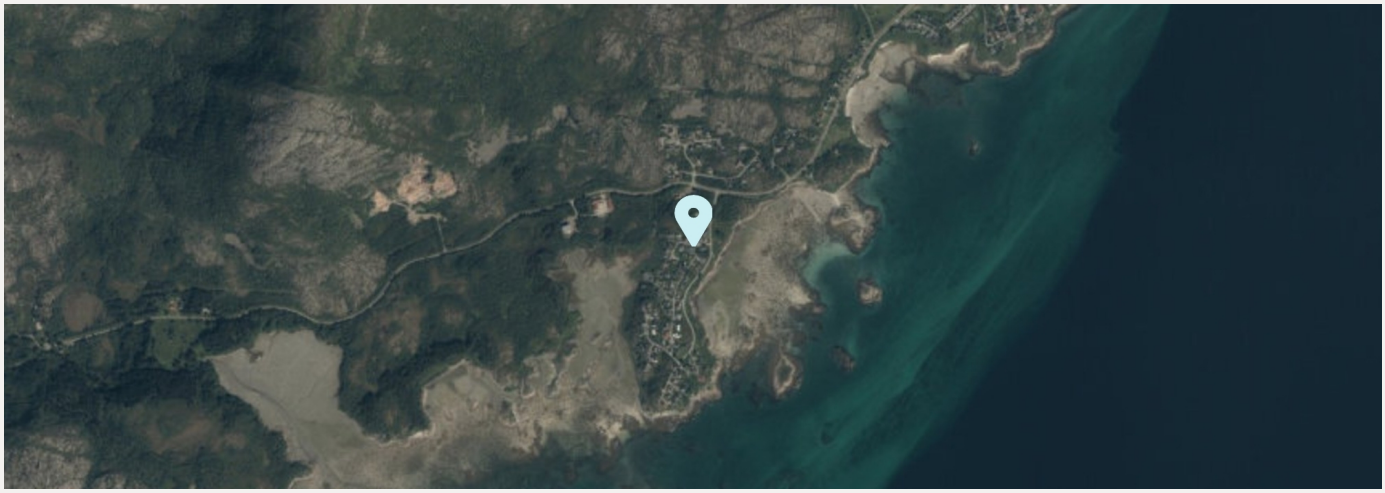
Familiesammensetning

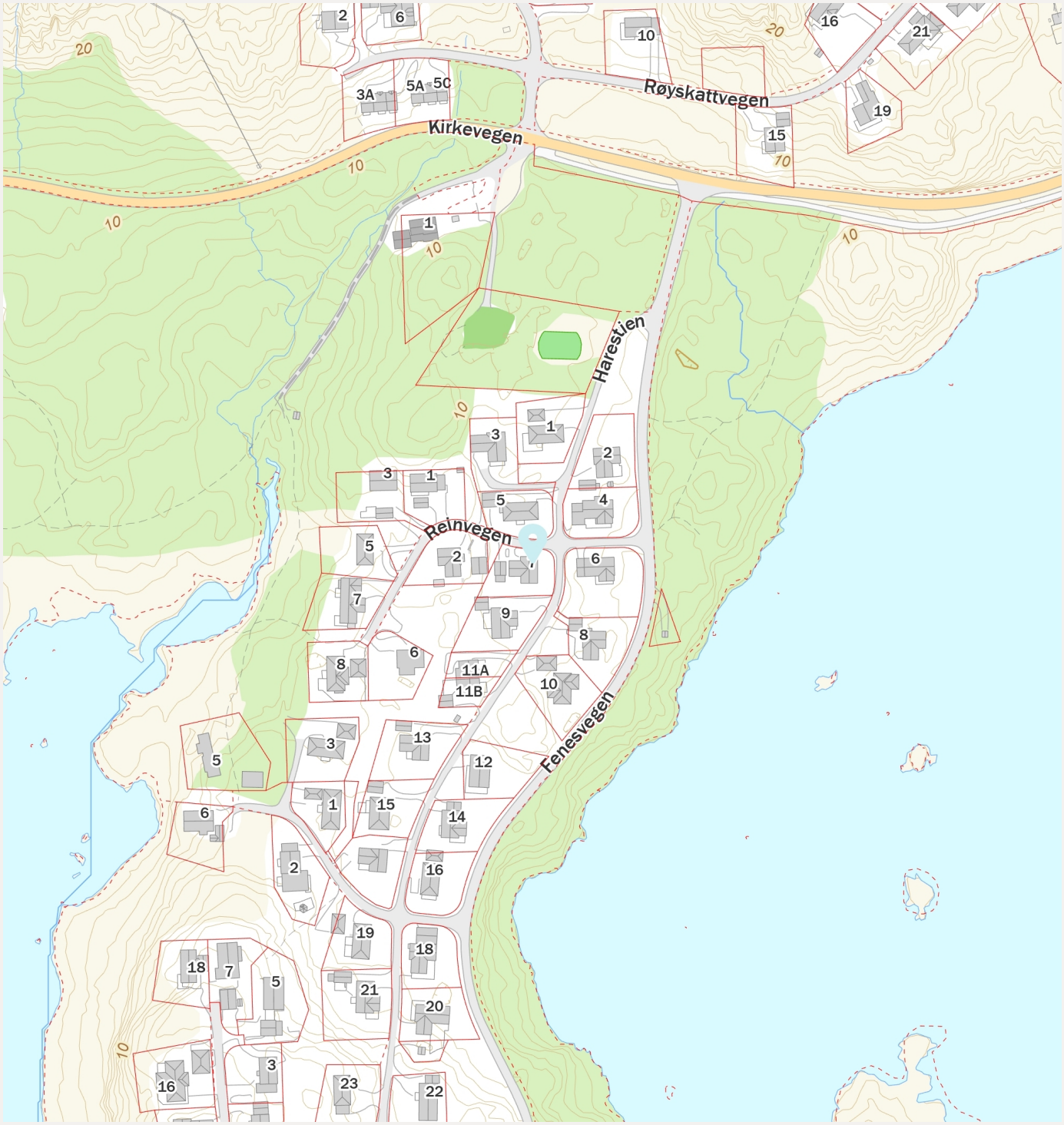


Sivilstand

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





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



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.