

# Tilstandsrapport



Enebolig



Eidsfjordveien 2043, 8450 STOKMARKNES



HADSEL kommune



gnr. 102, bnr. 37

## Markedsverdi

**1 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m<sup>2</sup> BRA-i: 169 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.02.2025

Rapportdato: 17.02.2025

Oppdragsnr.: 21646-1043

Referansenummer: IT1016

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Ing./takstmann Asle Thomassen

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

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

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

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

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

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er metallplater Type Alsvågplater fra 2024.  
Takrenner og nedløpsrør i stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør antatt fra byggeår, malt verandadør i tre fra ca. 2018 og kjellerdør i malt tre ca. 2013. Dør til tørkeveranda fra byggeår i malt tre.  
Treplattung/veranda mot vest og sør i forbindelse med inngangsparti med adkomst fra hovedinngangsdør, stue og terreng. Bygget i impregnerte materialer, fundamentert mot vegg og søyler til grunn.  
Trapp og repos i forbindelse med inngangsparti og Treplattung/veranda.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Etasjeskiller mellom hovedetasje og kjeller og er av trebjelkelag med stubbgulvplater av eternitt.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har lecapeipe, vedovn i stue og sotluke/feiluke i kjellerstue.  
Gulv i kjeller er av furu og betong, veggene har plater, panel og betong/mur.  
Forhøyede fuktverdier i hele kjelleren, rom med utførende vegger/gulv er risikokonstruksjoner og bør undersøkes nærmere.  
Eier har satt opp avfukter i kjeller / vaskerom tekn. rom i 2021.  
Bygningen har krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/gang  
Våtrommet er bygget etter byggeforskrift eldre enn 1997. Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.  
Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Fryseskap er plassert her.  
Det er naturlig ventilering.

### Bad

Badet er utført i hht. byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon, badet er renoverert ca. 1990 med egeninnsats.  
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Badet har overflatebehandlet tregulv, i senere år er det lagt varmemefolie i gulv fra undersiden, det er våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Innredet med toalett, servant og vegghengt skap. Det er lufting via en ventil i tak. Sluk var ikke tilgjengelig.

Vaskerom/tekn. rom i kjeller

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

Rommet er i dårlig stand og må karakteriseres som uferdig.  
Ubehandlede murvegger, manglende vegg og takplater. Det er innsig av vann fra betongmur. Eier har plassert en avfukter i rommet på grunn av høy luftfuktighet.

Rommet inneholder varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin/vask.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom, gulv med laminat, malte vegger og tak, inventar er wc og vask. ventilasjon via ventil i tak.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Boligen har vannrenseanlegg montert på vanninntak i vaskerom kjeller.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Luft til luft varmepumpe. Innderdel er plassert i stue og ytterdel er plassert under veranda.  
Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Plassert i vaskerom kjeller.  
Bygget har Eswa varmesystem på bad, stue vaskerom, ukjent tilstand.  
El-anlegget er fra byggeåret, og har skru-sikringer. El-tavle er plassert i i gang.

I boligen er det ett håndslukkeapparat og to brannvarslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.  
Dreneringen er fra 1974. Synlig grunnmursplast rundt bygget.  
Bygningen har grunnmur i betongstein. Fundamentert på såleblokk av betong på fjellgrunn.  
Terrenget faller lett mot bygning på øvreside som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur.  
Utvendige avløpsrør er av plast fra 2020. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Utvendige vannledninger er fra 1974 og er tilknyttet Fleines vannverk.  
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1974.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 169 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 169 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 400 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

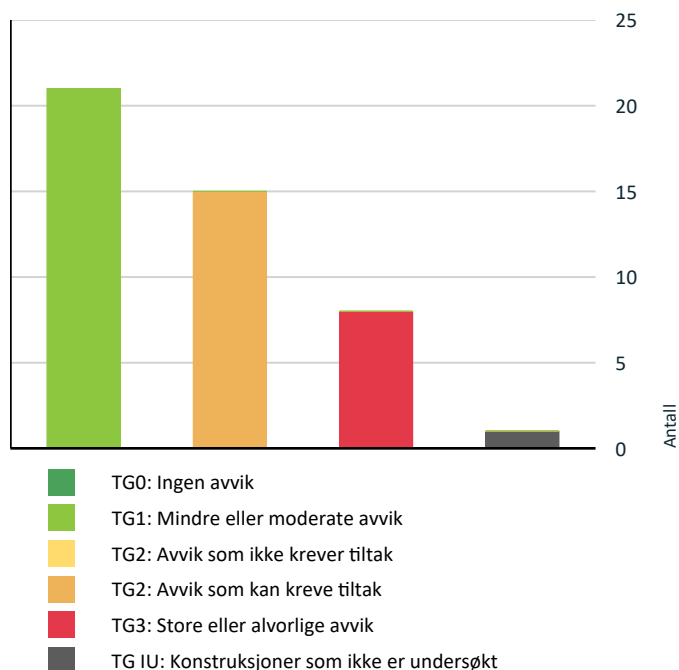
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Endring fra byggetegning er: Boder ved hovedinngang er innredet til soverom og det er laget kjellernedgang i en bod. Disse arealer er tatt med som P-areal.

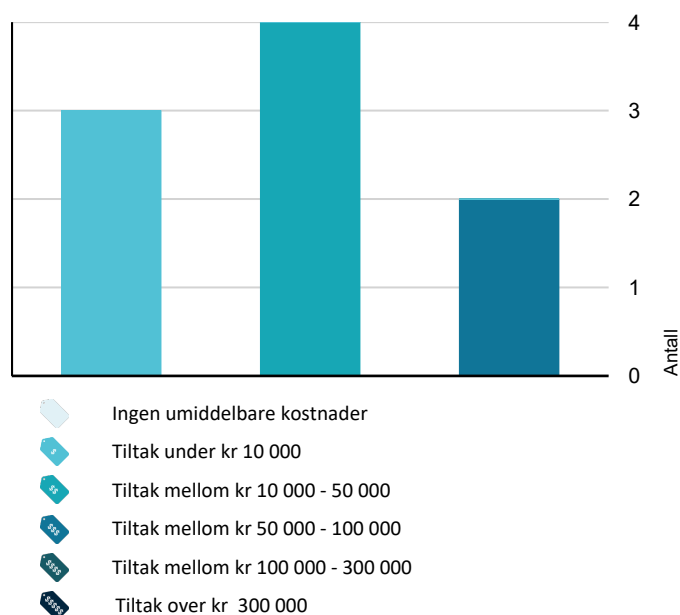


# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/tekn. rom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom/gang > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/tekn. rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

**Vedlikehold**  
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Eier opplyser at takteking er skiftet til takplater i metall 2024.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

Eier opplyser at takrenner og nedløp, nye beslag inkl. ny pipehatt og nye vindskibord samt snøstoppere 2024.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier



### Veggkonstruksjon

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det har vært lekkasje i takflater mot sørøst, det er påvist synlige vanndråper i konstruksjon ved befaring, tro og sperrer har fuktskjolder i dette området og ved pipe. Eier opplyser at det har vært lekkasje fra pipehatt som ble tettet ca. 2011.

Område hvor det har vært vannlekkasje fra tak har en del fuktskolder.

Taket har fått ny taktekking nye beslag inkl. ny pipehatt og nye vindskibord samt snøstoppere 2024, områdene med fukt vil tørke opp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør antatt fra byggeår, malt verandadør i tre fra ca. 2018 og kjellerdør i malt tre ca. 2013. Dør til tørkeveranda fra byggeår i malt tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedytterdør har noe skader i nedkant. Verandadør mangler vannbord over vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør



Kjellerdør



Verandadør



Dør til tørkebalkong

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Treplattning mot vest og sør i forbindelse med inngangsparti med adkomst fra hovedinngangsdør, stue og terreng. Bygget i impregnerte materialer, fundamentert mot vegg og søyler til grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Treplattning/veranda og trapper med høyde 0,5 m over terreng skal ha forskriftsmessig rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## **Utvendige trapper**

Trapp og repos i forbindelse med inngangsparti og veranda.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## INNSENDIG



# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat fra 2025. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Vegger i store deler av bygget er oppmalt 2025.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom hovedetasje og kjeller er av trebjelkelag deler er kledd med stubbgulvsplater av eternittplater.

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

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.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har lecapipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke i kjellerstue.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv i kjeller er av furu og betong. Vegger av betong/mur, stedvis innforet og kledd med panel og plater. Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre fuktskader.

Forhøyede fuktverdier i hele kjelleren, rom med utforende vegger gulv er risikokonstruksjoner og bør undersøkes nærmere. Eier har satt opp avfukter i kjeller / vaskerom tekn. rom i 2021.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

I krypkjellere er det synlig berg og jordmasser i dagen som skrår ned fra øvreside av bygget, det avdekket vanninnsig flere steder. Det er råteskader på treverk mot grunn. Det er registrert råteskader på dører til de forskjellige krypkjellere.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales å legges ut fuktsperre mot grunn. Problem med vanninnsig må undersøkes bedre.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

I trapperom hovedetasje mangler det sikring av trappehull i form av rekkverk. Det mangler håndløper i tappeløp.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår.



## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM/GANG

#### Generell

Vaskerommet er utført i hht. byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.  
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

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

Tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > VASKEROM/GANG

### **Overflater vegger og himling**

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## ETASJE > VASKEROM/GANG

### **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg.

## ETASJE > VASKEROM/GANG

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## ETASJE > VASKEROM/GANG

### **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Frysenskap er plassert her.

## ETASJE > VASKEROM/GANG

### **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

#### **Vurdering av avvik:**

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## ETASJE > VASKEROM/GANG

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er utført fra kott på toalettrom.

## ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

Badet er utført i hht. byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon, badet er renoverert ca. 1990 med egeninnsats. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Våtrommet har fått tilstandsgrad 3 pga. alder og utførelse.



Bad

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er av tre med ukjent overflatebehandling, ca 30 mm opprett ved vegg. Rommet har nyere varmemefolie som gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpent under terskel hvor eventuell lekkasjevann på gulv kan trenge inn i konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, gulvoverflate må tettes mot terskel.



## ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk var under dusjkabinett, ikke inspisert.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Kabinettet må dras frem for rengjøring og inspeksjon av sluket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering, via ventil i tak..

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

## KJELLER > VASKEROM/TEKN. ROM

### TG 3 Generell

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

Rommet er i dårlig stand og må karakteriseres som uferdig. Ubehandlete murvegger, manglende vegg. Det er vanninnsig fra betongmur. Eier har plassert en avfukter i rommet på grunn av høy luftfuktighet.

Rommet inneholder varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin/vask.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM/TEKN. ROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er synlig innsig av vann fra mur.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppmalt 2025

Årstall: 1985

Kilde: Eier



## ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTRUM

## TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med kott, gulv med laminat, malte vegger og tak, inventar er wc og vask. ventilasjon via ventil i tak.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Boligen har vannrenseanlegg montert på vanninntak i vaskerom kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe. Innderdel er plassert i stue og ytterdel er plassert under veranda.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Plassert i vaskerom kjeller.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Andre installasjoner

Bygget har Eswa varmesystem på bad, stue vaskerom, ukjent tilstand.

## TG 3 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.*

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

El-anlegget er fra byggeåret, og har skru-sikringer. El-tavle er plassert i gang.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1978**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ukjent**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er en del avvik på det elektriske anlegget som løse ledninger i kjeller.**

På grunn av alder samt avvik og at det er over 5 år siden kontroll av DLE, anbefales det kontroll av elektroinstallatør eller EL-takstmann. Kostnadsestimat for el-kontroll er rundt kr15000,- Det gis ikke prisestimat for retting av avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

I boligen er det ett håndslukkeapparat og to brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Det må monteres nytt håndslukkeapparat.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1974. Synlig grunnmursplast rundt bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Fundamentert på såleblokk av betong på fjellgrunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I område rundt nordlige hjørne er det avdekket armering i krone på grunn av rustsprengning av ukjent årsak

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



## TG 2 Terrengforhold

Terrenget faller lett mot bygning på øvreside som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Tiltak bør vurderes utført i forbindelse med drenering og bortledning av vann fra taknedløp.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2020. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1974 og er tilknyttet privat vannanlegg.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 1974.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**169 m<sup>2</sup>/169 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Entré, 4 Soverom, 2 Vaskerom, 2 Trapperom, 4 Gang, Toalettrom, 2 Stuer, Kjøkken, Bad, Verksted, Bod, Kjellerstue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 1 400 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 2 500 000**

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

**1 400 000**

## Konklusjon markedsverdi

**1 400 000**

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

| 1 | EIENDOM                                                                | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---|------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 | Eidsfjordveien 1748 ,8450 STOKMARKNES<br>100 m <sup>2</sup> 1928 2 sov | 27-02-2020 | 1 990 000 | <b>1 800 000</b> |           | 1 800 000 | <b>18 000</b>       |
| 2 | Eidsfjordveien 2408 ,8450 STOKMARKNES<br>54 m <sup>2</sup> 1991 2 sov  | 19-07-2022 | 550 000   | <b>675 000</b>   |           | 675 000   | <b>12 500</b>       |
| 3 | Ringveien 14C ,8445 MELBU<br>184 m <sup>2</sup> 1972 4 sov             | 20-11-2024 | 1 700 000 | <b>1 400 000</b> |           | 1 400 000 | <b>7 609</b>        |
| 4 | Eidsfjordveien 2218 ,8450 STOKMARKNES<br>101 m <sup>2</sup> 1923 3 sov | 09-08-2020 | 900 000   | <b>750 000</b>   |           | 750 000   | <b>7 426</b>        |

### 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, inkludert eiendomsskatt | Kr.        | 14 390        |
| Forsikring - Fritidsboligforsikring         | Kr.        | 7 904         |
| Vedlikehold - Estimert av takstmann         | Kr.        | 4 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>      | <b>Kr.</b> | <b>26 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 600 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 400 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 200 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 200 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### 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. | 300 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>300 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 500 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

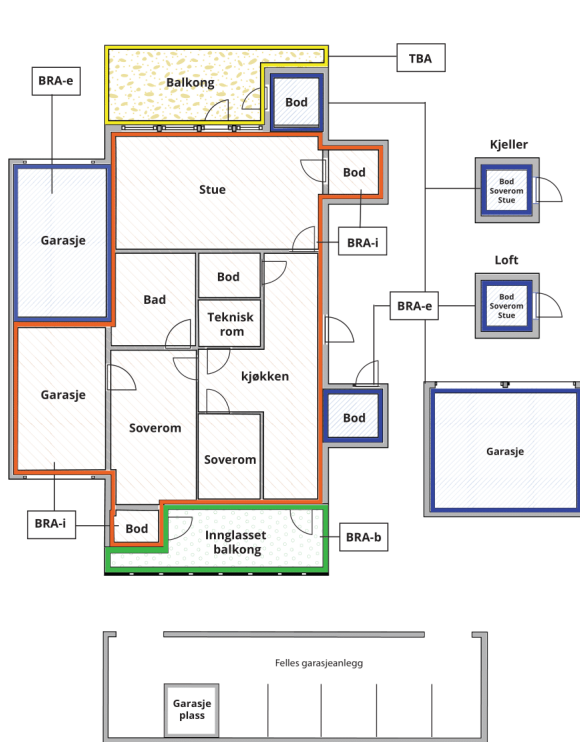
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 115                           |                             |                            | 115 |                                 |
| Kjeller        | 54                            |                             |                            | 54  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>169</b>                    |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>169</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje  | Entré, Soverom 1, Vaskerom/gang, Trapperom til kjeller, Gang til stue, Toalettrom, Forstue, Stue, Kjøkken, Gang 3, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad |                             |                            |
| Kjeller | Trapperom, Gang 1, Vaskerom/tekn. rom, Gang 2, Verksted, Bod, Kjellerstue                                                                               |                             |                            |

### Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Endring fra byggetegning er: Boder ved hovedinngang er innredet til soverom og det er laget kjellernedgang i en bod. Disse arealer er tatt med som P-areal.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se eget punkt om oppgraderinger i "Opplysninger om eiendommen"

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 148        | 21         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede                                                                  | Rolle        |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 05.2.2025  | Tommy Fagerli                                                              | Takstingenør |
|            | Oppdatering av rapport uten befaring,<br>med oppgitt opplysninger fra eier |              |
| 26.10.2023 | Tommy Fagerli                                                              | Takstingenør |
|            | Evy Helene Villadsen                                                       | Rekvirent    |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1866 HADSEL | 102  | 37   |      | 0    | 2108.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Eidsfjordveien 2043

#### Hjemmelshaver

Villadsen Evy Helen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen, med enebolig har beliggenhet i på Fleines i Eidsfjorden. Utsikt mot sjø og fjell. Adkomst fra privat vei. Det er ca. 19km til kommunesentret Stokmarknes som har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly. Det er ca. 36 km til Sortland by, som er regionsenter i Vesterålen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg (Vei referanse PV98812). Det forutsettes avtale om veirett.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra Fleines vannverk.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). (Planidentifikasjon KP\_HADSEL)

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset oppkjøring og gårds plass. Boligen ligger i svakt skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnbokskrift er ikke fremlagt.

### Oppgraderinger de senere år.

Varmepumpe installert ca. 2017  
Altandør skiftet ca. 2022  
Veranda fra ca. 2019  
Nye overflater gulv i gang, toalett ca. 2021  
Maling av bad, og toalett ca. 2021  
Nytt wc og speil toalettrom ca. 2021  
Dør til kjellernedgang ca. 2013  
Skiftet kloakkrør fra kjeller til septiktank. ca. 2020  
Vannrenseanlegg fra ca. 2012  
Reparasjon lekkasje pipehatt ca. 2011

### Oppgraderinger utført 2024/25

Ny takteking av stålplater, nye takrenner og taknedløp, nye beslag inkl. ny pipehatt og nye vindskibord samt snøstoppere 2024.  
Reparasjon/oppussing av fuktskader i tak på soverom og bad etter lekkasje fra tak Nye plater og belysning 2024.  
Det er lagt nye gulv i form av laminat i store deler av boligen 2025.  
Store deler av boligen er malt opp 2025.

## Skattetakst og formuesverdi

| Formuesverdi | År   |
|--------------|------|
| 1 526 398    | 2022 |

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type          |
|----------|------|---------------|
| 0        | 2016 | Skifteoppgjør |

## Forsikring

| Selskap                                    | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Sparebank 1 Nordmøre                       | 15143952 |      |                | 7 904        |
| <b>Kommentar</b><br>Fritidsboligforsikring |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                 | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Eiendomsinfo                                | 24.10.2023 |           | Gjennomgått | 2     | Ja      |
| Eiendomskart                                | 24.10.2023 |           | Gjennomgått | 2     | Ja      |
| Plantegning                                 | 01.01.1973 |           | Gjennomgått | 1     | Ja      |
| Tilbud og dokumentasjon på utførte arbeider | 20.02.2025 |           | Gjennomgått |       | Ja      |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IT1016>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Norsk Takst

## Informasjon

**Eidsfjordveien 2043, 8450 STOKMARKNES**  
**1866-102/37/0/0**

## Egenskaper

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Selveier Enebolig |                       |
| Selveier tomt     | 2108,9 m <sup>2</sup> |
| Byggeår           |                       |
| P-rom             | - m <sup>2</sup>      |
| BRA               | 214 m <sup>2</sup>    |
| BTA               | - m <sup>2</sup>      |
| Etasjer           | 2                     |
| Soverom           |                       |



## Nabolagsinformasjon

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Offentlig transport          |   |
| Barnehager innenfor m        | 0 |
| Nærmeste dagligvare          |   |
| Barnefamilier i grunnkretsen |   |

## Salgshistorikk

Ingen historiske salg registrert på denne andelen.

## Eiendom

Kilde: Kartverket per 23.10.2023

|                  |                |                    |                |
|------------------|----------------|--------------------|----------------|
| Bruksnavn        | Areal          |                    | 2108,9 m²      |
| Bruk av grunn    | Kilde          |                    | Beregnet areal |
| Eiendomstype     | Matrikkelenhet | Oppdatert          |                |
| Etablert dato    | 10.10.1973     | Sist omsatt        | 22.09.2016     |
| Antall teiger    | 1              | Kjøpesum           | 0              |
| Antall bygninger | 2              | Omsetningstype     | Skifteoppgjør  |
| Antall adresser  | 1              | Tinglyst           | J              |
| Sameiebrøk       | 0 / 0          | Bygning på eiendom | 1              |

## Adresser

Kilde: Kartverket per 23.10.2023

Eidsfjordveien 2043

|                    |             |            |                  |
|--------------------|-------------|------------|------------------|
| Adressetype        | Gateadresse | Grunnkrets | Fleines          |
| Alternativ adresse | Fleinnes    | Valgkrets  | LANGØYA          |
| Tetthet            | Spredt      | Skolekrets | SANDNES/GRYTTING |
| Kirkesogn          | Hadsel      |            |                  |

Bygninger

Kilde: Kartverket per 23.10.2023

Våningshus

|                |             |                    |        |
|----------------|-------------|--------------------|--------|
| Bygningstype   | Våningshus  | Godkjent dato      |        |
| Bygningsstatus | Tatt i bruk | Igangsatt dato     |        |
| Næringsgruppe  | Bolig       | Tatt i bruk dato   |        |
| Påbygg/tilbygg |             | Bruksareal totalt  | 214 m2 |
| Antall etasjer | 0           | Primært bruksareal | - m2   |
| Antall boliger | 1           | Bruksareal bolig   | 214 m2 |
| Vannforsyning  |             | Bruksareal annet   | 0 m2   |
| Oppvarming     |             |                    |        |
| Antall bad     |             |                    |        |
| Antall WC      |             |                    |        |

Hus for dyr/landbr.lager/silo

|                |                               |                    |      |
|----------------|-------------------------------|--------------------|------|
| Bygningstype   | Hus for dyr/landbr.lager/silo | Godkjent dato      |      |
| Bygningsstatus | Tatt i bruk                   | Igangsatt dato     |      |
| Næringsgruppe  | Jordbruk, skogbruk og fiske   | Tatt i bruk dato   |      |
| Påbygg/tilbygg |                               | Bruksareal totalt  | 0 m2 |
| Antall etasjer | 0                             | Primært bruksareal | - m2 |
| Antall boliger | 0                             | Bruksareal bolig   | 0 m2 |
| Vannforsyning  |                               | Bruksareal annet   | 0 m2 |
| Oppvarming     |                               |                    |      |
| Antall bad     |                               |                    |      |
| Antall WC      |                               |                    |      |

Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 23.10.2023

| Navn                | Adresse            | Postnr | Poststed | Andel | Rolle         |
|---------------------|--------------------|--------|----------|-------|---------------|
| EVY HELEN VILLADSEN | PRESTGARDSVEGEN 39 | 6630   | TINGVOLL | 1/1   | Hjemmelshaver |





0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 24.10.2023 13:03

Eiendomsdata verifisert: 24.10.2023 13:03

---

**GÅRDSKART 1866-102/37/0**

Tilknyttede grunneiendommer:

102/37/0

**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            | 1.0               |            |
| Bebyggd, samf., vann, bre | 1.1               | 2.1        |
| Ikke kartlagt             | 0.0               | 0.0        |
| <b>Sum</b>                | <b>2.1</b>        | <b>2.1</b> |

\* 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

**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 24.10.2023 13:04

Eiendomsdata verifisert: 24.10.2023 13:03

**GÅRDSKART 1866-102/37/0**

Tilknyttede grunneiendommer:  
102/37/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING



Fulldyrka jord



Overflatedyrka jord



Innmarksbeite



Produktiv skog \*



Annet markslag



Bebyggd, samf., vann, bre



Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

|     |     |
|-----|-----|
| 0.0 | 0.0 |
| 0.0 | 0.0 |
| 0.0 | 0.0 |
| 0.0 | 0.0 |
| 1.0 | 0.0 |
| 1.1 | 2.1 |
| 0.0 | 0.0 |
| 2.1 | 2.1 |

\* 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

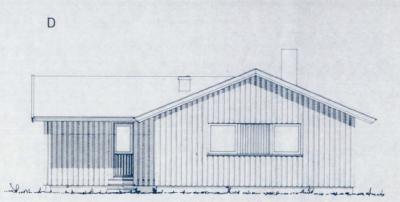
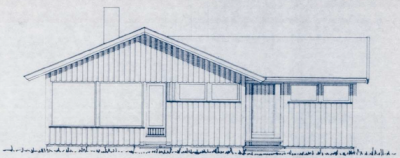
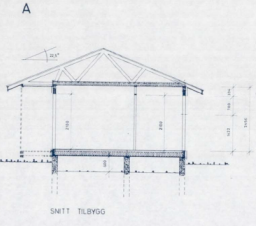
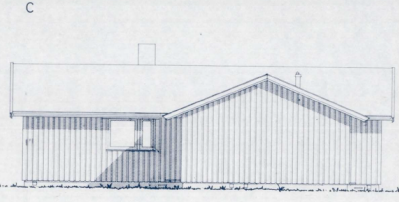
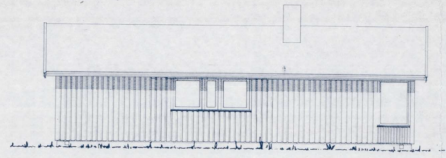
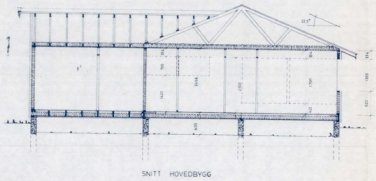
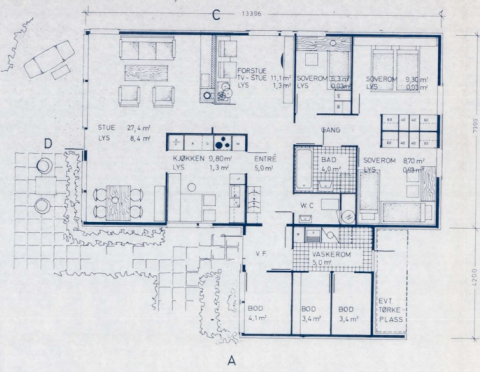
● Driftssenterpunkt



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI





Byggeskisser dateret 14.11-1973  
 GODKJENDT af i forhold til særskrift  
 for sak nr. 331/73  
 Modtelt bygningråd, den 18.12-1973  
 Bygningssjef

PLASS FOR GODKENNINGSSHET

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

Bruttoareal 1. etg. : 126,0 m<sup>2</sup>  
 Leieareal 1. etg. : 94,5 m<sup>2</sup>  
 HUSBANKENS REG. NR.

Undertegnede bekræfter at heri er opført i overensstemmelse med de godkendte tegninger  
 Sted ..... Navn .....  
 Dato ..... Navn .....  
 Kommune HÅLSØ

Byggherre J. H. NIELSEN  
 Går ..... Brn .....  
 Byggested EKE  
 Kommune HÅLSØ

PLANER, SNITT, FASADER  
 EKE

A/S SYSTEMHUS BODD TELEFON 981-22959

|         |              |
|---------|--------------|
| TEGN. 8 | DAID 29.5.73 |
| MAL     | 1:100        |

009+



# TILBUD



**Gunvald Johansen Handel AS**

BM Svolvær  
Industriv. 5  
8300 SVOLVÆR  
Tlf: 76068000  
Fax: 75 54 19 01

**Internett:**

**E-post:** bmposts@gj.no  
**Bankkonto:** 15033374841  
**Org.nr.:** NO 991188851 MVA

**Tilbud-nr: 668322/00**

Side 1 av 3

**Leveringsadresse:**  
EDISFJORD

**Deres ref.:**

Tlf: 90 03 88 35  
Mob: 90 03 88 35

**Rekvisisjon:**  
Owe Kristensen  
**Betalingsbet.:**  
NETTO PR. 30 DAGER  
**Leveringsmåte:**

**Vår ref.:**  
Pål Berg

**Dato:** 08.10.24

**Gyldig til:** 07.11.24

| Varenr.  | Varetekst                           | Antall | Enhet | LT | Mva % | Pris     | Rab % | Netto sum |
|----------|-------------------------------------|--------|-------|----|-------|----------|-------|-----------|
| 43650278 | TETTELIST 18-PROFIL RAFT            | 29,00  | STK   |    | 25,00 | 27,12    | 33,67 | 521,67    |
| 43650244 | TETTELIST UNIVERSAL 1 M             | 23,00  | STK   |    | 25,00 | 87,20    | 35,32 | 1 297,22  |
| 60630273 | LUFTEHATT TP18 SORT                 | 1,00   | STK   |    | 25,00 | 5 886,00 | 28,57 | 4 204,37  |
| 55956297 | SKRUE KOMBI 6KT 4,9X35A14 9011      | 9,00   | BOX   |    | 25,00 | 1 039,20 | 52,08 | 4 481,86  |
|          | FARMER TRE M/SKIVE SVART A250       |        |       |    |       |          |       |           |
| 56542106 | SKRUE KOMBI 6KT 4,8X20A14 9011 A100 | 7,00   | POS   |    | 25,00 | 423,20   | 52,93 | 1 394,40  |
|          | FARMER OVERLAPP M/SKIVE SVART       |        |       |    |       |          |       |           |
| 22102073 | INNPK TAKSTIGE TLS P-11 SORT        | 1,00   | STK   |    | 25,00 | 919,20   | 30,04 | 643,07    |
|          | RAL 9005                            |        |       |    |       |          |       |           |
| 40307381 | TAKSTIGE REGULERBAR TLS R/3 SORT    | 5,00   | STK   |    | 25,00 | 1 079,20 | 29,39 | 3 810,12  |
|          | RAL 9005                            |        |       |    |       |          |       |           |
| 22101828 | FEIEPLATÅ TRAPES FP8 P-111 SORT     | 1,00   | STK   |    | 25,00 | 2 566,92 | 28,57 | 1 833,55  |
|          | RAL 9005                            |        |       |    |       |          |       |           |
| 22101984 | STIGESIKRING TT R-UTV SORT          | 1,00   | STK   |    | 25,00 | 431,20   | BUNN  | 431,20    |
|          | RAL 9005                            |        |       |    |       |          |       |           |
| 40307233 | KONSOLL TRAPES SN P-611 SORT        | 9,00   | STK   |    | 25,00 | 343,20   | 33,87 | 2 042,62  |
|          | RAL 9005                            |        |       |    |       |          |       |           |
| 27710078 | GELENDER GITTER SN GG-11 SORT       | 4,00   | STK   |    | 25,00 | 287,20   | 33,67 | 762,00    |
|          | RAL 9005                            |        |       |    |       |          |       |           |
| 43634674 | TAKPL TP18/050 POLYESTER SORT SPS   | 188,51 | M2    |    | 25,00 | 271,20   | 28,84 | 36 379,77 |
| 26924837 | EMBALLASJE HENTE TRAPES             | 1,00   | STK   |    | 25,00 | 350,00   |       | 350,00    |
| 43648337 | MØNEBESLAG 18/ POLYESTER SORT       | 13,00  | STK   |    | 25,00 | 559,20   | 34,15 | 4 787,03  |
|          | ALSVÅG MØNEBESLAG TIL18-PROFIL      |        |       |    |       |          |       |           |
| 43648500 | VINDSKIBESLAG POLYESTER SORT        | 15,00  | STK   |    | 25,00 | 479,20   | 33,55 | 4 776,43  |
|          | ALSVÅG VINDSKIBESL TIL TSP OG TP18  |        |       |    |       |          |       |           |
| 43648685 | SKOTTRENNE POLYESTER SORT           | 15,00  | STK   |    | 25,00 | 327,20   | 33,14 | 3 281,49  |
|          | ALSVÅG SKOTTRENNE                   |        |       |    |       |          |       |           |
| 43648984 | TAKFOTBESLAG POLYESTER SORT         | 17,00  | STK   |    | 25,00 | 423,20   | 33,77 | 4 764,85  |
|          | ALSVÅG TAKFOTBESLAG STANDARD        |        |       |    |       |          |       |           |
| 43650301 | REP. SETT LAKK SORT                 | 1,00   | STK   |    | 25,00 | 447,20   | 28,21 | 321,04    |
| 43650263 | TETTELIST 18-PROFIL MØNE            | 45,00  | STK   |    | 25,00 | 27,12    | 33,67 | 809,49    |
| 60631143 | FJÆRBITS 8MM 6KANT                  | 1,00   | STK   |    | 25,00 | 248,00   |       | 248,00    |
| 22431936 | BEND N70 75 GR SORT                 | 6,00   | STK   |    | 25,00 | 159,20   | 41,59 | 557,93    |
|          | GRØVIK N70K                         |        |       |    |       |          |       |           |
| 22430029 | ENDEBUNN T120 SORT                  | 12,00  | STK   |    | 25,00 | 50,32    | 42,73 | 345,82    |
|          | GRØVIK T120K                        |        |       |    |       |          |       |           |

Tilbudet er basert på beregnede masser. Endringer i disse vil medføre endring i pris. Prisene er basert på nåværende innkjøpspriser fra våre leverandører. Ved endring i dette grunnlag forbeholder vi oss retten til å justere våre priser tilsvarende.

Ingen returret på spesialbestilte varer. Massekontroll må utføres av kunde før avtaleinngåelse.

Vi tar forbehold om regnefeil i tilbudet.

# TILBUD



**Gunvald Johansen Handel AS**

BM Svolvær  
Industriv. 5  
8300 SVOLVÆR  
Tlf: 76068000  
Fax: 75 54 19 01

**Internett:**

**E-post:** bmposts@gj.no  
**Bankkonto:** 15033374841  
**Org.nr.:** NO 991188851 MVA

**Tilbud-nr: 668322/00**

Side 2 av 3

**Leveringsadresse:**  
EDISFJORD

**Deres ref.:**

Tlf: 90 03 88 35  
Mob: 90 03 88 35

**Rekvisisjon:**  
Owe Kristensen  
**Betalingsbet.:**  
NETTO PR. 30 DAGER  
**Leveringsmåte:**

**Vår ref.:**  
Pål Berg

**Dato:** 08.10.24

**Gyldig til:** 07.11.24

| Varenr.  | Varetekst                                                | Antall | Enhet | LT | Mva % | Pris     | Rab % | Netto sum |
|----------|----------------------------------------------------------|--------|-------|----|-------|----------|-------|-----------|
| 22430045 | KROK T120 KOMBI HØG SORT<br>GRØVIK T120K                 | 110,00 | STK   |    | 25,00 | 39,92    | 42,96 | 2 504,74  |
| 22431860 | NEDLØPSRØR 70 MM LGD 4M SORT<br>GRØVIK N70K              | 6,00   | STK   |    | 25,00 | 583,20   | 42,96 | 1 995,94  |
| 22430110 | OVERLIGGER T120 LANG SORT<br>GRØVIK T120K                | 110,00 | STK   |    | 25,00 | 25,52    | 43,50 | 1 586,07  |
| 22430003 | RENNESKJØT M/BOLT T120 SORT<br>GRØVIK T120K              | 10,00  | STK   |    | 25,00 | 135,20   | 42,94 | 771,45    |
| 22429948 | RENNEVINKEL T120 INNV 90 GR SORT<br>GRØVIK T120K         | 2,00   | STK   |    | 25,00 | 471,20   | 42,79 | 539,15    |
| 51522274 | RØRKLEMME N 70 SORT POSE A 2 STK<br>GRØVIK N70K          | 12,00  | POS   |    | 25,00 | 159,20   | 44,30 | 1 064,09  |
| 22431951 | SKJØTEMUFFE N70 SORT<br>GRØVIK N70K                      | 6,00   | STK   |    | 25,00 | 55,92    | 41,26 | 197,08    |
| 22429880 | TAKRENNE 120MM LGD 4M SORT<br>GRØVIK T120K               | 13,00  | STK   |    | 25,00 | 583,20   | 42,96 | 4 324,54  |
| 22429971 | TRAKT T120 M/BEND 75 GR SORT<br>GRØVIK T120K             | 6,00   | STK   |    | 25,00 | 367,20   | 42,53 | 1 266,18  |
| 22431944 | UTKAST N70 SORT<br>GRØVIK N70K                           | 6,00   | STK   |    | 25,00 | 279,20   | 42,56 | 962,23    |
| 48058375 | UNIVERSALSKRUE 5,0X35MM ISOLA<br>100 STK PR BOKS         | 4,00   | BOX   |    | 25,00 | 327,20   | 28,89 | 930,69    |
| 54229923 | FURU 22X198 REKT KLED KL1 CUIIMP<br>IMPREGNERT           | 50,00  | LM    |    | 25,00 | 55,92    | 19,10 | 2 261,96  |
| 43201703 | GRAN 19X148 REKTKLED BAS<br>HEFTIG GRUNNET               | 50,00  | LM    |    | 25,00 | 30,32    | 18,07 | 1 242,06  |
| 60137367 | UNDERTAK BASIC 1,50X50M ISOLA                            | 3,00   | RUL   |    | 25,00 | 4 232,00 | 22,36 | 9 857,17  |
| 11302619 | G-F 23X048 LEKT/REKKE KL1                                | 450,00 | LM    |    | 25,00 | 9,92     | 26,11 | 3 298,45  |
| 11302643 | G-F 36X048 LEKT/REKKE KL1                                | 450,00 | LM    |    | 25,00 | 14,40    | 25,83 | 4 806,22  |
| 54096261 | TRESKRUE ESSDRIVE SH 6X140 CS A-100<br>SENKHODE CORRSEAL | 8,00   | PAK   |    | 25,00 | 575,20   | 34,21 | 3 027,39  |
| 55210657 | TRESKRUE ESSDRIVE SH 5X60 CS A-100<br>SLØYFE/TAKFOT      | 10,00  | PAK   |    | 25,00 | 151,20   | 36,64 | 958,00    |
| 44348341 | TAPE UNDERTAK ISOLA<br>75MMX25M                          | 3,00   | RUL   |    | 25,00 | 519,20   | 27,50 | 1 129,26  |
| 55979632 | TRESKRUE ESSDRIVE SH 5X60 A4 -100                        | 2,00   | PAK   |    | 25,00 | 303,20   | 34,78 | 395,49    |

Tilbudet er basert på beregnede masser. Endringer i disse vil medføre endring i pris. Prisene er basert på nåværende innkjøpspriser fra våre leverandører. Ved endring i dette grunnlag forbeholder vi oss retten til å justere våre priser tilsvarende.

Ingen returret på spesialbestilte varer. Massekontroll må utføres av kunde før avtaleinngåelse.

Vi tar forbehold om regnefeil i tilbudet.

# TILBUD



Gunvald Johansen

**Gunvald Johansen Handel AS**

BM Svolvær

Industriv. 5

8300 SVOLVÆR

Tlf: 76068000

Fax: 75 54 19 01

**Internett:**

**E-post:** bmposts@gj.no

**Bankkonto:** 15033374841

**Org.nr.:** NO 991188851 MVA

**Tilbud-nr: 668322/00**

Side 3 av 3

**Leveringsadresse:**  
EDISFJORD

**Deres ref.:**

Tlf: 90 03 88 35  
Mob: 90 03 88 35

**Rekvisisjon:**  
Owe Kristensen  
**Betalingsbet.:**  
NETTO PR. 30 DAGER  
**Leveringsmåte:**

**Vår ref.:**  
Pål Berg

**Dato:** 08.10.24

**Gyldig til:** 07.11.24

| Varenr.                          | Varetekst        | Antall | Enhet | LT | Mva % | Pris   | Rab % | Netto sum  |
|----------------------------------|------------------|--------|-------|----|-------|--------|-------|------------|
|                                  | VINDSKIER        |        |       |    |       |        |       |            |
| 26924704                         | UTKJØRING S LANG | 3,00   | TIM   |    | 25,00 | 900,00 | BUNN  | 2 700,00   |
| Netto sum eks. mva.              |                  |        |       |    |       |        |       | 123 862,09 |
| + 25,00 % mva. av kr. 123 862,09 |                  |        |       |    |       |        |       | 30 965,52  |
| Brutto sum inkl. mva.            |                  |        |       |    |       |        |       | 154 827,61 |

Tilbudet er basert på beregnede masser. Endringer i disse vil medføre endring i pris. Prisene er basert på nåværende innkjøpspriser fra våre leverandører. Ved endring i dette grunnlag forbeholder vi oss retten til å justere våre priser tilsvarende.

Ingen returrett på spesialbestilte varer. Massekontroll må utføres av kunde før avtaleinngåelse.

Vi tar forbehold om regnefeil i tilbudet.

## Tommy Fagerli

---

**Fra:** Evy Helen Villadsen <evylen4@msn.com>  
**Sendt:** onsdag 5. februar 2025 16:16  
**Til:** Tommy Fagerli  
**Emne:** Fw: TILBUD TAKSKIFTE SAMT INNVENDIG TAK PÅ SOBEROM OG BAD  
**Vedlegg:** TILBUD Eidsfjorden.pdf

Her er materiallista jeg fikk på takskiftejobben.

Evy Helen

Sendt fra [Outlook for Android](#)

---

**From:** Bygg og Service Vesterålen <administrasjon@byggogservice.one>  
**Sent:** Tuesday, October 8, 2024 1:59:44 PM  
**To:** evylen4@msn.com <evylen4@msn.com>  
**Cc:** evy.villadsen@coop.no <evy.villadsen@coop.no>  
**Subject:** TILBUD TAKSKIFTE SAMT INNVENDIG TAK PÅ SOBEROM OG BAD

Hei  
Bygg og Service Vesterålen AS kan bytte tak på boligen i Eidsfjordveien 2043 og reparerer lekkasjeskader på bad og 1 soverom for kr. 370 000  
Vi kan også akseptere at kr. 50 000 betales i løpet av oktober og November 2024.  
Vi er klare til å starte i morgen for vi har "kastet" litt rundt på snekkerne for å presse denne jobben inn.

Vi kommer ved aksept av tilbudet til å fakturere kr 160 000 til dekning av våre materialkostnader.  
Så fakturere vi kr. 160 000 når vi er på slutten av oppdraget.  
Dersom du / dere ønsker å betale kr. 50 000 i løpet av oktober / november fakturerer vi dette etter avtale med deg.

(Materialkostnadene for utvendig arbeid er kr. 154 827 tilbudet legges ved)  
Det er da komplett takskift med Alsvåg TP18, nye takrenner, feieplattform, tak stige samt snø stoppere over inngangsparti.

**UTVENDIG:**  
Vi fjerner gammel shingel.  
Vi bytter ut eventuell fukt skadede deler av taktro.  
Vi legger nytt undertak.  
Vi lekter opp og retter opp taket.  
Vi legger nytt tak, Alsvåg TP 18  
Vi monterer nye vindski, nye takrenner / nedløp, feieplattform og tak stige.

**INNVENDIG:**  
Vi river ned den gamle himlingen og vi fjerner den gamle fukt skadede isolasjonen. Vi legger ny isolasjon og vi legger ny himling samt nye lister. Dette utføres på begge rom.

Vi besørger innlevering av byggeavfall på Reno Vest, men vi må levere det på deres adresse sitt renovasjonskvote slik at vi slipper kostnader ved deponering.

Jeg ringer deg.

Med vennlig hilsen  
Bygg og Service Vesterålen AS  
Owe Kristensen  
Salgssjef  
Telefon 900 38835

Egenerklæringsskjema (Anticimex, fra Buysure).pdf

**Signers:**

| <i>Name</i>          | <i>Method</i> | <i>Date</i>      |
|----------------------|---------------|------------------|
| Villadsen, Evy Helen | BANKID        | 2025-08-20 15:33 |



**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                   |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Møysalen Eiendomsmegling AS                                         | Oppdragsnr.                       | 75240119                 |
| Adresse                                                                           | Eidsfjordveien 2043                                                 |                                   |                          |
| Postnr.                                                                           | 8450                                                                | Sted                              | STOKMARKNES              |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |                          |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |                          |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2016                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 0                        |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? |                                                                     | Sparebank1 Nordvest               | Polise/avtalenr 15143952 |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Evy Helen                                                           | Etternavn                         | Villadsen                |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar Det er gjort arbeid på bad ved lekkasje og da ble det satt inn annet dusjkabinett. Tak i vaskekjeller under badet er ikke fullført etterpå.

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Satt inn dusjkabinett. Lagt ny epoxy på gulv av den gang huseier.

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar Dessverre ikke

#### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar 2019 ble det gravd opp i hagen og lagt nye kloakkrør med isolering, samt lufting.

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

AP Maskin

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nye rør lagt, samt lufting, i 2019

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar 2 Kryp kjellerrom med jordgulv avgir rå luft, men ikke direkte fukt.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar Takpapp dårlig, råte i taktro og enkelte taksperrer. Lagt nytt tak 2024
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar Ja, tak. Beskrevet i tidligere punkt. Nytt tak lagt 2024.
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Midlertidig tetting av lekkasje på tak utført 2021 og 2023 av Harald Lassen mobil 46930238. Veranda revet 2018 og laget ny ca 2018-2022 av samme person. Nytt tak lagt 2024.
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

Tilstandsrapport november 2023

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐ Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 25/02/2025 14:31:34 (EES-versjon: 3)

Dokumentet er elektronisk signert av:

Villadsen, Evy Helen

[Tilbake til bygningen](#)

# Energimerking av bolig

## Eidsfjordveien 2043, 8450 STOKMARKNES

### H0101

Knr 1866/Gnr 102/Bnr 37

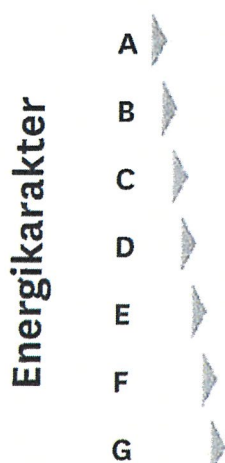
Bygn.nr 189900015

1. Om boligen
2. Ytterdører
3. Oppsummering
4. **Energiattest**

## Nytt energimerke er nå registrert

### Boligens energimerke

Energimerket viser energitilstanden for bygningen, basert på hvor mye energi bygningen krever gjennom året og hvor stor andel av oppvarmingen som kan dekkes av andre energibærere enn fossil olje og elektrisitet. Energimerket indikerer hvor store energikostnadene blir ved normal bruk.



### Oppvarmingskarakter

[HOPP TIL HOVEDINNHOOLD](#)

## FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

|                                                  |                                      |                                   |                                                                                       |          |             |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|
| Byggeplass (adresse)<br><i>Feimus Bitterstad</i> |                                      | Matr.nr.                          | G.nr.                                                                                 | B.nr.    | Parsell nr. |
|                                                  |                                      |                                   | <i>102</i>                                                                            | <i>3</i> |             |
| Arbeidets art<br><i>Nybygg</i>                   | Byggets art<br><i>Bolighus</i>       | Søknadens dato<br><i>27/11-73</i> | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak<br>dato <i>18/12-73</i> sak <i>331/73</i> |          |             |
| Byggherrens navn<br><i>Tor M. Nilsen</i>         | Adresse<br><i>Feimus, Bitterstad</i> |                                   | Telefon                                                                               |          |             |
| Anmelderens navn<br><i>A. Trehus</i>             | Adresse<br><i>Etokmøns</i>           |                                   | Telefon                                                                               |          |             |
| Ansvarshavendes navn<br><i>— " —</i>             | Adresse<br><i>— " —</i>              |                                   | Telefon                                                                               |          |             |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

*Etokmøns*, den *27/11-74*

*P. Rikelsen*

bygningssjefen

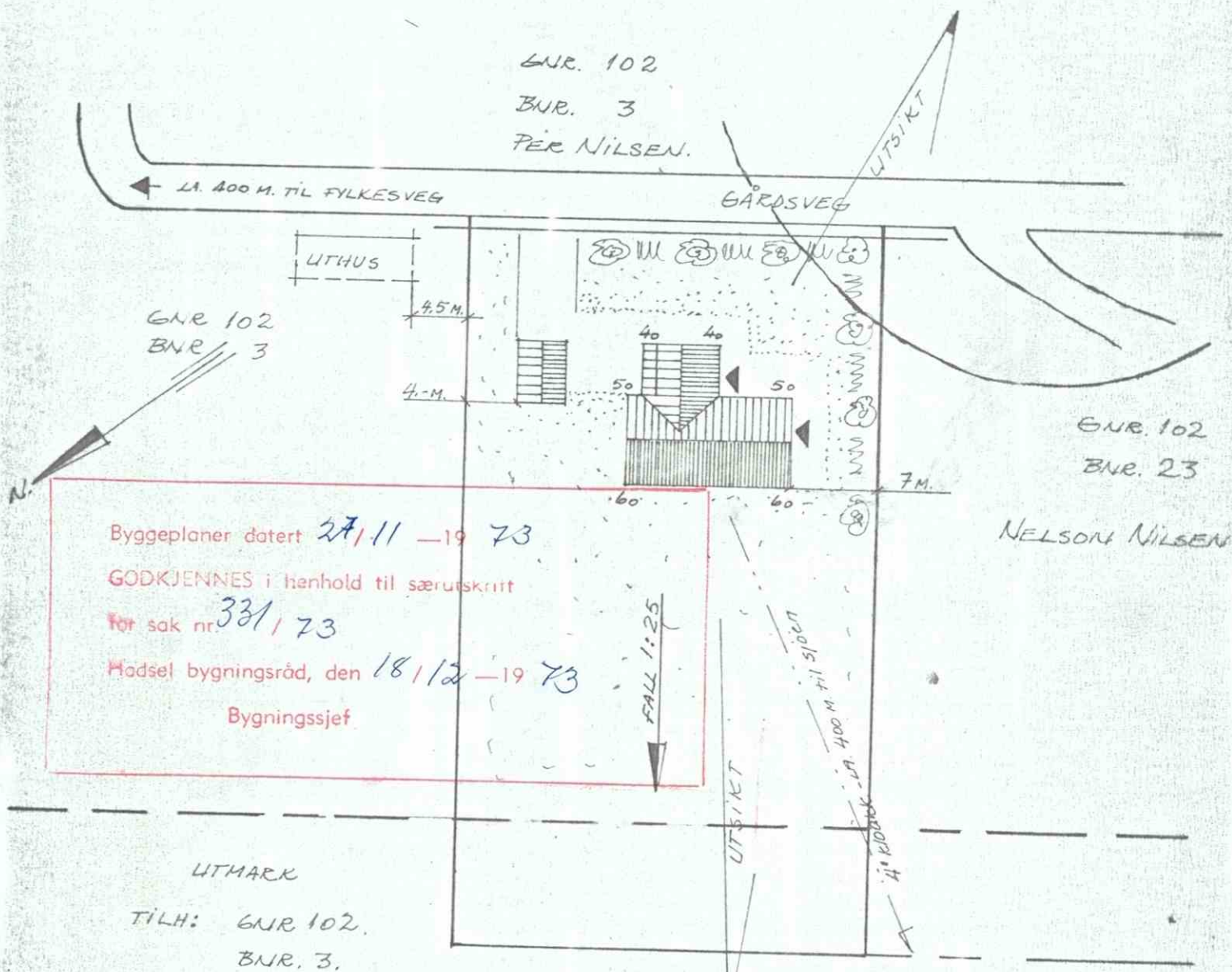
Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



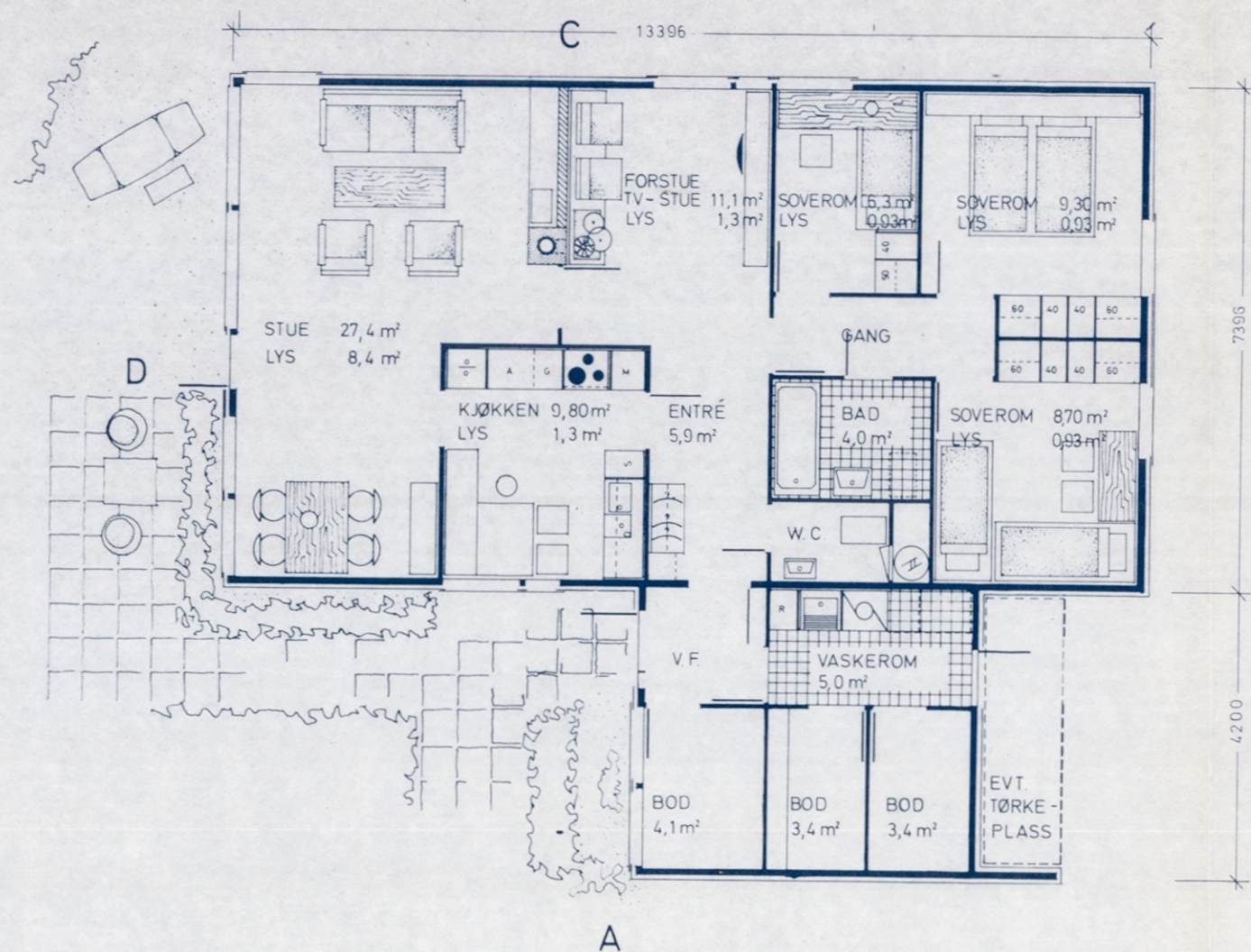
SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei ..... nr. ....  
byggefelt *FLEINES* ..... *8440 BITTERSTAD* .....  
g.nr. *102* ..... byggekommune *HADSEL* .....  
mål *1:500* ..... b.nr. ....  
navn ..... *TOR MAGNE NILSEN* .....  
postadresse *FLEINES, 8440 BITTERSTAD.* .....



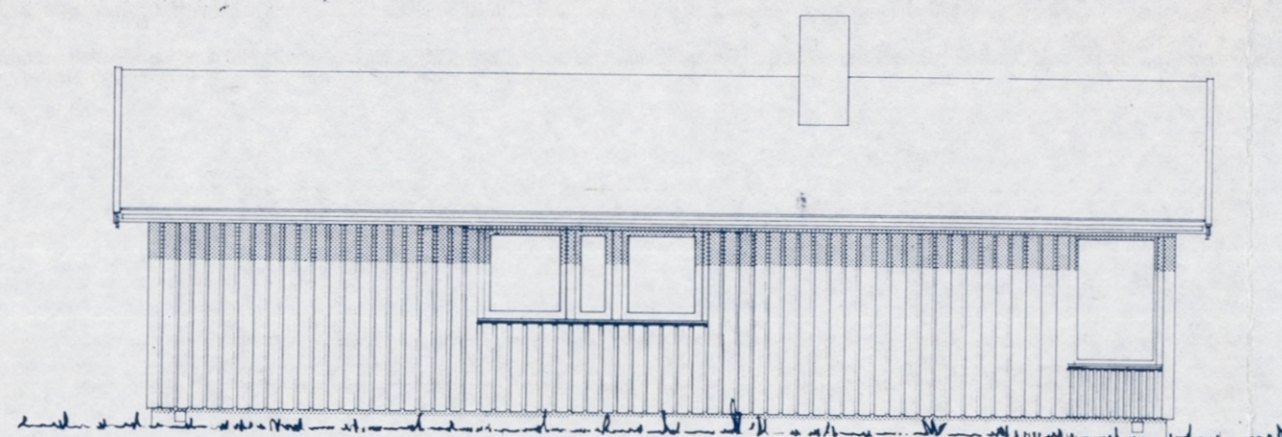
Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

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

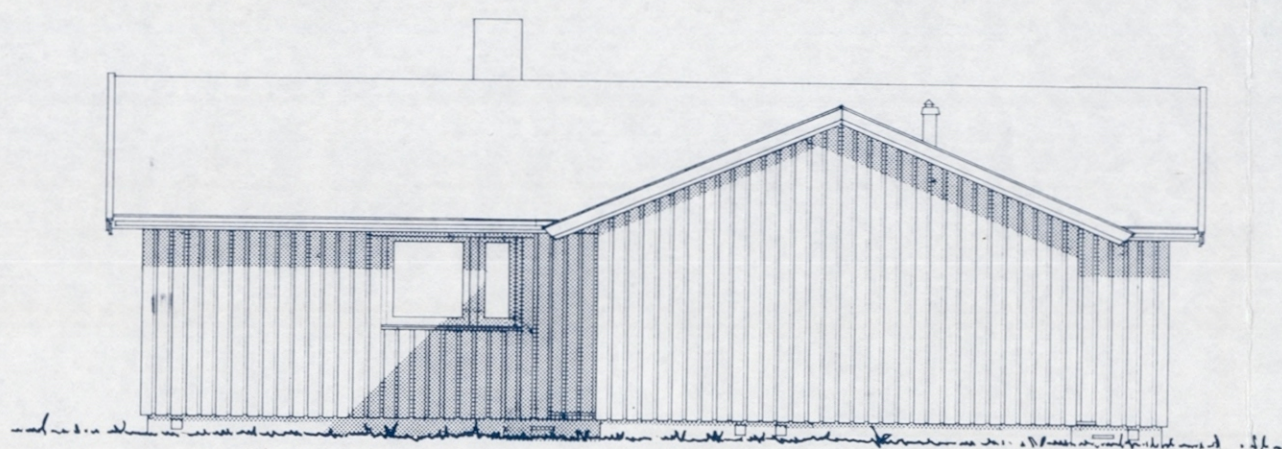




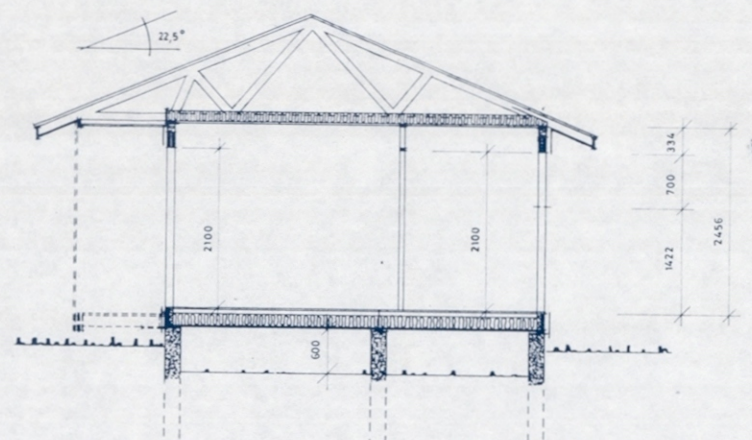
B



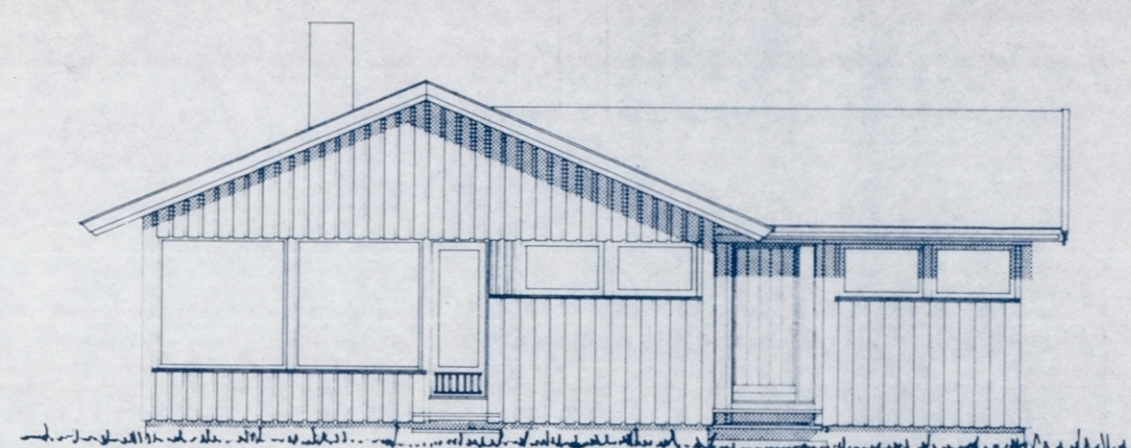
C



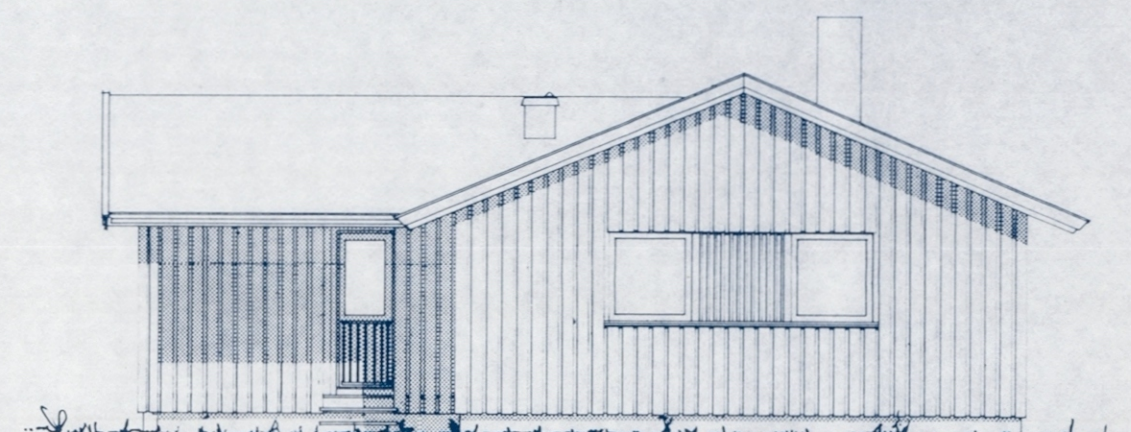
A



SNITT HOVEDBYGG



D



B

Byggeplaner datert 27/11-1973  
GODKJENNES i henhold til særutskrift  
for sak nr 331/73  
Hadsel bygningsråd, den 18/12-1973  
Bygningssjef

PLASS FOR GODKJENNINGSMER

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

Bruttoareal 1.etg. : 126,0 m²

Leieareal 1.etg. : 94,5 m²

HUSBANKENS REG. NR.

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

Sted ..... Navn .....

Dato ..... Navn .....

Byggherre T. M. NILSEN

G. nr. .... Br. nr. ....

Byggested FLEINES

Kommune HADSEL

PLANER, SNITT, FASADER

EKNE

A/S SYSTEMHUS BODO TELEFON 081-27650

TEGN 3 DATO 29.5.73  
MAL 1 100

009÷



Kommune: 1866 Hadsel

Eiendom: 1866/102/37/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

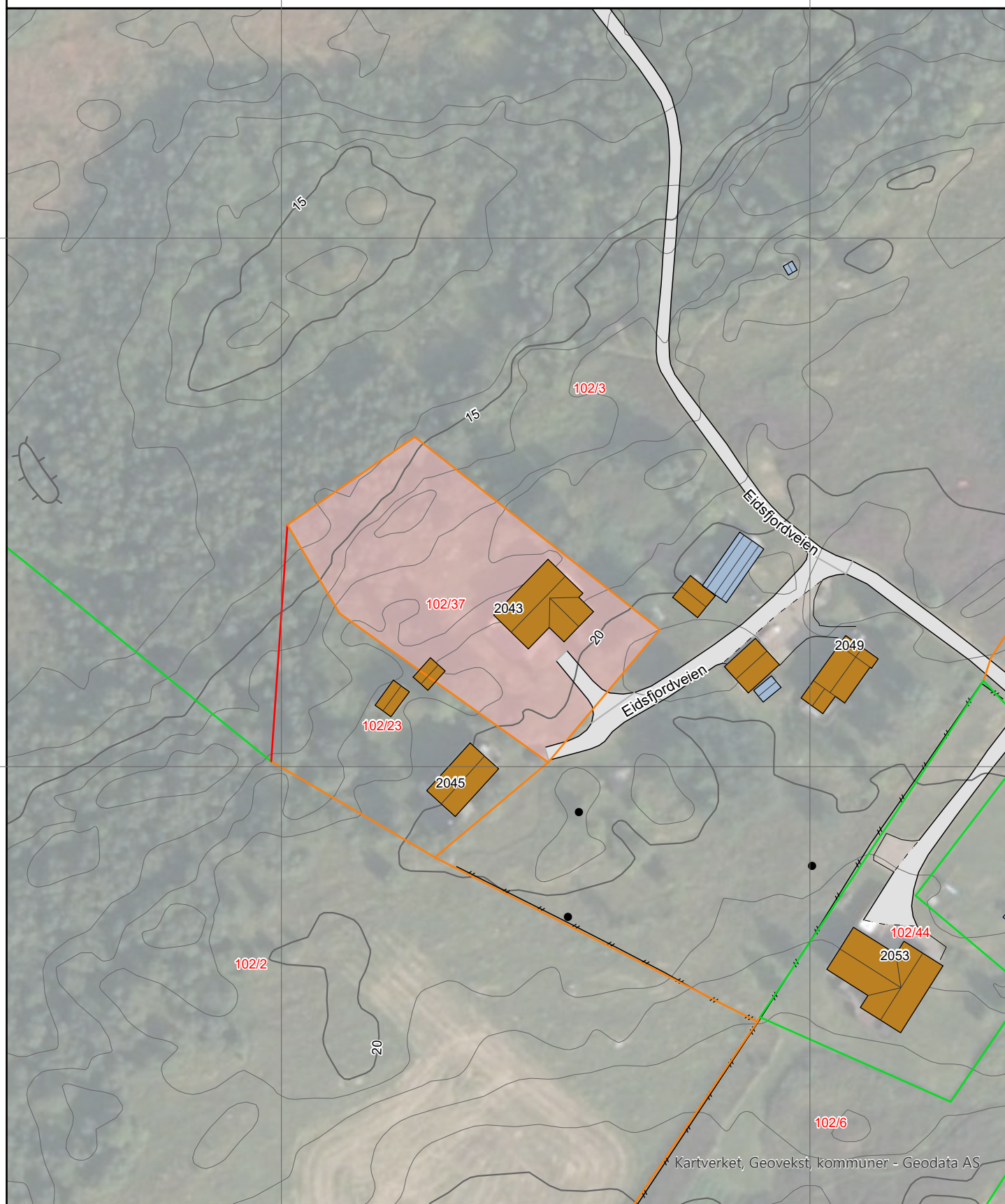
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 14.3.2024



0 25 50 m

Kommune: 1866 Hadsel

Eiendom: 1866/102/37/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

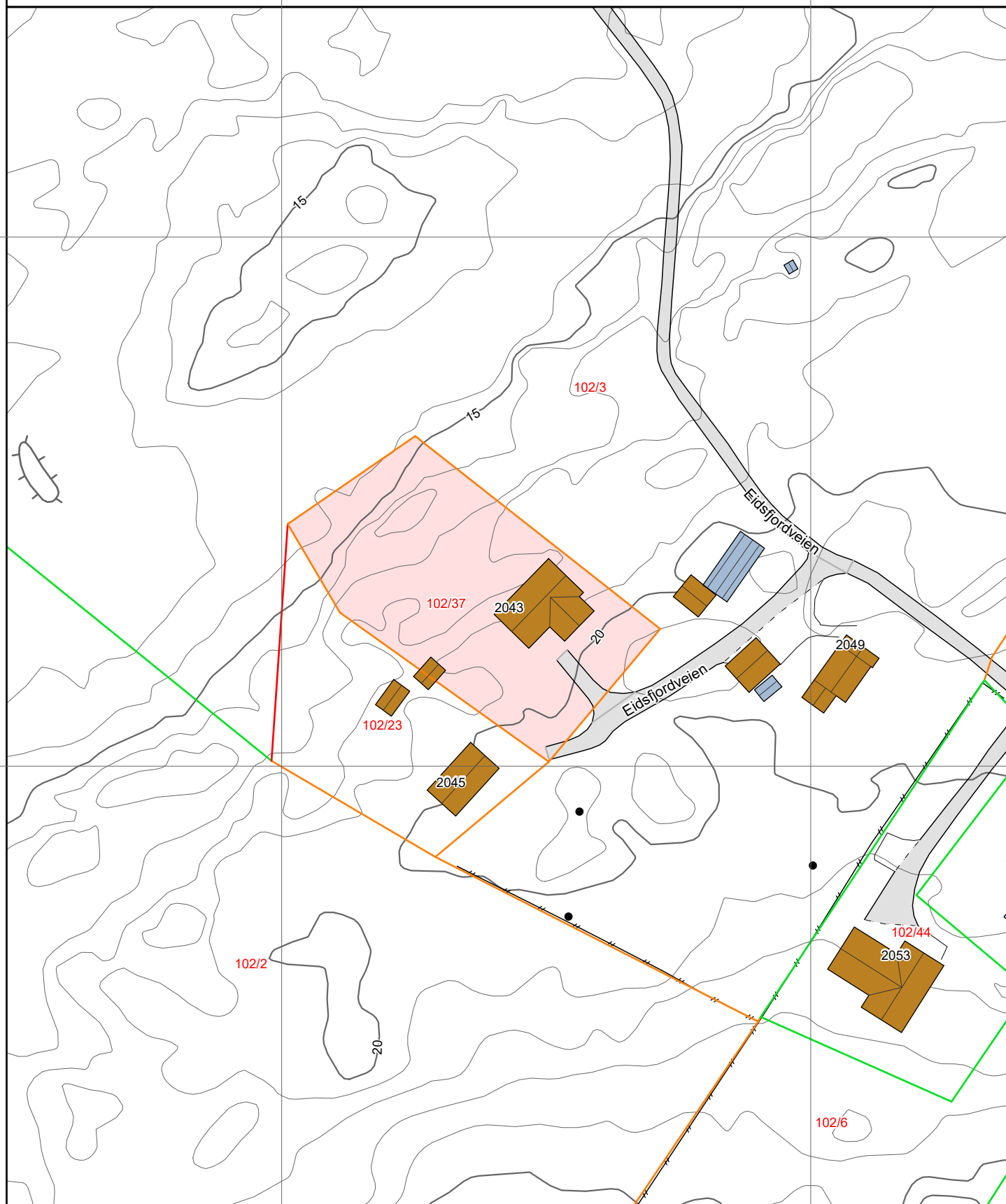
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 14.3.2024



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeslinje
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                             |                                      |                    |                 |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------|-----------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b>      | Gårdsnr 102, Bruksnr 37              | <b>Kommune:</b>    | 1866 Hadsel     |
| <b>Adresse:</b>             |                                      | <b>Grunnkrets:</b> | 101 Fleines     |
| <b>Veiadresse:</b>          | Eidsfjordveien 2043, gatenr 5200     | <b>Valgkrets:</b>  | 5 Langøya       |
|                             | 8450 Stokmarknes                     | <b>Kirkesogn:</b>  | 10080104 Hadsel |
| <b>Adressetilleggsnavn:</b> | Fleignes (Kilde: Tildelt av kommune) |                    |                 |
| <b>Oppdatert:</b>           | 10.12.2019                           |                    |                 |

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

|                         |                    |                        |      |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                    | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 10.10.1973         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 2 108,9 kvm        | <b>Skyld:</b>          | 0,01 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |      |                           |     |

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

## Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



| Forretninger: |                |            |          |             |              |
|---------------|----------------|------------|----------|-------------|--------------|
| Type          | Dato           |            | Rolle    | Matrikkel   | Arealendring |
| Skylddeling   | Forretning:    | 10.10.1973 | Avgiver  | 1866/102/3  | 0,0          |
|               | Matrikkelført: |            | Mottaker | 1866/102/37 | 0,0          |



Bybyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

| Adresse             | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---------------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Eidsfjordveien 2043 | Bolig | 214,0 | Kjøkken     |            |     |    |

Bygningsopplysninger:

|                 |             |               |       |                   |  |   |
|-----------------|-------------|---------------|-------|-------------------|--|---|
| Næringsgruppe:  | Bolig       | Bebygd areal: | 122,0 | Rammetillatelse:  |  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig:    | 214,0 | Igangset.till.:   |  |   |
| Energikilde:    |             | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |  |   |
| Oppvarming:     |             | BRA totalt:   | 214,0 | Midl. brukstil.:  |  |   |
| Avløp:          |             | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): |  |   |
| Vannforsyning:  |             |               |       | Antall boliger:   |  | 1 |
| Bygningsnr:     | 189900015   |               |       | Antall etasjer:   |  | 2 |

Etasjeopplysninger:

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 |              |      | 103,0 |       | 103,0  |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 111,0 |       | 111,0  |      |       |       |        |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

| Adresse                  | Type                     | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

Bygningsopplysninger:

|                 |                             |               |     |                   |  |  |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-----|-------------------|--|--|
| Næringsgruppe:  | Jordbruk, skogbruk og fiske | Bebygd areal: |     | Rammetillatelse:  |  |  |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                 | BRA bolig:    |     | Igangset.till.:   |  |  |
| Energikilde:    |                             | BRA annet:    |     | Ferdigattest:     |  |  |
| Oppvarming:     |                             | BRA totalt:   |     | Midl. brukstil.:  |  |  |
| Avløp:          |                             | Har heis:     | Nei | Tatt ibruk (GAB): |  |  |
| Vannforsyning:  |                             |               |     | Antall boliger:   |  |  |
| Bygningsnr:     | 189900031                   |               |     | Antall etasjer:   |  |  |

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

# Eidsfjordveien 2043

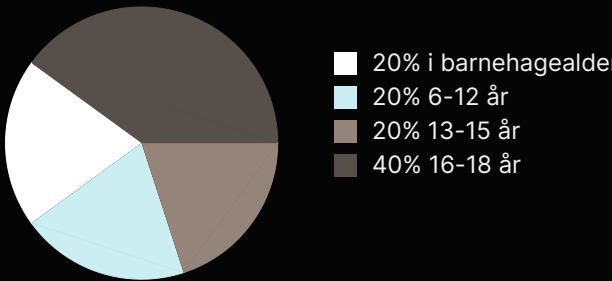
## Offentlig transport

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| 🚏 Fleines<br>Linje 832         | 7 min 🚶<br>0.5 km |
| ✈️ Stokmarknes lufthavn Skagen | 20 min 🚗          |
| ✈️ Svolvær lufthavn Helle      | 1 t 49 min 🚗      |

## Skoler

|                                                        |                     |
|--------------------------------------------------------|---------------------|
| Sandnes skole (1-7 kl.)<br>89 elever, 7 klasser        | 13 min 🚗<br>9.7 km  |
| Stokmarknes skole (1-10 kl.)<br>471 elever, 30 klasser | 23 min 🚗<br>19.1 km |
| Hadsel vgs. og teknisk fagskole<br>180 elever          | 22 min 🚗<br>19 km   |
| Sortland videregående skole - Filial K...              | 30 min 🚗            |

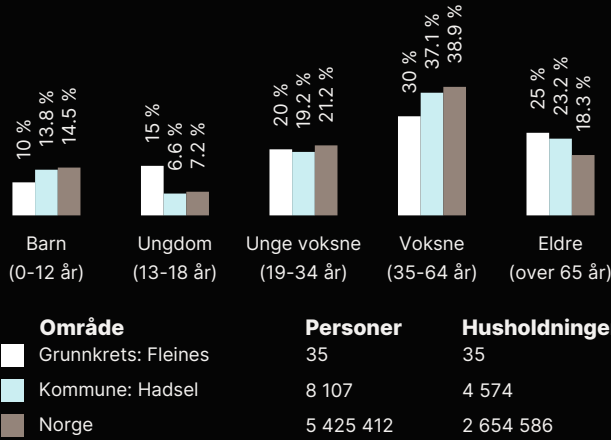
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 39% | 33%   |
| Ikke gift     | 50% | 54%   |
| Separert      | 6%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                              |                     |
|----------------------------------------------|---------------------|
| Aspåsen barnehage (0-5 år)<br>32 barn        | 13 min 🚗<br>9.5 km  |
| Hoppensprett Stokmarknes (0-5 år)<br>60 barn | 23 min 🚗<br>19.3 km |
| Søndre barnehage (1-5 år)<br>102 barn        | 23 min 🚗<br>19.7 km |

## Dagligvare

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Rema 1000 Stokmarknes | 22 min 🚗 |
| Coop Prix Stokmarknes | 22 min 🚗 |

## Sport

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| 🏊 Lomstjønna skøytebane<br>Isbane           | 10 min 🚗<br>7.7 km |
| 🏊 Sandnesåsen aktivitetsanlegg<br>Ballspill | 13 min 🚗<br>9.1 km |
| 🏊 Family Sports Club Stokmarknes            | 23 min 🚗           |



# Eidsfjordveien 2043

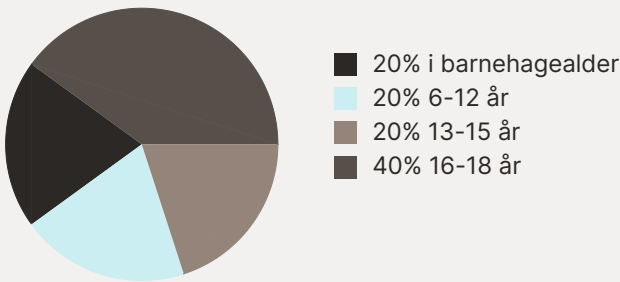
## Offentlig transport

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| 🚗 Fleines<br>Linje 832        | 7 min 🚶<br>0.5 km |
| ✈ Stokmarknes lufthavn Skagen | 20 min 🚗          |
| ✈ Svolvær lufthavn Helle      | 1 t 49 min 🚗      |

## Skoler

|                                                        |                     |
|--------------------------------------------------------|---------------------|
| Sandnes skole (1-7 kl.)<br>89 elever, 7 klasser        | 13 min 🚗<br>9.7 km  |
| Stokmarknes skole (1-10 kl.)<br>471 elever, 30 klasser | 23 min 🚗<br>19.1 km |
| Hadsel vgs. og teknisk fagskole<br>180 elever          | 22 min 🚗<br>19 km   |
| Sortland videregående skole - Filial K...              | 30 min 🚗            |

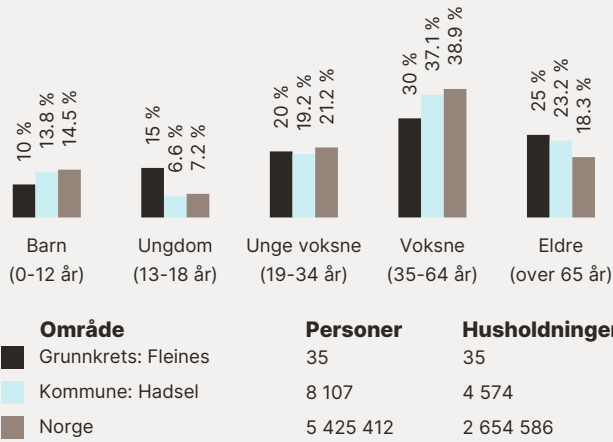
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 39% | 33%   |
| Ikke gift     | 50% | 54%   |
| Separert      | 6%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

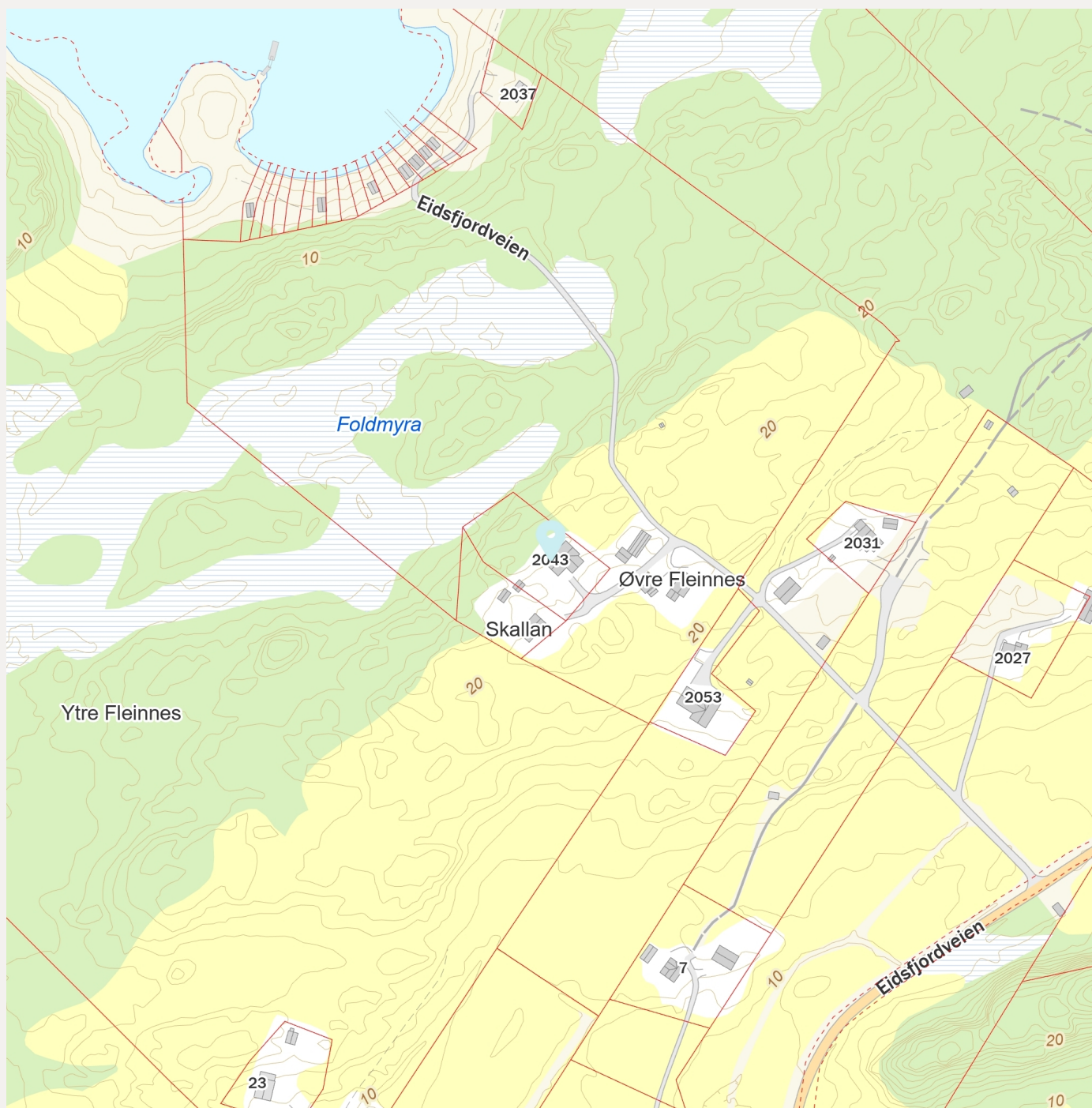
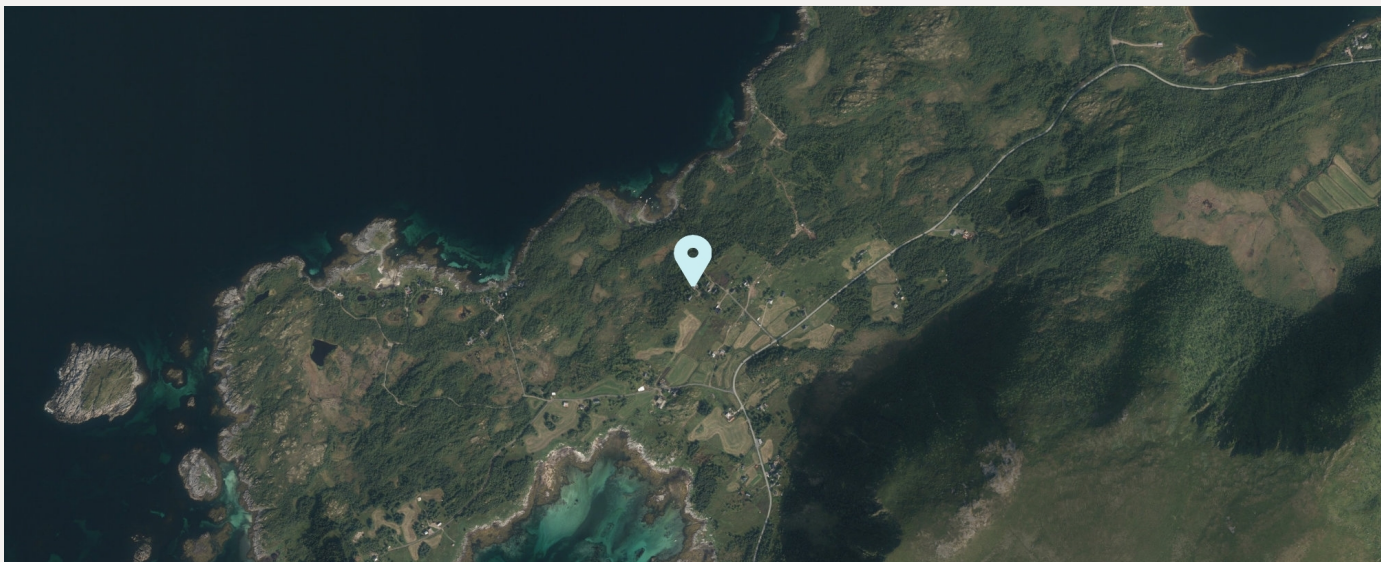
|                                              |                     |
|----------------------------------------------|---------------------|
| Aspåsen barnehage (0-5 år)<br>32 barn        | 13 min 🚗<br>9.5 km  |
| Hoppensprett Stokmarknes (0-5 år)<br>60 barn | 23 min 🚗<br>19.3 km |
| Søndre barnehage (1-5 år)<br>102 barn        | 23 min 🚗<br>19.7 km |

## Dagligvare

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Rema 1000 Stokmarknes | 22 min 🚗 |
| Coop Prix Stokmarknes | 22 min 🚗 |

## Sport

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| 🏊 Lomstjønnna skøytebane<br>Isbane          | 10 min 🚗<br>7.7 km |
| 🏊 Sandnesåsen aktivitetsanlegg<br>Ballspill | 13 min 🚗<br>9.1 km |
| 🏊 Family Sports Club Stokmarknes            | 23 min 🚗           |



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Møysalen & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Eidsfjordveien 2043

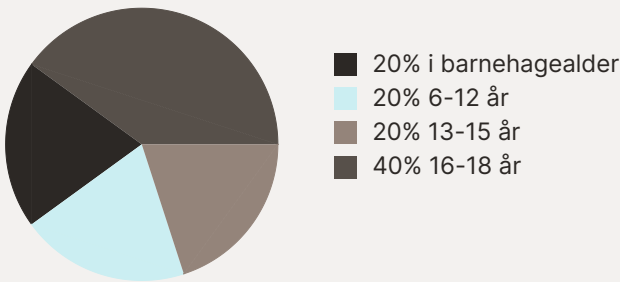
## Offentlig transport

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| 🚗 Fleines<br>Linje 832        | 7 min 🚶<br>0.5 km |
| ✈ Stokmarknes lufthavn Skagen | 20 min 🚗          |
| ✈ Svolvær lufthavn Helle      | 1 t 49 min 🚗      |

## Skoler

|                                                        |                     |
|--------------------------------------------------------|---------------------|
| Sandnes skole (1-7 kl.)<br>89 elever, 7 klasser        | 13 min 🚗<br>9.7 km  |
| Stokmarknes skole (1-10 kl.)<br>471 elever, 30 klasser | 23 min 🚗<br>19.1 km |
| Hadsel vgs. og teknisk fagskole<br>180 elever          | 22 min 🚗<br>19 km   |
| Sortland videregående skole - Filial K...              | 30 min 🚗            |

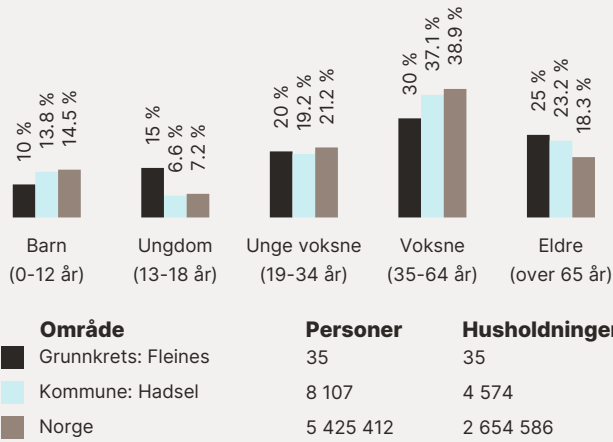
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 39% | 33%   |
| Ikke gift     | 50% | 54%   |
| Separert      | 6%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                              |                     |
|----------------------------------------------|---------------------|
| Aspåsen barnehage (0-5 år)<br>32 barn        | 13 min 🚗<br>9.5 km  |
| Hoppensprett Stokmarknes (0-5 år)<br>60 barn | 23 min 🚗<br>19.3 km |
| Søndre barnehage (1-5 år)<br>102 barn        | 23 min 🚗<br>19.7 km |

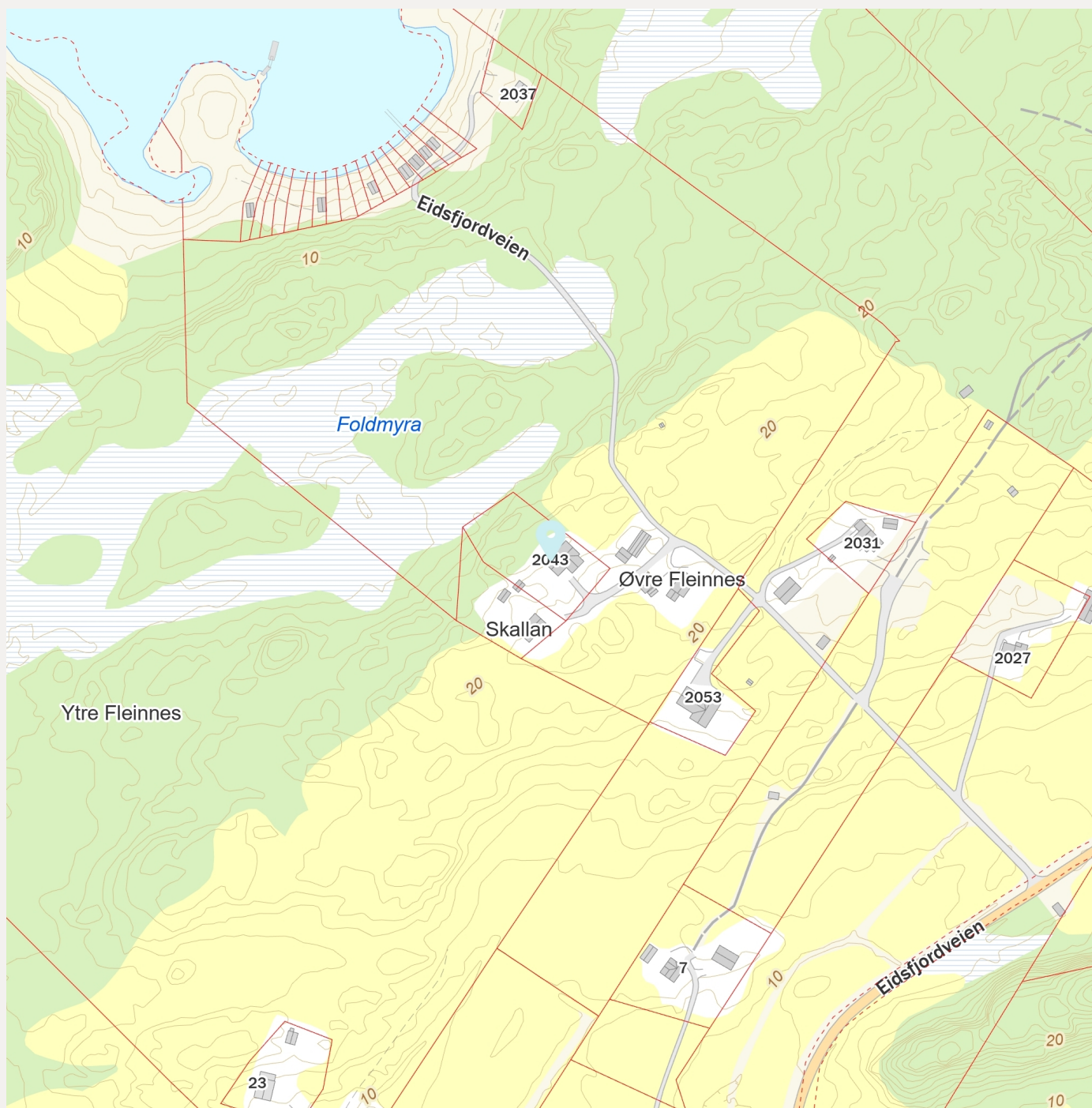
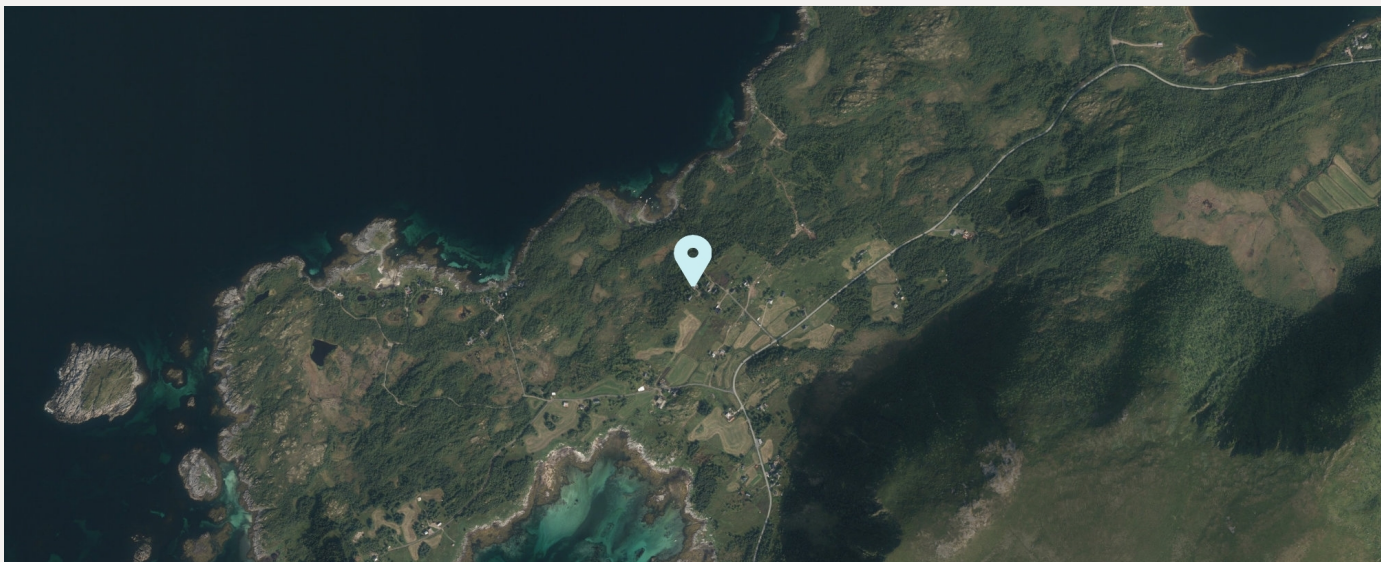
## Dagligvare

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Rema 1000 Stokmarknes | 22 min 🚗 |
| Coop Prix Stokmarknes | 22 min 🚗 |

## Sport

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| 🏊 Lomstjønnna skøytebane<br>Isbane          | 10 min 🚗<br>7.7 km |
| 🏊 Sandnesåsen aktivitetsanlegg<br>Ballspill | 13 min 🚗<br>9.1 km |
| 🏊 Family Sports Club Stokmarknes            | 23 min 🚗           |





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Møysalen & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Eidsfjordveien 2043

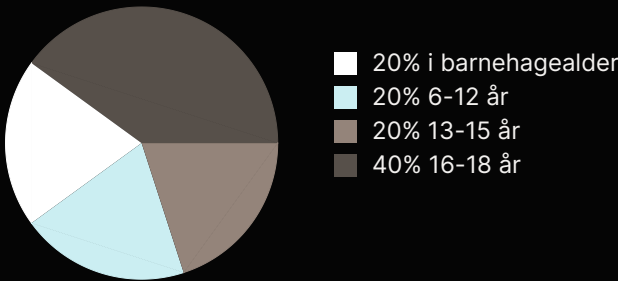
## Offentlig transport

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| 🚏 Fleines<br>Linje 832         | 7 min 🚶<br>0.5 km |
| ✈️ Stokmarknes lufthavn Skagen | 20 min 🚗          |
| ✈️ Svolvær lufthavn Helle      | 1 t 49 min 🚗      |

## Skoler

|                                                        |                     |
|--------------------------------------------------------|---------------------|
| Sandnes skole (1-7 kl.)<br>89 elever, 7 klasser        | 13 min 🚗<br>9.7 km  |
| Stokmarknes skole (1-10 kl.)<br>471 elever, 30 klasser | 23 min 🚗<br>19.1 km |
| Hadsel vgs. og teknisk fagskole<br>180 elever          | 22 min 🚗<br>19 km   |
| Sortland videregående skole - Filial K...              | 30 min 🚗            |

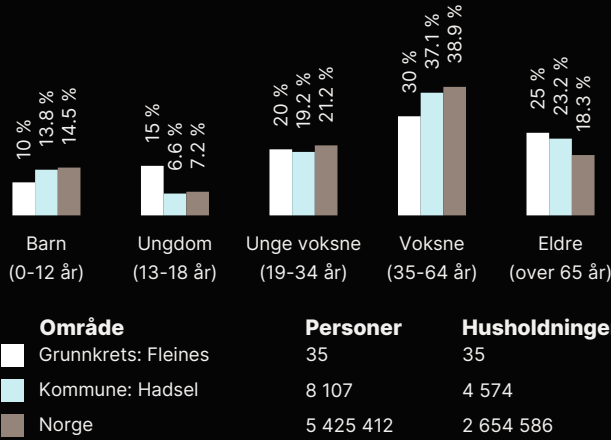
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 39% | 33%   |
| Ikke gift     | 50% | 54%   |
| Separert      | 6%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                              |                     |
|----------------------------------------------|---------------------|
| Aspåsen barnehage (0-5 år)<br>32 barn        | 13 min 🚗<br>9.5 km  |
| Hoppensprett Stokmarknes (0-5 år)<br>60 barn | 23 min 🚗<br>19.3 km |
| Søndre barnehage (1-5 år)<br>102 barn        | 23 min 🚗<br>19.7 km |

## Dagligvare

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Rema 1000 Stokmarknes | 22 min 🚗 |
| Coop Prix Stokmarknes | 22 min 🚗 |

## Sport

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| 🏊 Lomstjønna skøytebane<br>Isbane           | 10 min 🚗<br>7.7 km |
| 🏊 Sandnesåsen aktivitetsanlegg<br>Ballspill | 13 min 🚗<br>9.1 km |
| 🏊 Family Sports Club Stokmarknes            | 23 min 🚗           |



# Tilstandsrapport



Enebolig



Eidsfjordveien 2043, 8450 STOKMARKNES



HADSEL kommune



gnr. 102, bnr. 37

## Markedsverdi

**1 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m<sup>2</sup> BRA-i: 169 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.02.2025

Rapportdato: 17.02.2025

Oppdragsnr.: 21646-1043

Referansenummer: IT1016

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Ing./takstmann Asle Thomassen

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

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

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

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

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

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er metallplater Type Alsvågplater fra 2024.  
Takrenner og nedløpsrør i stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør antatt fra byggeår, malt verandadør i tre fra ca. 2018 og kjellerdør i malt tre ca. 2013. Dør til tørkeveranda fra byggeår i malt tre.  
Treplattung/veranda mot vest og sør i forbindelse med inngangsparti med adkomst fra hovedinngangsdør, stue og terreng. Bygget i impregnerte materialer, fundamentert mot vegg og søyler til grunn.  
Trapp og repos i forbindelse med inngangsparti og Treplattung/veranda.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Etasjeskiller mellom hovedetasje og kjeller og er av trebjelkelag med stubbgulvplater av eternitt.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har lecapeipe, vedovn i stue og sotluke/feiluke i kjellerstue.  
Gulv i kjeller er av furu og betong, veggene har plater, panel og betong/mur.  
Forhøyede fuktverdier i hele kjelleren, rom med utførende vegger/gulv er risikokonstruksjoner og bør undersøkes nærmere.  
Eier har satt opp avfukter i kjeller / vaskerom tekn. rom i 2021.  
Bygningen har krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/gang  
Våtrommet er bygget etter byggeforskrift eldre enn 1997. Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.  
Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Fryseskap er plassert her.  
Det er naturlig ventilering.

### Bad

Badet er utført i hht. byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon, badet er renoverert ca. 1990 med egeninnsats.  
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Badet har overflatebehandlet tregulv, i senere år er det lagt varmemefolie i gulv fra undersiden, det er våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Innredet med toalett, servant og vegghengt skap. Det er lufting via en ventil i tak. Sluk var ikke tilgjengelig.

Vaskerom/tekn. rom i kjeller  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er i dårlig stand og må karakteriseres som uferdig.  
Ubehandlete murvegger, manglende vegg og takplater. Det er innsig av vann fra betongmur. Eier har plassert en avfukter i rommet på grunn av høy luftfuktighet.

Rommet inneholder varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin/vask.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom, gulv med laminat, malte vegger og tak, inventar er wc og vask. ventilasjon via ventil i tak.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Boligen har vannrenseanlegg montert på vanninntak i vaskerom kjeller.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Luft til luft varmepumpe. Innderdel er plassert i stue og ytterdel er plassert under veranda.  
Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Plassert i vaskerom kjeller.  
Bygget har Eswa varmesystem på bad, stue vaskerom, ukjent tilstand.  
El-anlegget er fra byggeåret, og har skru-sikringer. El-tavle er plassert i i gang.

I boligen er det ett håndslukkeapparat og to brannvarslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.  
Dreneringen er fra 1974. Synlig grunnmursplast rundt bygget.  
Bygningen har grunnmur i betongstein. Fundamentert på såleblokk av betong på fjellgrunn.  
Terrenget faller lett mot bygning på øvreside som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur.  
Utvendige avløpsrør er av plast fra 2020. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Utvendige vannledninger er fra 1974 og er tilknyttet Fleines vannverk.  
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1974.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 169 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 169 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 400 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

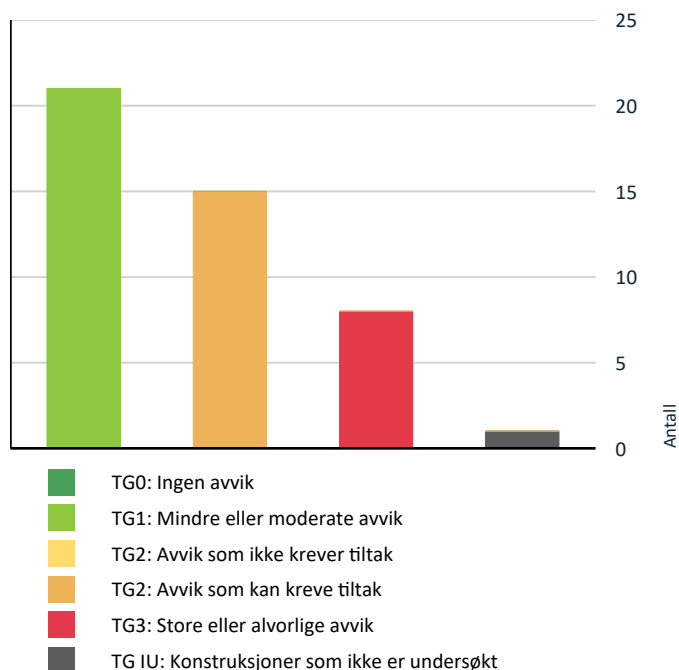
## Enebolig

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

Endring fra byggetegning er: Boder ved hovedinngang er innredet til soverom og det er laget kjellernedgang i en bod. Disse arealer er tatt med som P-areal.

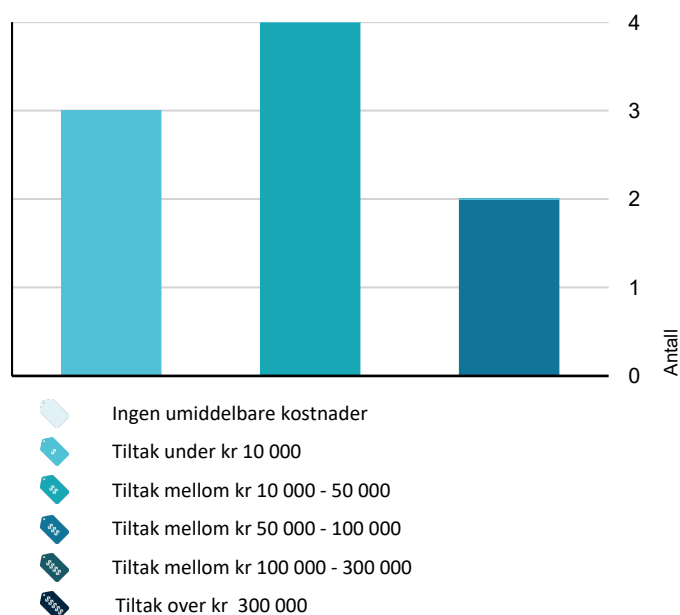
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/tekn. rom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom/gang > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/tekn. rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

**Vedlikehold**  
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Eier opplyser at takteking er skiftet til takplater i metall 2024.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

Eier opplyser at takrenner og nedløp, nye beslag inkl. ny pipehatt og nye vindskibord samt snøstoppere 2024.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier



### Veggkonstruksjon

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

**Konsekvens/tiltak**



# Tilstandsrapport

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det har vært lekkasje i takflater mot sørøst, det er påvist synlige vanndråper i konstruksjon ved befaring, tro og sperrer har fuktskjolder i dette området og ved pipe. Eier opplyser at det har vært lekkasje fra pipehatt som ble tettet ca. 2011.

Område hvor det har vært vannlekkasje fra tak har en del fuktskolder.

Taket har fått ny taktekking nye beslag inkl. ny pipehatt og nye vindskibord samt snøstoppere 2024, områdene med fukt vil tørke opp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør antatt fra byggeår, malt verandadør i tre fra ca. 2018 og kjellerdør i malt tre ca. 2013. Dør til tørkeveranda fra byggeår i malt tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedytterdør har noe skader i nedkant. Verandadør mangler vannbord over vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør



Kjellerdør



Verandadør



Dør til tørkebalkong

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Treplattning mot vest og sør i forbindelse med inngangsparti med adkomst fra hovedinngangsdør, stue og terreng. Bygget i impregnerte materialer, fundamentert mot vegg og søyler til grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Treplattning/veranda og trapper med høyde 0,5 m over terreng skal ha forskriftsmessig rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## **Utvendige trapper**

Trapp og repos i forbindelse med inngangsparti og veranda.

Årstill: 2021

Kilde: Eier

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat fra 2025. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Vegger i store deler av bygget er oppmalt 2025.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom hovedetasje og kjeller er av trebjelkelag deler er kledd med stubbgulvsplater av eternittplater.

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

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.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har lecapipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke i kjellerstue.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv i kjeller er av furu og betong. Vegger av betong/mur, stedvis innforet og kledd med panel og plater. Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre fuktskader.

Forhøyede fuktverdier i hele kjelleren, rom med utforende vegger gulv er risikokonstruksjoner og bør undersøkes nærmere. Eier har satt opp avfukter i kjeller / vaskerom tekn. rom i 2021.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## **TG 3** Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

I krypkjellere er det synlig berg og jordmasser i dagen som skrår ned fra øvreside av bygget, det avdekket vanninnsig flere steder. Det er råteskader på treverk mot grunn. Det er registrert råteskader på dører til de forskjellige krypkjellere.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales å legges ut fuktsperre mot grunn. Problem med vanninnsig må undersøkes bedre.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## **TG 3** Innvendige trapper



# Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

I trapperom hovedetasje mangler det sikring av trappehull i form av rekkverk. Det mangler håndløper i tappeløp.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår.



## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM/GANG

#### Generell

Vaskerommet er utført i hht. byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

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

Tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > VASKEROM/GANG

### **Overflater vegger og himling**

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## ETASJE > VASKEROM/GANG

### **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg.

## ETASJE > VASKEROM/GANG

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## ETASJE > VASKEROM/GANG

### **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Frysenskap er plassert her.

## ETASJE > VASKEROM/GANG

### **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

#### **Vurdering av avvik:**

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## ETASJE > VASKEROM/GANG

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er utført fra kott på toalettrom.

## ETASJE > BAD

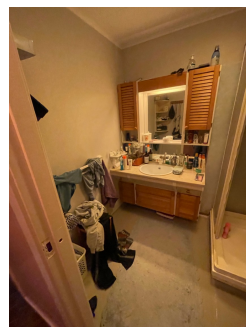
# Tilstandsrapport

## Generell

Badet er utført i hht. byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon, badet er renoveret ca. 1990 med egeninnsats. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Våtrommet har fått tilstandsgrad 3 pga. alder og utførelse.



Bad

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er av tre med ukjent overflatebehandling, ca 30 mm opprett ved vegg. Rommet har nyere varmemefolie som gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpent under terskel hvor eventuell lekkasjevann på gulv kan trenge inn i konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, gulvoverflate må tettes mot terskel.



## ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk var under dusjkabinett, ikke inspisert.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Kabinettet må dras frem for rengjøring og inspeksjon av sluket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering, via ventil i tak..

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

## KJELLER > VASKEROM/TEKN. ROM

### TG 3 Generell

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

Rommet er i dårlig stand og må karakteriseres som uferdig. Ubehandlete murvegger, manglende vegg. Det er vanninnsig fra betongmur. Eier har plassert en avfukter i rommet på grunn av høy luftfuktighet.

Rommet inneholder varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin/vask.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM/TEKN. ROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er synlig innsig av vann fra mur.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppmalt 2025

Årstall: 1985

Kilde: Eier



## ETASJE > KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTRUM

## TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med kott, gulv med laminat, malte vegger og tak, inventar er wc og vask. ventilasjon via ventil i tak.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Boligen har vannrenseanlegg montert på vanninntak i vaskerom kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe. Innderdel er plassert i stue og ytterdel er plassert under veranda.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Plassert i vaskerom kjeller.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Andre installasjoner

Bygget har Eswa varmesystem på bad, stue vaskerom, ukjent tilstand.

## TG 3 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.*

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

El-anlegget er fra byggeåret, og har skru-sikringer. El-tavle er plassert i gang.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1978**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ja

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

Ja Det er en del avvik på det elektriske anlegget som løse ledninger i kjeller.

På grunn av alder samt avvik og at det er over 5 år siden kontroll av DLE, anbefales det kontroll av elektroinstallatør eller EL-takstmann. Kostnadsestimat for el-kontroll er rundt kr15000,- Det gis ikke prisestimat for retting av avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

I boligen er det ett håndslukkeapparat og to brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Det må monteres nytt håndslukkeapparat.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1974. Synlig grunnmursplast rundt bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Fundamentert på såleblokk av betong på fjellgrunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I område rundt nordlige hjørne er det avdekket armering i krone på grunn av rustsprengning av ukjent årsak

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



## TG 2 Terrengforhold

Terrenget faller lett mot bygning på øvreside som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Tiltak bør vurderes utført i forbindelse med drenering og bortledning av vann fra taknedløp.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2020. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1974 og er tilknyttet privat vannanlegg.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 1974.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**169 m<sup>2</sup>/169 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Entré, 4 Soverom, 2 Vaskerom, 2 Trapperom, 4 Gang, Toalettrom, 2 Stuer, Kjøkken, Bad, Verksted, Bod, Kjellerstue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 1 400 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 2 500 000**

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

**1 400 000**

## Konklusjon markedsverdi

**1 400 000**

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

| 1 | EIENDOM                                                                | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---|------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 | Eidsfjordveien 1748 ,8450 STOKMARKNES<br>100 m <sup>2</sup> 1928 2 sov | 27-02-2020 | 1 990 000 | <b>1 800 000</b> |           | 1 800 000 | <b>18 000</b>       |
| 2 | Eidsfjordveien 2408 ,8450 STOKMARKNES<br>54 m <sup>2</sup> 1991 2 sov  | 19-07-2022 | 550 000   | <b>675 000</b>   |           | 675 000   | <b>12 500</b>       |
| 3 | Ringveien 14C ,8445 MELBU<br>184 m <sup>2</sup> 1972 4 sov             | 20-11-2024 | 1 700 000 | <b>1 400 000</b> |           | 1 400 000 | <b>7 609</b>        |
| 4 | Eidsfjordveien 2218 ,8450 STOKMARKNES<br>101 m <sup>2</sup> 1923 3 sov | 09-08-2020 | 900 000   | <b>750 000</b>   |           | 750 000   | <b>7 426</b>        |

### 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, inkludert eiendomsskatt | Kr.        | 14 390        |
| Forsikring - Fritidsboligforsikring         | Kr.        | 7 904         |
| Vedlikehold - Estimert av takstmann         | Kr.        | 4 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>      | <b>Kr.</b> | <b>26 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 600 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 400 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 200 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 200 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### 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.        | 300 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>300 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 500 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

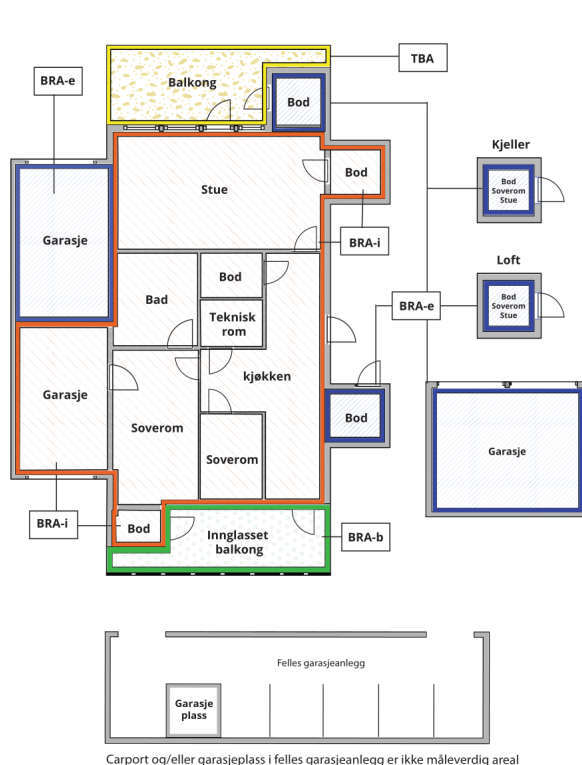
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 115                           |                             |                            | 115 |                                 |
| Kjeller        | 54                            |                             |                            | 54  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>169</b>                    |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>169</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje  | Entré, Soverom 1, Vaskerom/gang, Trapperom til kjeller, Gang til stue, Toalettrom, Forstue, Stue, Kjøkken, Gang 3, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad |                             |                            |
| Kjeller | Trapperom, Gang 1, Vaskerom/tekn. rom, Gang 2, Verksted, Bod, Kjellerstue                                                                               |                             |                            |

### Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Endring fra byggetegning er: Boder ved hovedinngang er innredet til soverom og det er laget kjellernedgang i en bod. Disse arealer er tatt med som P-areal.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se eget punkt om oppgraderinger i "Opplysninger om eiendommen"

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 148        | 21         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede                                                                  | Rolle        |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 05.2.2025  | Tommy Fagerli                                                              | Takstingenør |
|            | Oppdatering av rapport uten befaring,<br>med oppgitt opplysninger fra eier |              |
| 26.10.2023 | Tommy Fagerli                                                              | Takstingenør |
|            | Evy Helene Villadsen                                                       | Rekvirent    |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1866 HADSEL | 102  | 37   |      | 0    | 2108.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Eidsfjordveien 2043

#### Hjemmelshaver

Villadsen Evy Helen



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen, med enebolig har beliggenhet i på Fleines i Eidsfjorden. Utsikt mot sjø og fjell. Adkomst fra privat vei. Det er ca. 19km til kommunesentret Stokmarknes som har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly. Det er ca. 36 km til Sortland by, som er regionsenter i Vesterålen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg (Vei referanse PV98812). Det forutsettes avtale om veirett.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra Fleines vannverk.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). (Planidentifikasjon KP\_HADSEL)

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset oppkjøring og gårds plass. Boligen ligger i svakt skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnbokskrift er ikke fremlagt.

### Oppgraderinger de senere år.

Varmepumpe installert ca. 2017  
Altandør skiftet ca. 2022  
Veranda fra ca. 2019  
Nye overflater gulv i gang, toalett ca. 2021  
Maling av bad, og toalett ca. 2021  
Nytt wc og speil toalettrom ca. 2021  
Dør til kjellernedgang ca. 2013  
Skiftet kloakkrør fra kjeller til septiktank. ca. 2020  
Vannrenseanlegg fra ca. 2012  
Reparasjon lekkasje pipehatt ca. 2011

### Oppgraderinger utført 2024/25

Ny takteking av stålplater, nye takrenner og taknedløp, nye beslag inkl. ny pipehatt og nye vindskibord samt snøstoppere 2024.  
Reparasjon/oppussing av fuktskader i tak på soverom og bad etter lekkasje fra tak Nye plater og belysning 2024.  
Det er lagt nye gulv i form av laminat i store deler av boligen 2025.  
Store deler av boligen er malt opp 2025.

## Skattetakst og formuesverdi

| Formuesverdi | År   |
|--------------|------|
| 1 526 398    | 2022 |

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type          |
|----------|------|---------------|
| 0        | 2016 | Skifteoppgjør |

## Forsikring

| Selskap                                    | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Sparebank 1 Nordmøre                       | 15143952 |      |                | 7 904        |
| <b>Kommentar</b><br>Fritidsboligforsikring |          |      |                |              |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                                 | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Eiendomsinfo                                | 24.10.2023 |           | Gjennomgått | 2     | Ja      |
| Eiendomskart                                | 24.10.2023 |           | Gjennomgått | 2     | Ja      |
| Plantegning                                 | 01.01.1973 |           | Gjennomgått | 1     | Ja      |
| Tilbud og dokumentasjon på utførte arbeider | 20.02.2025 |           | Gjennomgått |       | Ja      |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IT1016>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Norsk Takst

## Informasjon

Eidsfjordveien 2043, 8450 STOKMARKNES  
1866-102/37/0/0

## Egenskaper

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Selveier Enebolig |                       |
| Selveier tomt     | 2108,9 m <sup>2</sup> |
| Byggeår           |                       |
| P-rom             | - m <sup>2</sup>      |
| BRA               | 214 m <sup>2</sup>    |
| BTA               | - m <sup>2</sup>      |
| Etasjer           | 2                     |
| Soverom           |                       |



## Nabolagsinformasjon

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Offentlig transport          |   |
| Barnehager innenfor m        | 0 |
| Nærmeste dagligvare          |   |
| Barnefamilier i grunnkretsen |   |

## Salgshistorikk

Ingen historiske salg registrert på denne andelen.

## Eiendom

Kilde: Kartverket per 23.10.2023

|                  |                |                    |                |
|------------------|----------------|--------------------|----------------|
| Bruksnavn        |                | Areal              | 2108,9 m²      |
| Bruk av grunn    |                | Kilde              | Beregnet areal |
| Eiendomstype     | Matrikkelenhet | Oppdatert          |                |
| Etablert dato    | 10.10.1973     | Sist omsatt        | 22.09.2016     |
| Antall teiger    | 1              | Kjøpesum           | 0              |
| Antall bygninger | 2              | Omsetningstype     | Skifteoppgjør  |
| Antall adresser  | 1              | Tinglyst           | J              |
| Sameiebrøk       | 0 / 0          | Bygning på eiendom | 1              |

## Adresser

Kilde: Kartverket per 23.10.2023



Eidsfjordveien 2043

|                    |             |            |                  |
|--------------------|-------------|------------|------------------|
| Adressetype        | Gateadresse | Grunnkrets | Fleines          |
| Alternativ adresse | Fleinnes    | Valgkrets  | LANGØYA          |
| Tetthet            | Spredt      | Skolekrets | SANDNES/GRYTTING |
| Kirkesogn          | Hadsel      |            |                  |

Bygninger

Kilde: Kartverket per 23.10.2023

Våningshus

|                |             |                    |        |
|----------------|-------------|--------------------|--------|
| Bygningstype   | Våningshus  | Godkjent dato      |        |
| Bygningsstatus | Tatt i bruk | Igangsatt dato     |        |
| Næringsgruppe  | Bolig       | Tatt i bruk dato   |        |
| Påbygg/tilbygg |             | Bruksareal totalt  | 214 m2 |
| Antall etasjer | 0           | Primært bruksareal | - m2   |
| Antall boliger | 1           | Bruksareal bolig   | 214 m2 |
| Vannforsyning  |             | Bruksareal annet   | 0 m2   |
| Oppvarming     |             |                    |        |
| Antall bad     |             |                    |        |
| Antall WC      |             |                    |        |

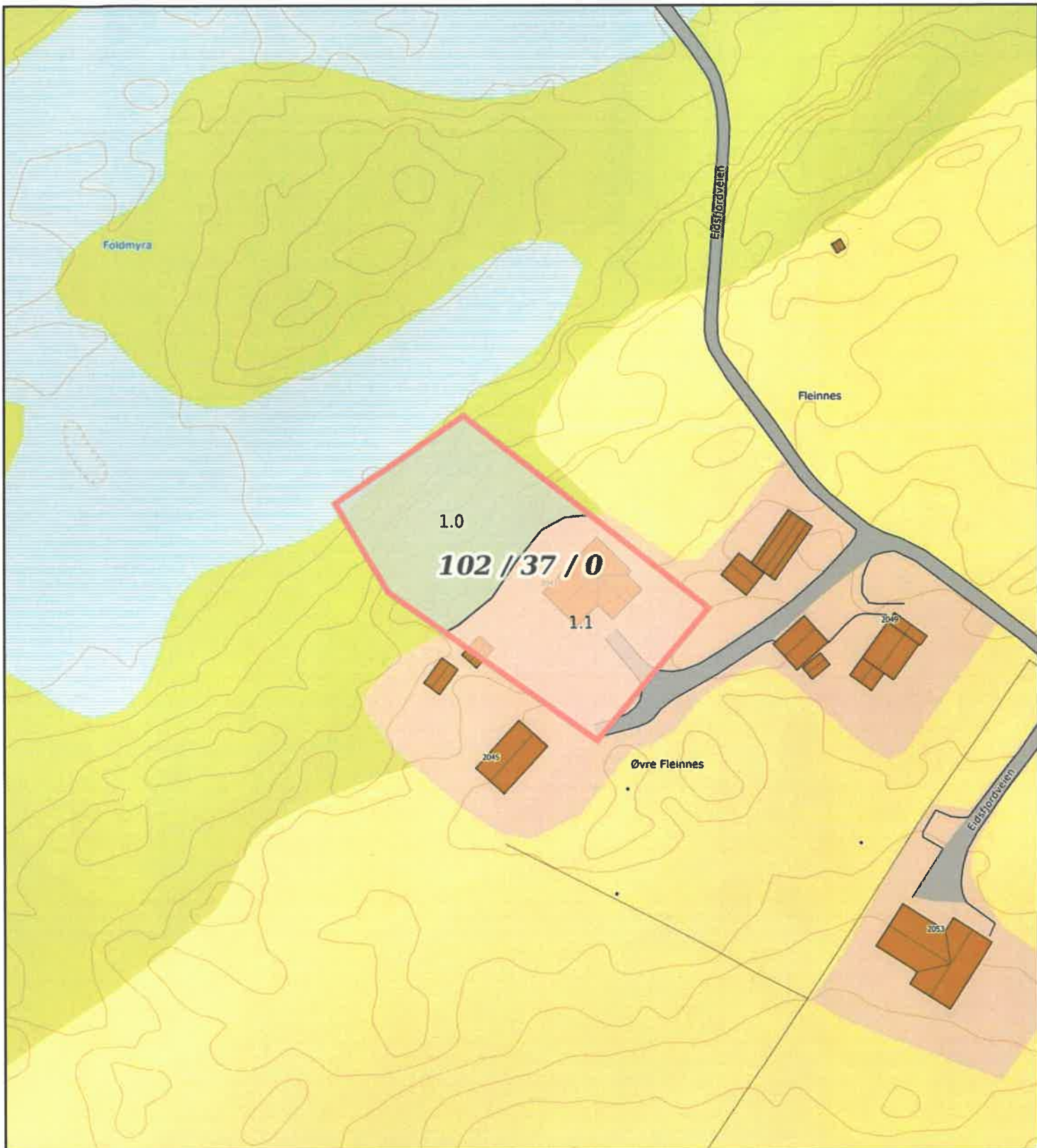
Hus for dyr/landbr.lager/silo

|                |                               |                    |      |
|----------------|-------------------------------|--------------------|------|
| Bygningstype   | Hus for dyr/landbr.lager/silo | Godkjent dato      |      |
| Bygningsstatus | Tatt i bruk                   | Igangsatt dato     |      |
| Næringsgruppe  | Jordbruk, skogbruk og fiske   | Tatt i bruk dato   |      |
| Påbygg/tilbygg |                               | Bruksareal totalt  | 0 m2 |
| Antall etasjer | 0                             | Primært bruksareal | - m2 |
| Antall boliger | 0                             | Bruksareal bolig   | 0 m2 |
| Vannforsyning  |                               | Bruksareal annet   | 0 m2 |
| Oppvarming     |                               |                    |      |
| Antall bad     |                               |                    |      |
| Antall WC      |                               |                    |      |

Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 23.10.2023

| Navn                | Adresse            | Postnr | Poststed | Andel | Rolle         |
|---------------------|--------------------|--------|----------|-------|---------------|
| EVY HELEN VILLADSEN | PRESTGARDSVEGEN 39 | 6630   | TINGVOLL | 1/1   | Hjemmelshaver |



0 10 20 30m  
 Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 24.10.2023 13:03  
 Eiendomsdata verifisert: 24.10.2023 13:03

**GÅRDSKART 1866-102/37/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 102/37/0

**Markslag (AR5) 7 klasser**  
**TEGNFORKLARING**

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

| AREALTALL (DEKAR) |     |
|-------------------|-----|
|                   | 0.0 |
|                   | 0.0 |
|                   | 0.0 |
|                   | 0.0 |
|                   | 1.0 |
|                   | 1.1 |
|                   | 0.0 |
|                   | 2.1 |
|                   | 2.1 |

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt





0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 24.10.2023 13:04

Eiendomsdata verifisert: 24.10.2023 13:03

**GÅRDSKART 1866-102/37/0**

Tilknyttede grunneiendommer:  
102/37/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING



Fulldyrka jord



Overflatedyrka jord



Innmarksbeite



Produktiv skog \*



Annet markslag



Bebyggd, samf., vann, bre



Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

|                           |     |     |
|---------------------------|-----|-----|
| Fulldyrka jord            | 0.0 |     |
| Overflatedyrka jord       | 0.0 |     |
| Innmarksbeite             | 0.0 | 0.0 |
| Produktiv skog *          | 0.0 | 0.0 |
| Annet markslag            | 1.0 |     |
| Bebyggd, samf., vann, bre | 1.1 | 2.1 |
| Ikke kartlagt             | 0.0 | 0.0 |
| Sum                       | 2.1 | 2.1 |

\* 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

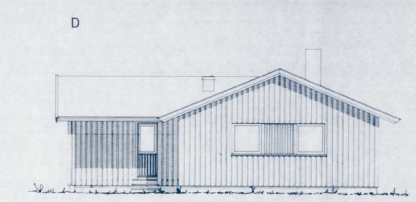
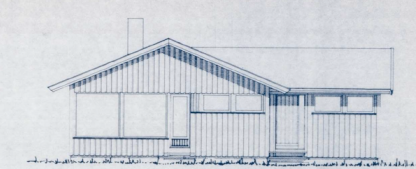
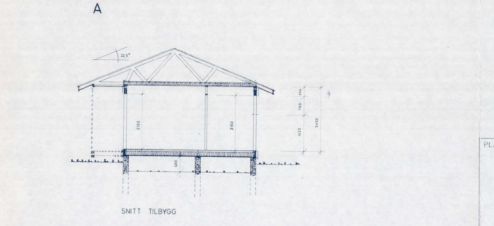
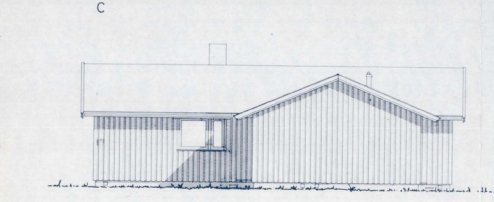
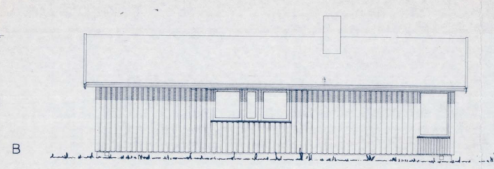
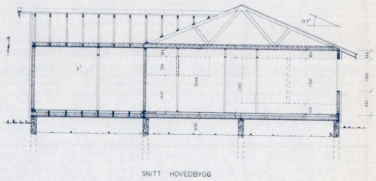
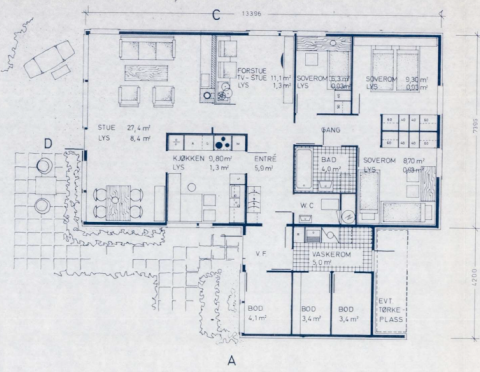
□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI



Byggeskisse dateret 14.11.1973  
 GODKJENDT af i henhold til særskrift  
 for sek. nr. 331, 73  
 Modt af bygningsskisse, den 18.12.1973  
 Bygningsskisse

PLANS FOR GODKENNINGSHEJER

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

Bruttoareal 1. etg. : 126,0 m<sup>2</sup>  
 Leieareal 1. etg. : 94,5 m<sup>2</sup>  
 HUSBANKENS REG. NR.

Undertegnede bekræfter at disse er udarbejdet i overensstemmelse med de godkendte tegninger.  
 Sted ..... Navn .....  
 Dato ..... Navn .....  
 Kommune HÅLSØ

Byggherre J. H. NIELSEN  
 Går ..... Brn .....  
 Byggested EKE  
 Kommune HÅLSØ

PLANER, SNITT, FASADER  
 EKE

TEGN. 8 (DAID 29.57)  
 MÅL 1:100  
 009+

A/S SYSTEMHUS BODD TELEFON 981-22950

# TILBUD



**Gunvald Johansen Handel AS**

BM Svolvær  
Industriv. 5  
8300 SVOLVÆR  
Tlf: 76068000  
Fax: 75 54 19 01

**Internett:**

**E-post:** bmposts@gj.no  
**Bankkonto:** 15033374841  
**Org.nr.:** NO 991188851 MVA

**Tilbud-nr: 668322/00**

Side 1 av 3

**Leveringsadresse:**  
EDISFJORD

**Deres ref.:**

Tlf: 90 03 88 35  
Mob: 90 03 88 35

**Rekvisisjon:**  
Owe Kristensen  
**Betalingsbet.:**  
NETTO PR. 30 DAGER  
**Leveringsmåte:**

**Vår ref.:**  
Pål Berg

**Dato:** 08.10.24

**Gyldig til:** 07.11.24

| Varenr.  | Varetekst                           | Antall | Enhet | LT | Mva % | Pris     | Rab % | Netto sum |
|----------|-------------------------------------|--------|-------|----|-------|----------|-------|-----------|
| 43650278 | TETTELIST 18-PROFIL RAFT            | 29,00  | STK   |    | 25,00 | 27,12    | 33,67 | 521,67    |
| 43650244 | TETTELIST UNIVERSAL 1 M             | 23,00  | STK   |    | 25,00 | 87,20    | 35,32 | 1 297,22  |
| 60630273 | LUFTEHATT TP18 SORT                 | 1,00   | STK   |    | 25,00 | 5 886,00 | 28,57 | 4 204,37  |
| 55956297 | SKRUE KOMBI 6KT 4,9X35A14 9011      | 9,00   | BOX   |    | 25,00 | 1 039,20 | 52,08 | 4 481,86  |
|          | FARMER TRE M/SKIVE SVART A250       |        |       |    |       |          |       |           |
| 56542106 | SKRUE KOMBI 6KT 4,8X20A14 9011 A100 | 7,00   | POS   |    | 25,00 | 423,20   | 52,93 | 1 394,40  |
|          | FARMER OVERLAPP M/SKIVE SVART       |        |       |    |       |          |       |           |
| 22102073 | INNPK TAKSTIGE TLS P-11 SORT        | 1,00   | STK   |    | 25,00 | 919,20   | 30,04 | 643,07    |
|          | RAL 9005                            |        |       |    |       |          |       |           |
| 40307381 | TAKSTIGE REGULERBAR TLS R/3 SORT    | 5,00   | STK   |    | 25,00 | 1 079,20 | 29,39 | 3 810,12  |
|          | RAL 9005                            |        |       |    |       |          |       |           |
| 22101828 | FEIEPLATÅ TRAPES FP8 P-111 SORT     | 1,00   | STK   |    | 25,00 | 2 566,92 | 28,57 | 1 833,55  |
|          | RAL 9005                            |        |       |    |       |          |       |           |
| 22101984 | STIGESIKRING TT R-UTV SORT          | 1,00   | STK   |    | 25,00 | 431,20   | BUNN  | 431,20    |
|          | RAL 9005                            |        |       |    |       |          |       |           |
| 40307233 | KONSOLL TRAPES SN P-611 SORT        | 9,00   | STK   |    | 25,00 | 343,20   | 33,87 | 2 042,62  |
|          | RAL 9005                            |        |       |    |       |          |       |           |
| 27710078 | GELENDER GITTER SN GG-11 SORT       | 4,00   | STK   |    | 25,00 | 287,20   | 33,67 | 762,00    |
|          | RAL 9005                            |        |       |    |       |          |       |           |
| 43634674 | TAKPL TP18/050 POLYESTER SORT SPS   | 188,51 | M2    |    | 25,00 | 271,20   | 28,84 | 36 379,77 |
| 26924837 | EMBALLASJE HENTE TRAPES             | 1,00   | STK   |    | 25,00 | 350,00   |       | 350,00    |
| 43648337 | MØNEBESLAG 18/ POLYESTER SORT       | 13,00  | STK   |    | 25,00 | 559,20   | 34,15 | 4 787,03  |
|          | ALSVÅG MØNEBESLAG TIL18-PROFIL      |        |       |    |       |          |       |           |
| 43648500 | VINDSKIBESLAG POLYESTER SORT        | 15,00  | STK   |    | 25,00 | 479,20   | 33,55 | 4 776,43  |
|          | ALSVÅG VINDSKIBESL TIL TSP OG TP18  |        |       |    |       |          |       |           |
| 43648685 | SKOTTRENNE POLYESTER SORT           | 15,00  | STK   |    | 25,00 | 327,20   | 33,14 | 3 281,49  |
|          | ALSVÅG SKOTTRENNE                   |        |       |    |       |          |       |           |
| 43648984 | TAKFOTBESLAG POLYESTER SORT         | 17,00  | STK   |    | 25,00 | 423,20   | 33,77 | 4 764,85  |
|          | ALSVÅG TAKFOTBESLAG STANDARD        |        |       |    |       |          |       |           |
| 43650301 | REP. SETT LAKK SORT                 | 1,00   | STK   |    | 25,00 | 447,20   | 28,21 | 321,04    |
| 43650263 | TETTELIST 18-PROFIL MØNE            | 45,00  | STK   |    | 25,00 | 27,12    | 33,67 | 809,49    |
| 60631143 | FJÆRBITS 8MM 6KANT                  | 1,00   | STK   |    | 25,00 | 248,00   |       | 248,00    |
| 22431936 | BEND N70 75 GR SORT                 | 6,00   | STK   |    | 25,00 | 159,20   | 41,59 | 557,93    |
|          | GRØVIK N70K                         |        |       |    |       |          |       |           |
| 22430029 | ENDEBUNN T120 SORT                  | 12,00  | STK   |    | 25,00 | 50,32    | 42,73 | 345,82    |
|          | GRØVIK T120K                        |        |       |    |       |          |       |           |

Tilbudet er basert på beregnede masser. Endringer i disse vil medføre endring i pris. Prisene er basert på nåværende innkjøpspriser fra våre leverandører. Ved endring i dette grunnlag forbeholder vi oss retten til å justere våre priser tilsvarende.

Ingen returret på spesialbestilte varer. Massekontroll må utføres av kunde før avtaleinngåelse.

Vi tar forbehold om regnefeil i tilbudet.



# TILBUD



**Gunvald Johansen Handel AS**

BM Svolvær  
Industriv. 5  
8300 SVOLVÆR  
Tlf: 76068000  
Fax: 75 54 19 01

**Internett:**

**E-post:** bmposts@gj.no  
**Bankkonto:** 15033374841  
**Org.nr.:** NO 991188851 MVA

**Tilbud-nr: 668322/00**

Side 2 av 3

**Leveringsadresse:**  
EDISFJORD

**Deres ref.:**

Tlf: 90 03 88 35  
Mob: 90 03 88 35

**Rekvisisjon:**  
Owe Kristensen  
**Betalingsbet.:**  
NETTO PR. 30 DAGER  
**Leveringsmåte:**

**Vår ref.:**  
Pål Berg

**Dato:** 08.10.24

**Gyldig til:** 07.11.24

| Varenr.  | Varetekst                                                | Antall | Enhet | LT | Mva % | Pris     | Rab % | Netto sum |
|----------|----------------------------------------------------------|--------|-------|----|-------|----------|-------|-----------|
| 22430045 | KROK T120 KOMBI HØG SORT<br>GRØVIK T120K                 | 110,00 | STK   |    | 25,00 | 39,92    | 42,96 | 2 504,74  |
| 22431860 | NEDLØPSRØR 70 MM LGD 4M SORT<br>GRØVIK N70K              | 6,00   | STK   |    | 25,00 | 583,20   | 42,96 | 1 995,94  |
| 22430110 | OVERLIGGER T120 LANG SORT<br>GRØVIK T120K                | 110,00 | STK   |    | 25,00 | 25,52    | 43,50 | 1 586,07  |
| 22430003 | RENNESKJØT M/BOLT T120 SORT<br>GRØVIK T120K              | 10,00  | STK   |    | 25,00 | 135,20   | 42,94 | 771,45    |
| 22429948 | RENNEVINKEL T120 INNV 90 GR SORT<br>GRØVIK T120K         | 2,00   | STK   |    | 25,00 | 471,20   | 42,79 | 539,15    |
| 51522274 | RØRKLEMME N 70 SORT POSE A 2 STK<br>GRØVIK N70K          | 12,00  | POS   |    | 25,00 | 159,20   | 44,30 | 1 064,09  |
| 22431951 | SKJØTEMUFFE N70 SORT<br>GRØVIK N70K                      | 6,00   | STK   |    | 25,00 | 55,92    | 41,26 | 197,08    |
| 22429880 | TAKRENNE 120MM LGD 4M SORT<br>GRØVIK T120K               | 13,00  | STK   |    | 25,00 | 583,20   | 42,96 | 4 324,54  |
| 22429971 | TRAKT T120 M/BEND 75 GR SORT<br>GRØVIK T120K             | 6,00   | STK   |    | 25,00 | 367,20   | 42,53 | 1 266,18  |
| 22431944 | UTKAST N70 SORT<br>GRØVIK N70K                           | 6,00   | STK   |    | 25,00 | 279,20   | 42,56 | 962,23    |
| 48058375 | UNIVERSALSKRUE 5,0X35MM ISOLA<br>100 STK PR BOKS         | 4,00   | BOX   |    | 25,00 | 327,20   | 28,89 | 930,69    |
| 54229923 | FURU 22X198 REKT KLED KL1 CUIMP<br>IMPREGNERT            | 50,00  | LM    |    | 25,00 | 55,92    | 19,10 | 2 261,96  |
| 43201703 | GRAN 19X148 REKTKLED BAS<br>HEFTIG GRUNNET               | 50,00  | LM    |    | 25,00 | 30,32    | 18,07 | 1 242,06  |
| 60137367 | UNDERTAK BASIC 1,50X50M ISOLA                            | 3,00   | RUL   |    | 25,00 | 4 232,00 | 22,36 | 9 857,17  |
| 11302619 | G-F 23X048 LEKT/REKKE KL1                                | 450,00 | LM    |    | 25,00 | 9,92     | 26,11 | 3 298,45  |
| 11302643 | G-F 36X048 LEKT/REKKE KL1                                | 450,00 | LM    |    | 25,00 | 14,40    | 25,83 | 4 806,22  |
| 54096261 | TRESKRUE ESSDRIVE SH 6X140 CS A-100<br>SENKHODE CORRSEAL | 8,00   | PAK   |    | 25,00 | 575,20   | 34,21 | 3 027,39  |
| 55210657 | TRESKRUE ESSDRIVE SH 5X60 CS A-100<br>SLØYFE/TAKFOT      | 10,00  | PAK   |    | 25,00 | 151,20   | 36,64 | 958,00    |
| 44348341 | TAPE UNDERTAK ISOLA<br>75MMX25M                          | 3,00   | RUL   |    | 25,00 | 519,20   | 27,50 | 1 129,26  |
| 55979632 | TRESKRUE ESSDRIVE SH 5X60 A4 -100                        | 2,00   | PAK   |    | 25,00 | 303,20   | 34,78 | 395,49    |

Tilbudet er basert på beregnede masser. Endringer i disse vil medføre endring i pris. Prisene er basert på nåværende innkjøpspriser fra våre leverandører. Ved endring i dette grunnlag forbeholder vi oss retten til å justere våre priser tilsvarende.

Ingen returret på spesialbestilte varer. Massekontroll må utføres av kunde før avtaleinngåelse.

Vi tar forbehold om regnefeil i tilbudet.

# TILBUD



Gunvald Johansen

**Gunvald Johansen Handel AS**

BM Svolvær

Industriv. 5

8300 SVOLVÆR

Tlf: 76068000

Fax: 75 54 19 01

**Internett:**

**E-post:** bmposts@gj.no

**Bankkonto:** 15033374841

**Org.nr.:** NO 991188851 MVA

**Tilbud-nr: 668322/00**

Side 3 av 3

**Leveringsadresse:**  
EDISFJORD

**Deres ref.:**

Tlf: 90 03 88 35  
Mob: 90 03 88 35

**Rekvisisjon:**  
Owe Kristensen  
**Betalingsbet.:**  
NETTO PR. 30 DAGER  
**Leveringsmåte:**

**Vår ref.:**  
Pål Berg

**Dato:** 08.10.24

**Gyldig til:** 07.11.24

| Varenr.                          | Varetekst        | Antall | Enhet | LT | Mva % | Pris   | Rab % | Netto sum  |
|----------------------------------|------------------|--------|-------|----|-------|--------|-------|------------|
|                                  | VINDSKIER        |        |       |    |       |        |       |            |
| 26924704                         | UTKJØRING S LANG | 3,00   | TIM   |    | 25,00 | 900,00 | BUNN  | 2 700,00   |
| Netto sum eks. mva.              |                  |        |       |    |       |        |       | 123 862,09 |
| + 25,00 % mva. av kr. 123 862,09 |                  |        |       |    |       |        |       | 30 965,52  |
| Brutto sum inkl. mva.            |                  |        |       |    |       |        |       | 154 827,61 |

Tilbudet er basert på beregnede masser. Endringer i disse vil medføre endring i pris. Prisene er basert på nåværende innkjøpspriser fra våre leverandører. Ved endring i dette grunnlag forbeholder vi oss retten til å justere våre priser tilsvarende.

Ingen returrett på spesialbestilte varer. Massekontroll må utføres av kunde før avtaleinngåelse.

Vi tar forbehold om regnefeil i tilbudet.

## Tommy Fagerli

---

**Fra:** Evy Helen Villadsen <evylen4@msn.com>  
**Sendt:** onsdag 5. februar 2025 16:16  
**Til:** Tommy Fagerli  
**Emne:** Fw: TILBUD TAKSKIFTE SAMT INNVENDIG TAK PÅ SOBEROM OG BAD  
**Vedlegg:** TILBUD Eidsfjorden.pdf

Her er materiallista jeg fikk på takskiftejobben.

Evy Helen

Sendt fra [Outlook for Android](#)

---

**From:** Bygg og Service Vesterålen <administrasjon@byggogservice.one>  
**Sent:** Tuesday, October 8, 2024 1:59:44 PM  
**To:** evylen4@msn.com <evylen4@msn.com>  
**Cc:** evy.villadsen@coop.no <evy.villadsen@coop.no>  
**Subject:** TILBUD TAKSKIFTE SAMT INNVENDIG TAK PÅ SOBEROM OG BAD

Hei  
Bygg og Service Vesterålen AS kan bytte tak på boligen i Eidsfjordveien 2043 og reparerer lekkasjeskader på bad og 1 soverom for kr. 370 000  
Vi kan også akseptere at kr. 50 000 betales i løpet av oktober og November 2024.  
Vi er klare til å starte i morgen for vi har "kastet" litt rundt på snekkerne for å presse denne jobben inn.

Vi kommer ved aksept av tilbudet til å fakturere kr 160 000 til dekning av våre materialkostnader.  
Så fakturere vi kr. 160 000 når vi er på slutten av oppdraget.  
Dersom du / dere ønsker å betale kr. 50 000 i løpet av oktober / november fakturerer vi dette etter avtale med deg.

(Materialkostnadene for utvendig arbeid er kr. 154 827 tilbudet legges ved)  
Det er da komplett takskift med Alsvåg TP18, nye takrenner, feieplattform, tak stige samt snø stoppere over inngangsparti.

**UTVENDIG:**  
Vi fjerner gammel shingel.  
Vi bytter ut eventuell fukt skadede deler av taktro.  
Vi legger nytt undertak.  
Vi lekter opp og retter opp taket.  
Vi legger nytt tak, Alsvåg TP 18  
Vi monterer nye vindski, nye takrenner / nedløp, feieplattform og tak stige.

**INNVENDIG:**  
Vi river ned den gamle himlingen og vi fjerner den gamle fukt skadede isolasjonen. Vi legger ny isolasjon og vi legger ny himling samt nye lister. Dette utføres på begge rom.

Vi besørger innlevering av byggeavfall på Reno Vest, men vi må levere det på deres adresse sitt renovasjonskvote slik at vi slipper kostnader ved deponering.

Jeg ringer deg.

Med vennlig hilsen  
Bygg og Service Vesterålen AS  
Owe Kristensen  
Salgssjef  
Telefon 900 38835