





# Tilstandsrapport

 Enebolig med utleie-del  
 Ivar Bergsmos gate 20, 8450 STOKMARKNES  
 HADSEL kommune  
 # gnr. 65, bnr. 1020

**Markedsverdi**

**5 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m<sup>2</sup> BRA-i: 277 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.10.2024

Rapportdato: 16.10.2024

Oppdragsnr.: 20844-1539

Referansenummer: BN1771

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Stein Schultz

Vår ref:



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 godkjenningssområder:

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

*Stein Schultz*

Stein Schultz

Uavhengig Takstingeniør

stein@aslethomassen.no

480 91 890



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1997 med loft, hovedplan og kjeller.  
Det ble i ca 2018/2019 foretatt tilbygg med to soverom på hovedplanet mot nord.  
Kjelleretasjen ble innredet i ca 2014, og inneholder utleie-enhet som er helt adskilt fra hovedleiligheten og har egen inngang.

## Enebolig med utleie-del - Byggeår: 1997

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er et saltak med ark. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med skråhimling på loft. Taket er luftet utenfor kneveggene (åpent ut). Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner og nedløpsrør er i stål. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Huseier opplyser at boligen ble malt utvendig i 2020, uten at det ble registrert avvik. Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 3- og 2 lags glass. Det er PVC vinduer med 2-lags glass i tilbygde soverom mot nord. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Hovedytterdøra har kodelås og katteluke. Ytterdør til utleie-del er i metall.

Det er balkong på loftet, med adkomst fra loftstue. Balkongen danner tak over tilbygde soverom mot nord, Det er utvendig tretrapp/repos foran hovedinngangen. Trappa har trinn i strekkmetall. Utvendig tretrapp til utleie-enhet i kjeller.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn i loftstua.

Boligen har loftstrapp i lakkert tre. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og formpressede dører. Det er lagt inn fiberkabel fra Trollfjord.

Kjelleretasjen er innredet til en utleie-enhet med egen inngang. Gulvet har laminat og veggene har malte plater (smartpanel). Hulltaking er foretatt i stua, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

**BAD LOFT:**  
Badet er opplyst renoverert i 2016. Aktuell byggeforskrift er følgelig teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel. Badet har tilnærmet flatt gulv med vinylbelegg. Belegget har ca 20 mm oppbrett mot dørterskel. Rommet har ingen varmekilde. Rommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt gang bak dusjkabinettet, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

**BAD HOVEDPLAN:**  
Badet er opplyst totalrenoverert i 2021. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 15 mm og det er ca 20 mm oppkant mot terskel. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

# Beskrivelse av eiendommen

Rommet har innredning med servantplate, veggmontert toalett og badekar med dusjvegger. Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt fra boden uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

## VASKEROM HOVEDPLAN:

Vaskerommet er utført etter byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

Vaskerommet har vegger med vinyltapet, og himling med malte sponplater. Det er gulv med vinylbelegg og 20 mm fall. I tillegg er det ca 15 mm oppkant mot dørterskel. Rommet har plastsluk. Det er skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er foretatt fra soverom bak skyllekar, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

## BAD/VASKEROM UTLEIEDEL KJELLER:

Badet er opplyst etablert i 2014. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater.

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servantplate, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har også varmtvannsbereder. Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Omliggende vegger i våtsonen er av mur/betong. Hulltaking i tørr sone er vurdert som ikke relevant.

Fukt i tilliggende konstruksjoner er sjekket med fuktindikator (Protimeter MMS II) uten at det ble registrert utslag.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

## HOVEDLEILIGHET:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er oppmalt, og det er skiftet benkplate i ca 2019.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## UTLEIEDEL:

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

Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Hovedstoppekran er plassert i utleie-del i kjeller. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon/sentralavtrekk type Nibe Fighter 100.

Anlegget har innebygget varmtvannstank og varmpumpe som bidrar til oppvarming av varmtvannet.

Det er sentralstøvsuger.

Det er installert luft-luft varmpumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er implementert i avtrekksanlegget. Huseier opplyser at det er skiftet el-patron i 2024.

El-anlegget er fra byggeåret, og har automatsikringer. I utleidelen er det eget el-anlegg fra ca 2014.

Boligen har røykvarslere i alle etasjer (seriekoblet) og brannslukningsapparat i begge bo-enheter.

## TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Drenerende system er fra byggeåret.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Flat tomt, med gruslagt avkjørsel/parkering.

Bygningen har offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Huseier opplyser at vann og avløp fungerer som det skal.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	283 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	277 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 700 000

## Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig med utleie-del

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

Bygningen står oppført i eiendomsverdi.no med én bolig.

Det er etablert utleie-enhet i kjeller, som er helt adskilt fra hovedleiligheten og har egen inngang.

Det er uklart om det er det er søkt om

byggetillatelse/bruksendring for leiligheten.

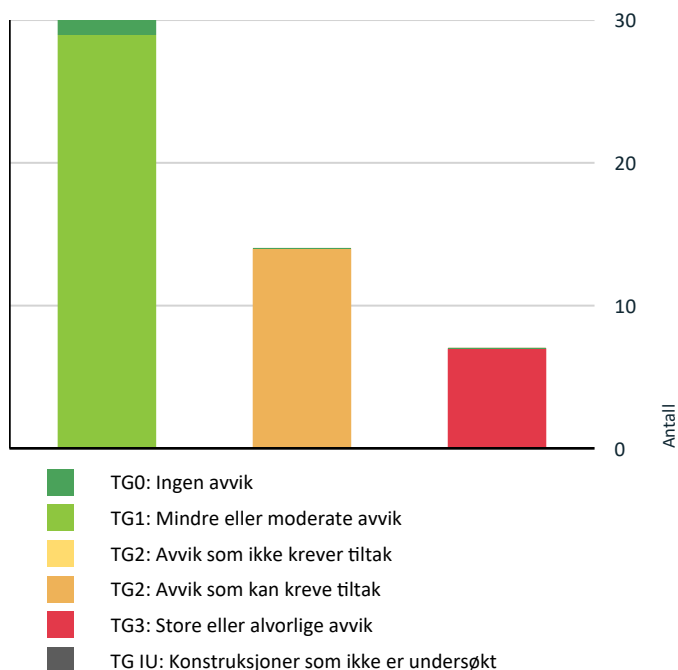
Det anbefales at dette forholdet undersøkes nærmere.

### Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

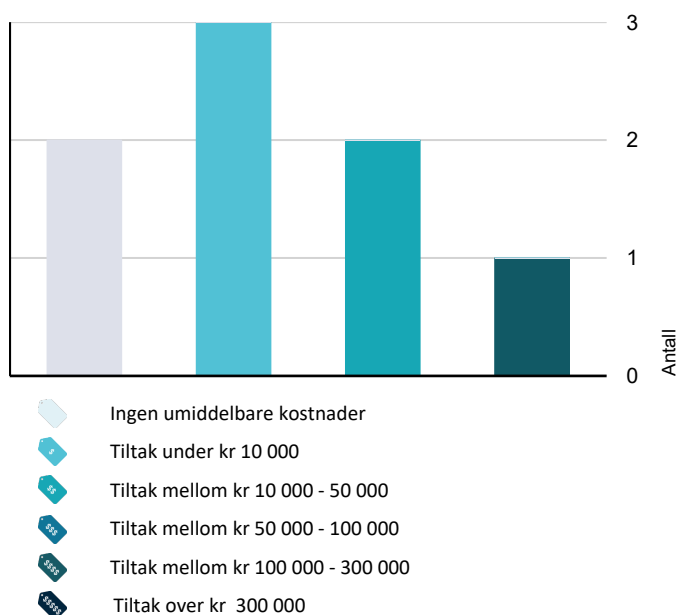
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 med utleie-del

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller - utleiedel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

---

! **Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

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

---

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED UMLEIE-DEL



### Byggeår

1997

### Kommentar

I hht. eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hovedleiligheten er benyttet til eget bruk. Kjelleretasjen er utleid.

### Standard

Bygget har normal standard i hht. byggeåret.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Tilbygget to soverom på hovedplan mot nord, med ny lofts balkong over tilbygget.
2021	Modernisering	Bad hovedplan renoveret
2014	Ombygging	Kjeller innredet til egen utleie-enhet, med tre soverom og egen inngang.
2019	Modernisering	Ny varmepumpe luft-luft
2016	Modernisering	Bad loft renoveret

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er i stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Plattform for feier må monteres.

# Tilstandsrapport

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Manglende lokk på luftehatten



## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Huseier opplyser at boligen ble malt utvendig i 2020, uten at det ble registrert avvik.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taket er et saltak med ark. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med skråhimling på loft. Taket er luftet utenfor kneveggene (åpent ut).

## TG 2 Vinduer

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 3- og 2 lags glass. Det er PVC vinduer med 2-lags glass i tilbygde soverom mot nord.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Flere av vinduene trenger vedlikehold i form av justering/smøring.

## TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Hovedytterdøra har kodelås og katteluke. Ytterdør til utleie-del er i metall.

## Vurdering av avvik:

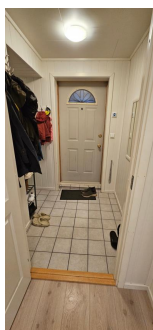
- Det er avvik:

Hovedinngangsdøra har katteluke.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av katteluke vil svekke døras tetthet og isolerende egenskaper.



Inngangsdør utleie-enhet

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

Det er balkong på loftet, med adkomst fra loftstue. Balkongen danner tak over tilbygde soverom mot nord,

## Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

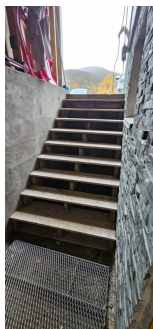
## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## **Utvendige trapper**

Det er utvendig tretrapp/repos foran hovedinngangen. Trappa har trinn i strekkmetall. Utvendig tretrapp til utleie-enhet i kjeller.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### **Overflater**

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

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

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det ble stedvis registrert noe kantsvelling på laminatgulvet.  
Dette gjelder spesielt på kjøkken, ved oppvaskmaskinen, hvor det også ble påvist noe høyt fuktnivå.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

# Tilstandsrapport

## 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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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.

<https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn i loftstua.



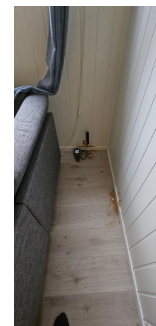
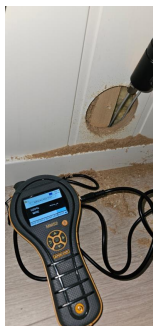
## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleretasjen er innredet til en utleie-enhet med egen inngang.

Gulvet har laminat og veggene har malte plater (smartpanel).

Hulltaking er foretatt i stua, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



# Tilstandsrapport

## 📍 TG 3 Innvendige trapper

Boligen har loftstrapp i lakkert tre.

### Vurdering av avvik:

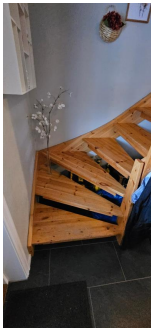
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler retur-rekkverk rundt trappestykket på loftet.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og formpressede dører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

# Tilstandsrapport



## TG1 Andre innvendige forhold

Det er lagt inn fiberkabel fra Trollfjord.



## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

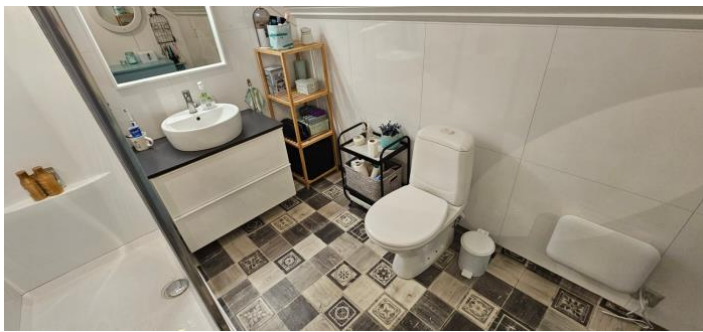
Badet er opplyst renovert i 2016. Aktuell byggeforskrift er følgelig teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport



## LOFT > BAD

### Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Hjørner er ikke utført i hht. leggeanvisningen, men ufagmessig fuget.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## LOFT > BAD

### Overflater Gulv

Badet har tilnærmet flatt gulv med vinylbelegg. Belegget har ca 20 mm oppbrett mot dørterskel. Rommet har ingen varmekilde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



## LOFT > BAD

### **TG 3** Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er avvik:

Sluket er utilgjengelig under dusjkabinettet, og derfor ikke nærmere inspisert.  
Det kan se ut til at avløpsrøret mellom dusjkabinettet og sluket har ramlet fra hverandre.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluket bør undersøkes nærmere når det er tilgjengelig.  
Avløpsrøret mellom dusjkabinettet og sluket bør utbedres/settes sammen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## LOFT > BAD

### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Klosettlokket ser ut til å være skadet/løst.

Klosettlokket må utbedres/festes.

## LOFT > BAD

# Tilstandsrapport

## TE 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

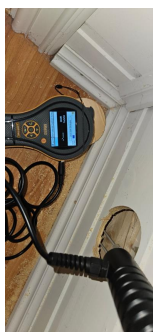
### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## LOFT > BAD

### TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt gang bak dusjkabinettet, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

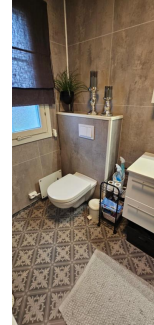


## HOVEDPLAN > BAD

### Generell

Badet er opplyst totalrenovert i 2021. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport



## HOVEDPLAN > BAD

### TE 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

## HOVEDPLAN > BAD

### TE 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 15 mm og det er ca 20 mm oppkant mot terskel.  
Rommet har panelovn som varmekilde.



## HOVEDPLAN > BAD

### TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

# Tilstandsrapport



## HOVEDPLAN > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantplate, veggmontert toalett og badekar med dusjvegger

## HOVEDPLAN > BAD

### Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## HOVEDPLAN > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra boden uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## HOVEDPLAN > VASKEROM

### Generell

Vaskerommet er utført etter byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

Vaskerommet har vegger med vinyltapet, og himling med malte sponplater.  
Det er gulv med vinylbelegg og 20 mm fall. I tillegg er det ca 15 mm oppkant mot dørterskel.

# Tilstandsrapport

Rommet har plastsluk.

Det er skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

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

Rommet har fått TG3 fordi det er bygget etter byggeforskrift fra før 1997.

## Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet har fått TG3 fordi det er bygget etter forskrift fra før 1997. Dette betyr ikke at rommet ikke kan brukes slik det er, men man bør være ekstra aktpågiven ved bruk av rommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## HOVEDPLAN > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom bak skyllekar, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

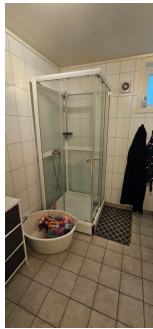


## KJELLER - UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

### Generell

# Tilstandsrapport

Badet er opplyst etablert i 2014. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Det foreligger ingen dokumentasjon.



## KJELLER - UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater.

## KJELLER - UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Fall mot sluk er målt til 20 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## KJELLER - UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport



## KJELLER - UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantplate, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har også varmtvannsbereder.

## KJELLER - UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

### Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



## KJELLER - UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omliggende vegger i våtsonen er av mur/betong. Hulltaking i tørr sone er vurdert som ikke relevant.

Fukt i tilliggende konstruksjoner er sjekket med fuktindikator (Protimeter MMS II) uten at det ble registrert utslag.

## KJØKKEN

### HOVEDPLAN > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er oppmalt, og det er skiftet benkplate i ca 2019.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



## HOVEDPLAN > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Dårlig avtrekk grunnet tette filter.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Filter må rengjøres/skiftes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJELLER - UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

# Tilstandsrapport



## KJELLER - UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Hovedstoppekran er plassert i utleie-del i kjeller.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon/sentralavtrekk type Nibe Fighter 100.  
Anlegget har innebygget varmtvannstank og varmepumpe som bidrar til oppvarming av varmtvannet.



### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er sentralstøvsuger.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er implementert i avtrekksanlegget.  
Huseier opplyser at det er skiftet el-patron i 2024.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

El-anlegget er fra byggeåret, og har automatsikringer.  
I utleiden er det eget el-anlegg fra ca 2014.

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.

1997

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

Ja

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

Ja Ligger i boligmappa.no

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



## 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 forenklede 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.*

Boligen har røykvarslere i alle etasjer (seriekoblet) og brannslukningsapparat i begge bo-enheter.

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**

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

# Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenerende system er fra byggeåret.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### TG 0 Terrengforhold

Flat tomt, med gruslagt avkjørsel/parkering.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.  
Huseier opplyser at vann og avløp fungerer som det skal.

# Bygninger på eiendommen

## Utebod



### Anvendelse

Bod / lagerplass

### Byggeår

### Kommentar

Byggeår er usikkert.

### Standard

Bygget har enkel, uisolert standard i hht. byggeperiode og opprinnelig formål.

### Vedlikehold

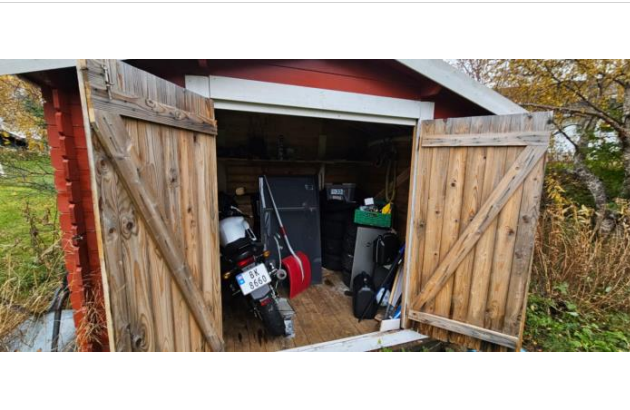
Bygget er normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bygningen er definert som et tilleggsbygg, og er derfor ikke tilstandsvurdert men kun enkelt beskrevet.

Prefabrikkert utebod i en laftet, uisolert utførelse.  
Bygget har saltak med taktekke av Tyvec vindspærre.  
Yttervegger er laftet, med to fløyete gangdør i tre.  
Gulvet er et spaltegulv.

Boden har en del skader som følge av storm/uvær.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

277 m<sup>2</sup>/277 m<sup>2</sup>

*Enebolig med utleie-del:* Loftstue, Gang, 8 Soverom, 2 Bad, 2 Entré, Stue, Bod, Kjøkken, Vaskerom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom

*Andre bygg:* Utebod  
*Bruksareal andre bygg:* 6 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 5 700 000

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 6 500 000

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

5 700 000

### Konklusjon markedsverdi

5 700 000

#### Markedsvurdering

Enebolig fra 1997 med loft, hovedplan og kjeller.

Kjelleretasjen ble innredet i ca 2014, og inneholder utleie-enhet som er helt adskilt fra hovedleiligheten og har egen inngang. Leiligheten er p.t. utleid for kr 8.800 pr. mnd .

Eiendommen har fin beliggenhet på Søndre, med god solgang og utsikt.

Det er kort vei til både sentrum, skoler, barnehager og populære turløyper.

Vurdering av eiendommen skjer på bakgrunn av dens tilstand på befaringsdagen, og det er tatt hensyn til slitasje og elde.

Markedsprisen er satt ut fra sammenlignbare priser, beliggenhet og tilstand.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Heggebærveien 3 ,8450 STOKMARKNES 114 m <sup>2</sup> 1986 3 sov	06-03-2023		3 400 000		3 400 000	29 825
2 Verkstedgata 9 ,8450 STOKMARKNES 77 m <sup>2</sup> 1937 3 sov	06-07-2023		2 000 000		1 900 000	24 675
3 Børøyveien 6C ,8450 STOKMARKNES 460 m <sup>2</sup> 2015 8 sov	13-05-2024		11 900 000		10 500 000	22 826
4 Red. Stavems gate 5 ,8450 STOKMARKNES 160 m <sup>2</sup> 1970 4 sov	26-09-2024		3 500 000		3 500 000	21 875
5 Børøyveien 1 ,8450 STOKMARKNES 183 m <sup>2</sup> 1937 5 sov	22-12-2022		3 950 000		3 860 000	21 093
6 Tranebærveien 4 ,8450 STOKMARKNES 254 m <sup>2</sup> 1987 6 sov	20-02-2022		5 200 000		5 000 000	19 685
7 Heggebærveien 17B ,8450 STOKMARKNES 104 m <sup>2</sup> 1992 4 sov			1 700 000			16 346

### 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

Forsikring	Kr.	14 485
Kommunale avgifter - vann	Kr.	5 897
Kommunale avgifter - avløp	Kr.	5 473
Kommunale avgifter - branntilsyn/feieing	Kr.	1 254
Eiendomsskatt	Kr.	9 766
Renovasjon	Kr.	9 600
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>46 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig med utleie-del

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig med utleie-del</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 500 000</b>

### Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Utebod</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 5 520 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 000 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 500 000</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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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 med utleie-del

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	60			60	11	4	64
Hovedplan	121			121			121
Kjeller - utleiedel	96			96			96
<b>SUM</b>	<b>277</b>				<b>11</b>	<b>4</b>	<b>281</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>277</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue , Gang , Soverom , Bad		
Hovedplan	Entré m/trapp, Stue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod , Bad , Soverom 4, Kjøkken , Vaskerom		
Kjeller - utleiedel	Entré , Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom		

### Kommentar

Kjeller-leilighet på 96 m2 BRA er helt adskilt fra hovedleiligheten og har egen inngang. Leiligheten er derfor medregnet i boligens BRA-i.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bygningen står oppført i eiendomsverdi.no med èn bolig.

Det er etablert utleie-enhet i kjeller, som er helt adskilt fra hovedleiligheten og har egen inngang.

Det er uklart om det er det er søkt om byggetillatelse/bruksendring for leiligheten.

Det anbefales at dette forholdet undersøkes nærmere.

#### 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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* I kjelleretasjen er det vinduer som ikke tilfredsstiller gjeldende krav til rømningsvei fordi underkant vindu er høyere enn 1,0 m.

## Utebod

### 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		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### 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

### 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 med utleie-del	272	5
Utebod	0	6

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Stein Schultz	Takstingeniør
	Astrid Teresa Kiil	Kunde
	Jan Inge Kiil Pedersen	kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	65	1020		0	825.3 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Ivar Bergsmos gate 20

### Hjemmelshaver

Kiil Astrid Teresa 7/10  
Pedersen Jan Inge Kiil 3/10

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligfelt på Søndre, Stokmarknes. Rolig og barnevennlig område, med gode sol- og utsiktsforhold.

Kort vei til populære turområder og lysløype.

Stokmarknes sentrum ligger ca 2 km unna, og her finner man service- og forretningstilbud samt gode kommunikasjoner med buss og hurtigruteanløp.

Skagen flyplass ligger ca 5 km unna.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via Ivar Bergsmos gate, som i flg. vegkart.no er offentlig vei (1866 KV2016 K).

### Tilknytning vann

Vannforsyning fra offentlig nett, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål ( SM8 Søndre II boligområde).

### Om tomten

Eiendommen er flat, og opparbeidet med plenområder og gruslagt avkjørsel/parkering.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift for eiendommen er ikke innhentet/fremlagt.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 441 600	2024	Opplyst av huseier.
Formuesverdi	År	Kommentar
852 674	2023	Opplyst av huseier.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Gave

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring				14 485
<b>Kommentar</b> I hht. huseier.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.10.2024	Det er benyttet meglers egenerklæringskjema.	Ikke gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	24.09.2024		Gjennomgått	2	Ja
Kartutsnitt 1:500	24.09.2024		Gjennomgått	1	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet 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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. 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/BN1771>

## 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

## Ivar Bergsmos gate 20, 8450 STOKMARKNES 1866-65/1020/0/0

### Egenskaper

Selveier Enebolig	
Selveier tomt	825,3 m <sup>2</sup>
Byggeår	1997
P-rom	152 m <sup>2</sup>
BRA	258 m <sup>2</sup>
BTA	282 m <sup>2</sup>
Etasjer	2
Soverom	3



### Nabolagsinformasjon

Offentlig transport
Barnehager innenfor m
Nærmeste dagligvare
Barnefamilier i grunnkretsen



## Salgshistorikk

Boligtype	Registrert	Solgt	Tinglyst	Pris	Prisant.	Verditakst	Fellesgj.	m <sup>2</sup> -pris	Oms.hast.	Megler
<sup>1</sup> Enebolig	09.11.2018		09.11.2018	360 000				2 368		
Enebolig	21.11.2010	08.08.2011	17.08.2011	2 150 000	2 280 000	2 280 000		14 145	260	Postbanken Eiendom, Sortland - Møysalen Eiendomsmegling AS
<sup>2</sup> Boligtomt	20.10.1997		20.10.1997	49 704				327		

<sup>1</sup> Prisen er svært lav for boligtypen i dette området og det indikerer at dette ikke er et reelt markedssalg

<sup>2</sup> Tomtepris

## Eiendom

Kilde: Kartverket per 23.09.2024

Bruksnavn		Areal	825,3 m <sup>2</sup>
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	
Etablert dato	12.04.1989	Sist omsatt	10.09.2021
Antall teiger	1	Kjøpesum	0
Antall bygninger	1	Omsetningstype	Gave
Antall adresser	1	Tinglyst	J
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	1

## Adresser

Kilde: Kartverket per 23.09.2024

### Ivar Bergsmos gate 20

Adresstype	Gateadresse	Grunnkrets	Stokmarknes søndre
Alternativ adresse		Valgkrets	STOKMARKNES
Tetthet	Tett	Skolekrets	STOKMARKNES
Kirkesogn	Hadsel		

## Bygninger

Kilde: Kartverket per 23.09.2024

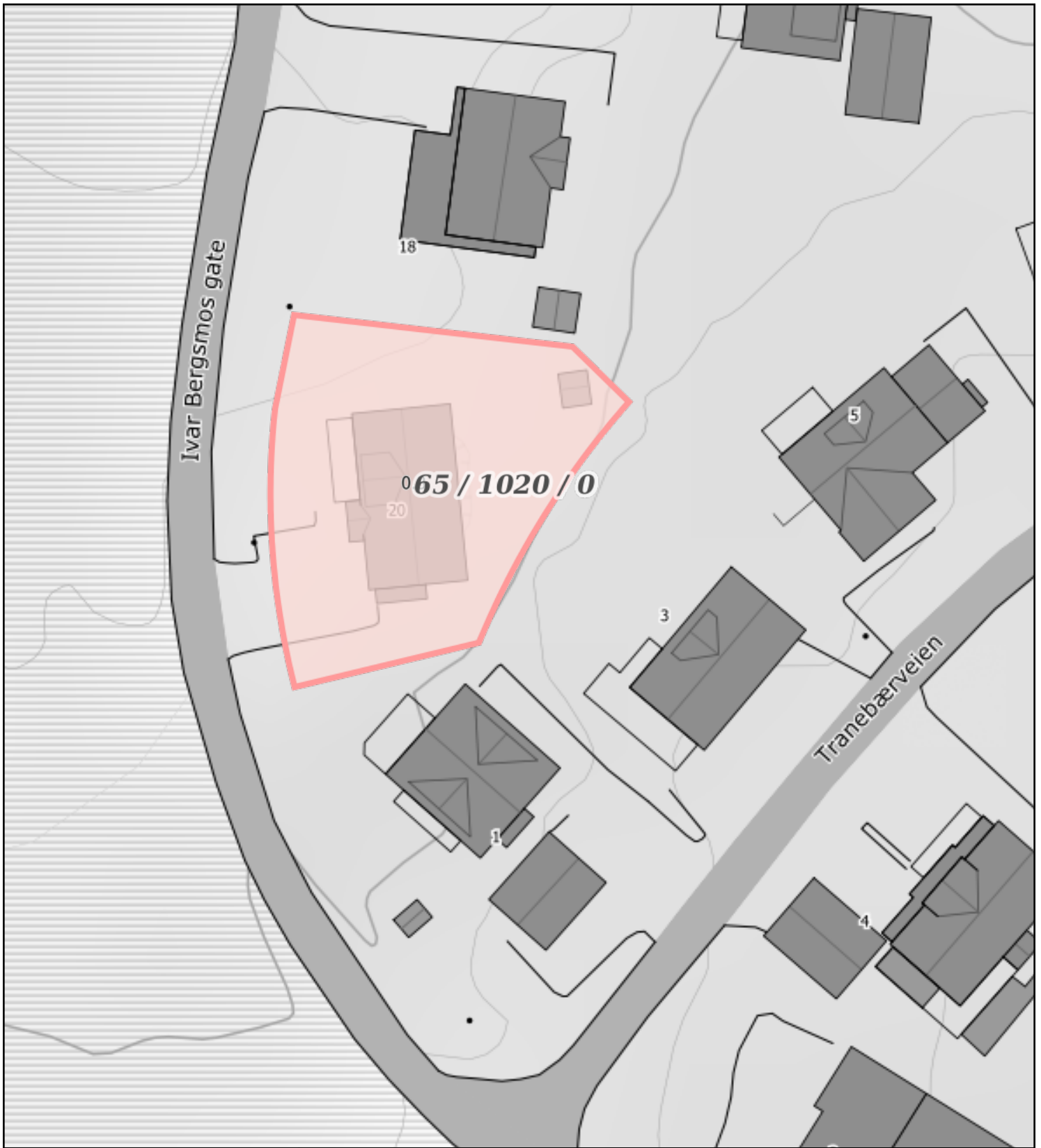
### Enebolig

Bygningstype	Enebolig	Godkjent dato	07.05.1997
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	07.05.1997
Næringsgruppe	Bolig	Tatt i bruk dato	30.10.1997
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	268 m <sup>2</sup>
Antall etasjer		Primært bruksareal	- m <sup>2</sup>
Antall boliger	1	Bruksareal bolig	268 m <sup>2</sup>
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	Bruksareal annet	0 m <sup>2</sup>
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

## Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 23.09.2024

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
ASTRID TERESA KIIL	IVAR BERGSMOS GATE 20	8450	STOKMARKN ES	7/10	Hjemmelshaver
JAN INGE KIIL PEDERSEN	IVAR BERGSMOS GATE 20	8450	STOKMARKN ES	3/10	Hjemmelshaver



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 24.09.2024 14:03

Eiendomsdata verifisert: 24.09.2024 14:03

GÅRDSKART 1866-65/1020/0

Tilknyttede grunneiendommer:

65/1020/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	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
0.0	0.8
0.0	0.0
0.8	0.8

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

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. 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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75240246		
Adresse	Ivar Bergsmos gate 20				
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?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13år og 2m	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Jan Inge Kiil	Etternavn	Pedersen		
Selger 2 Fornavn	Astrid Teresa	Etternavn	Kiil		

## 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 Kommentar Vegg platene er mulig ufagmessig gjort i 2.etg

#### 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

Firmanavn Vaktmesterservice

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Vaktmesterservice har lagt gulv på badet i 2.etg i 2016, og renoverert hele badet i 1.etg i 2021.

VB Hadsel rør har utført rørarbeidet på badet i 1.etg.  
Vegg platene på badet i 2.etg er ufagmessig gjort.

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

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar Kvitteringer

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

#### 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

Firmanavn VB Hadsel rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: VB Hadsel rør har montert rør, kran og dusj på badet i 1.etg i 2021. De har også byttet varme kolbe og rensset tanken på Nibe fighter i 2024

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

Nei  Ja Kommentar

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 Kommentar Mangler ståplatå til pipa ute og det mangler et deksel til lufting på tak

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei  Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja Kommentar

12. 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

Firmanavn

MK Bygg, og Jan Gunnar Eilertsen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bygget ut rom og ny veranda i 2018 av MK Bygg. I 2019 bygget ut et rom til av Jan Gunner Eilertsen.

13. 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 14.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Hanesett

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

La strøm på de to utbygde rommene

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei  Ja Kommentar

16. 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, tømmerarbeid etc.)?

Nei  Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei  Ja

17.1 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 Kommentar

18. 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 Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei  Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar Bygget utleiedel i kjeller

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

Nei  Ja Kommentar Hadsel kommune

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Rørene på badet i 2.etg har frosset ved et tilfelle da det var ekstrem kulde og vind. Under en høststorm kom det vann inn i luftekassen, som resulterte at det dryppet vann i taket på stua i 1.etg. Det ble sjekket av fagmann og er i orden. Kjøkkengulvet har en del fuktmerker i laminaten.

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. 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 Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

I ene vinduet til kjellerleiligheten er det dårlig fall på vann brettet. Kan lett utbedres. Under en høststorm, kom det litt vann inn i luftekassen mellom første og andre etasje, og det dryppet vann fra taket på stua i 1.etg. Det er høyst uvanlig. Det er sjekket av ut fagmann, og alt er i orden nå.

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 egenerklærings skjema. 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.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklærings skjemaet 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 tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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 overtakelse. 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. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75240246		
Adresse	Ivar Bergsmos gate 20				
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?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13år og 2m	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Jan Inge Kiil	Etternavn	Pedersen		
Selger 2 Fornavn	Astrid Teresa	Etternavn	Kiil		

## 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 Kommentar Vegg platene er mulig ufagmessig gjort i 2.etg

#### 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

Firmanavn Vaktmesterservice

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Vaktmesterservice har lagt gulv på badet i 2.etg i 2016, og renoverert hele badet i 1.etg i 2021.

VB Hadsel rør har utført rørarbeidet på badet i 1.etg.  
Vegg platene på badet i 2.etg er ufagmessig gjort.

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

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar Kvitteringer

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

#### 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

Firmanavn VB Hadsel rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: VB Hadsel rør har montert rør, kran og dusj på badet i 1.etg i 2021. De har også byttet varme kolbe og rensset tanken på Nibe fighter i 2024

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

Nei  Ja Kommentar



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 Kommentar Mangler ståplatå til pipa ute og det mangler et deksel til lufting på tak

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei  Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja Kommentar

12. 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

Firmanavn

MK Bygg, og Jan Gunnar Eilertsen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bygget ut rom og ny veranda i 2018 av MK Bygg. I 2019 bygget ut et rom til av Jan Gunner Eilertsen.

13. 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 14.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Hanesett

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

La strøm på de to utbygde rommene

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei  Ja Kommentar

16. 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, tømmerarbeid etc.)?

Nei  Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei  Ja

17.1 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 Kommentar

18. 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 Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei  Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar Bygget utleiedel i kjeller

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

Nei  Ja Kommentar Hadsel kommune

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Rørene på badet i 2.etg har frosset ved et tilfelle da det var ekstrem kulde og vind. Under en høststorm kom det vann inn i luftekassen, som resulterte at det dryppet vann i taket på stua i 1.etg. Det ble sjekket av fagmann og er i orden. Kjøkkengulvet har en del fuktmerker i laminaten.

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. 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 Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

I ene vinduet til kjellerleiligheten er det dårlig fall på vann brettet. Kan lett utbedres. Under en høststorm, kom det litt vann inn i luftekassen mellom første og andre etasje, og det dryppet vann fra taket på stua i 1.etg. Det er høyst uvanlig. Det er sjekket av ut fagmann, og alt er i orden nå.

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 egenerklærings skjema. 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.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklærings skjemaet 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 tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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 overtakelse. 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. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# Ivar Bergsmos gate 20

Nabolaget Stokmarknes søndre/Andvågen - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Stokmarknes sykehus Linje 754	7 min 🚶 0.6 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	10 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 27 min 🚶

## Skoler

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 471 elever, 30 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	20 min 🚶 1.5 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 PWR UP - Coop Extra Stokmarknes 9 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

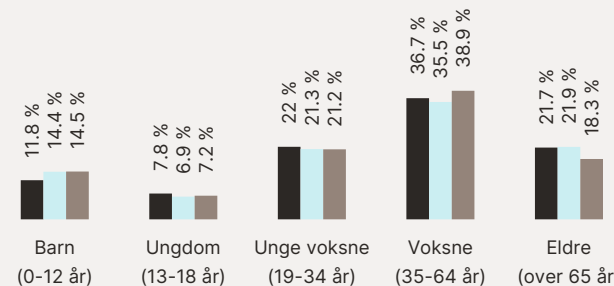


Naboskapet  
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene  
Bra 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stokmarknes søndre/Andvåg..871	871	429
Stokmarknes	3 515	1 735
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Søndre barnehage (1-5 år) 100 barn	3 min 🚶 0.2 km
Tumlebo barnehage (0-5 år) 38 barn	13 min 🚶 0.9 km
Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år) 66 barn	16 min 🚶 1.2 km


## Dagligvare


Coop Extra Stokmarknes Post i butikk	8 min 🚶 0.6 km
Rema 1000 Stokmarknes	14 min 🚶

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100

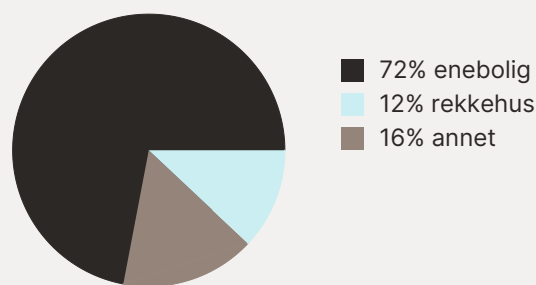
 Støynivået  
Lite støynivå 89/100

 Trafikk  
Lite trafikk 88/100





## Sport

- |  |   |        |
|--|---|--------|
|  Hadselhallen<br>Aktivitetshall   | 8 min    | 0.6 km |
|  Stokmarknes stadion<br>Fotball | 8 min  | 0.6 km |
|  Feel24 Stokmarknes Søndre      | 6 min  |        |
|  Family Sports Club Stokmarknes | 8 min  |        |

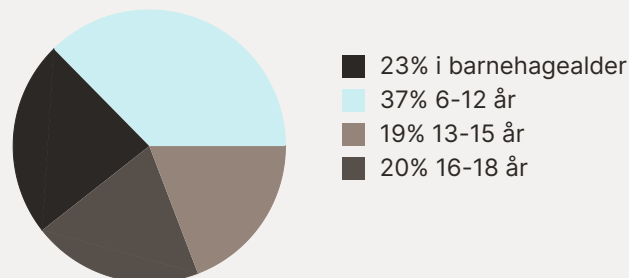
## Boligmasse



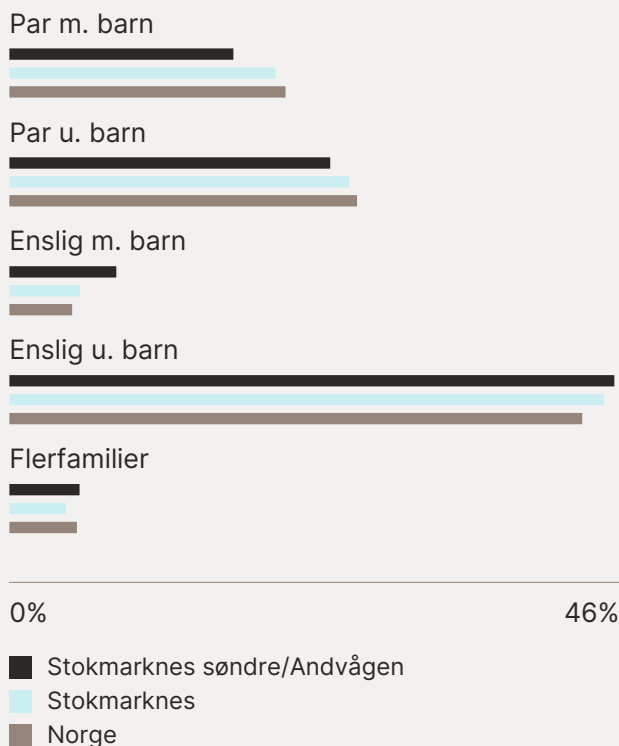
## Varer/Tjenester

- |  |  |
|--|--|
|  Bykuben Senter       | 19 min  |
|  Apotek 1 Stokmarknes | 19 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

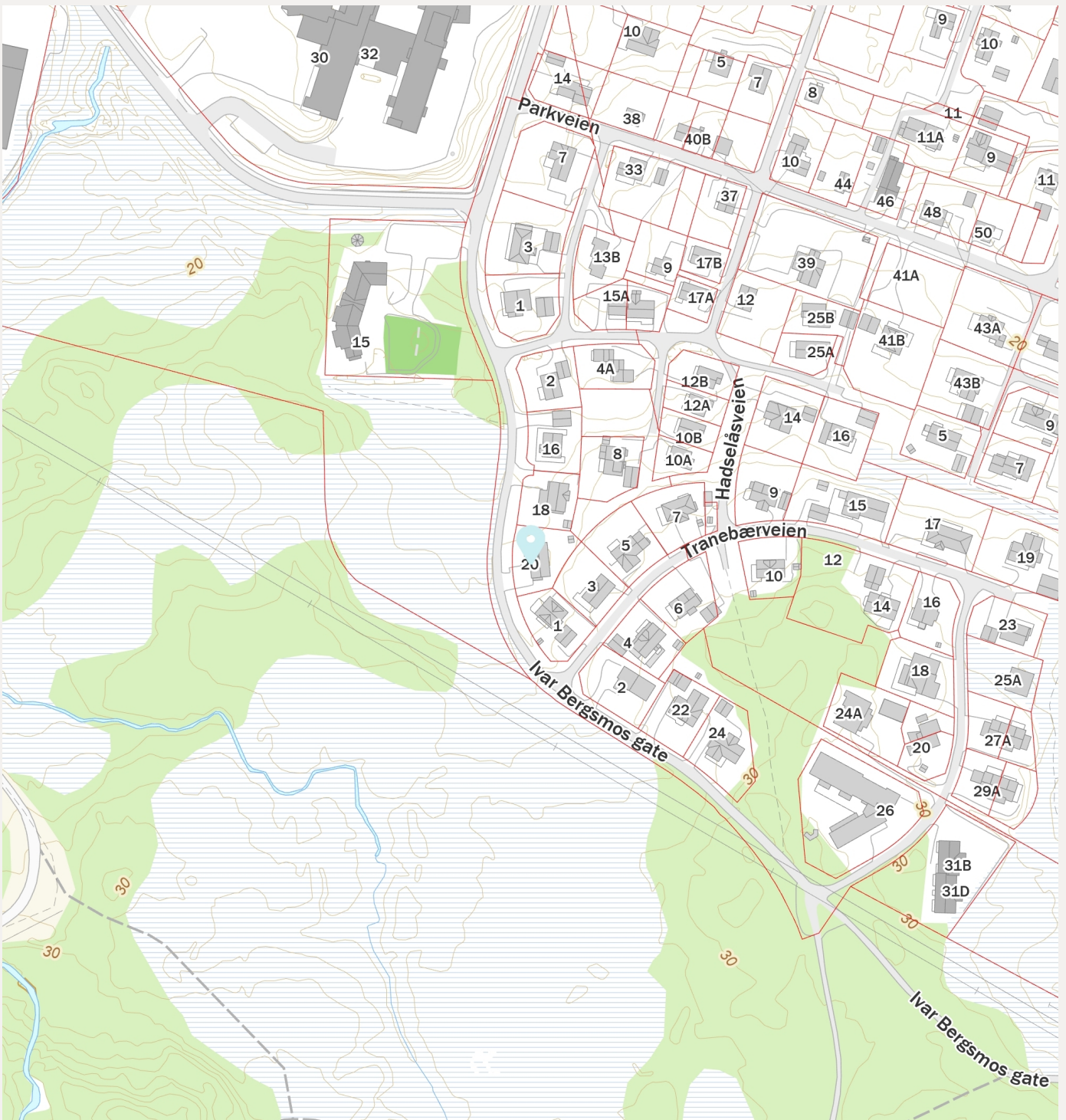


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Nr. 29

HADSEL KOMMUNE

REG. PLAN FOR SØNDRE II

Stadf. 23. juli 1980.



FYLKESMANNEN I NORDLAND

8000 BODØ - TELEFON (081) \*23 500

Hadsel kommune

Formannskapet

8450 STOKMARKNES

714

DERES REF.

VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR)

DATO

OMo/US/2245

23. juli 1980

HADSEL KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE II.  
STADFESTING.

KOMMUNENS EKSPEDISJON AV 19. MAI 1980.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 og Miljøverndepartementets rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973, stadfester jeg vedtak av Hadsel kommunestyre den 29. april 1980 om nevnte regulering.

Videre stadfester jeg kommunestyrets vedtak samme dag om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen. Utnyttingsgrader for områder for offentlige og allmennyttige formål har jeg innarbeidet i reguleringsbestemmelsene i henhold til kommunens brev av 8. juli 1980.

Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse etter § 6 i Lov om vern mot vannforurensning av 26. juni 1970. Utslipp må ikke foretas før utslippstillatelse foreligger. Om nevnte lovs anvendelse for eldre anlegg m.v. vises til § 16.

../. Et eksemplar av reguleringskartet og et eksemplar av reguleringsbestemmelsene slik de skal lyde følger vedlagt med påtegning om stadfestingen.



Jeg gjør oppmerksom på bygningsrådets plikt til å kunngjøre stadfestet reguleringsplan etter reglene i bygningslovens § 27, nr. 5.

I samme kunngjøring skal det gjøres kjent at stadfestingen kan påklages til Miljøverndepartementet og at klagen i tilfelle skal framsettes skriftlig gjennom fylkesmannen innen tre uker fra kunngjøringsdatoen. I kunngjøringen skal det dessuten gjøres rede for klagerens rettigheter etter forvaltningslovens § 27, 3. ledd.

Hvis planen bare angår noen få, bør det sendes skriftlig underretning direkte til disse.

./.. En del dokumenter følger i retur.

Åse Olsboe Johannessen  
Kst.

Per Strømhaug

Saksbehandler:  
Ole Molnes

Gjenpart:  
Vegsjefen i Nordland, Nordstrandvn. 41, 8000 Bodø  
Fylkeslandbrukssjefen i Nordland, her

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN  
FOR SØNDRE II, HADSEL KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinje kan bebyggelsen plasseres som vist på illustrasjonsplan datert 29.8.79, etter bygningsrådets nærmere skjønn.

§ 3. Areal for bolighus.

- a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1.1/2 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1-etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- b) For boligfeltet skal utnyttelsesgraden være inntil  $U=0,15$ . I feltene J, L og X kan det utenom frittliggende bolighus også oppføres rekkehus i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden for disse feltene skal ikke overstige  $U=0,25$ .
- c) Bygningene kan plasseres nærmere nabogrensen enn 4 m forutsatt at brannsikring blir foretatt i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser.
- d) For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasjer og garasjer som bygges sammen med huset skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- e) I felt C kan bygningsrådet tillate at deler av boligen innredes til kontor - småindustri. Virksomhet av trafikkskapende karakter eller som etter rådets skjønn

er ejenerende for de omkringboende eller til ulempe for offentlig ferdsel skal ikke tillates.

§ 3. Område for offentlig bebyggelse.

- a) På område avsatt til offentlig bebyggelse kan det oppføres grendeskole, barnehage og/eller andre offentlige bygninger i 1 etasje. Bebyggelsens art og utforming, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
- b) Utnyttingsgraden skal ikke overstige  $U=0,2$ .

§ 4. Område for almennyttige forhold.

- a) På tomt avsatt til almennyttige formål inngår eksisterende bygning i planen. Ved påbygg eller nybygg kan det oppføres foreningslokaler etter plan godkjent av bygningsrådet.
- b) Utnyttingsgraden skal ikke overstige  $U=0,2$ .

§ 5. Friområdene.

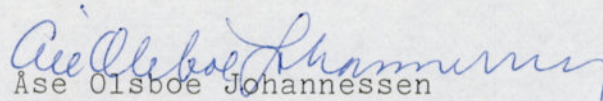
I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

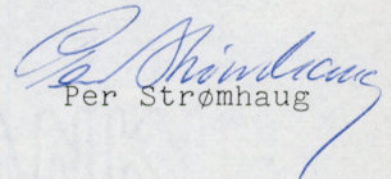
§ 6. Fellesbestemmelser.

- a) Ved behandling av byggemeldinger skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

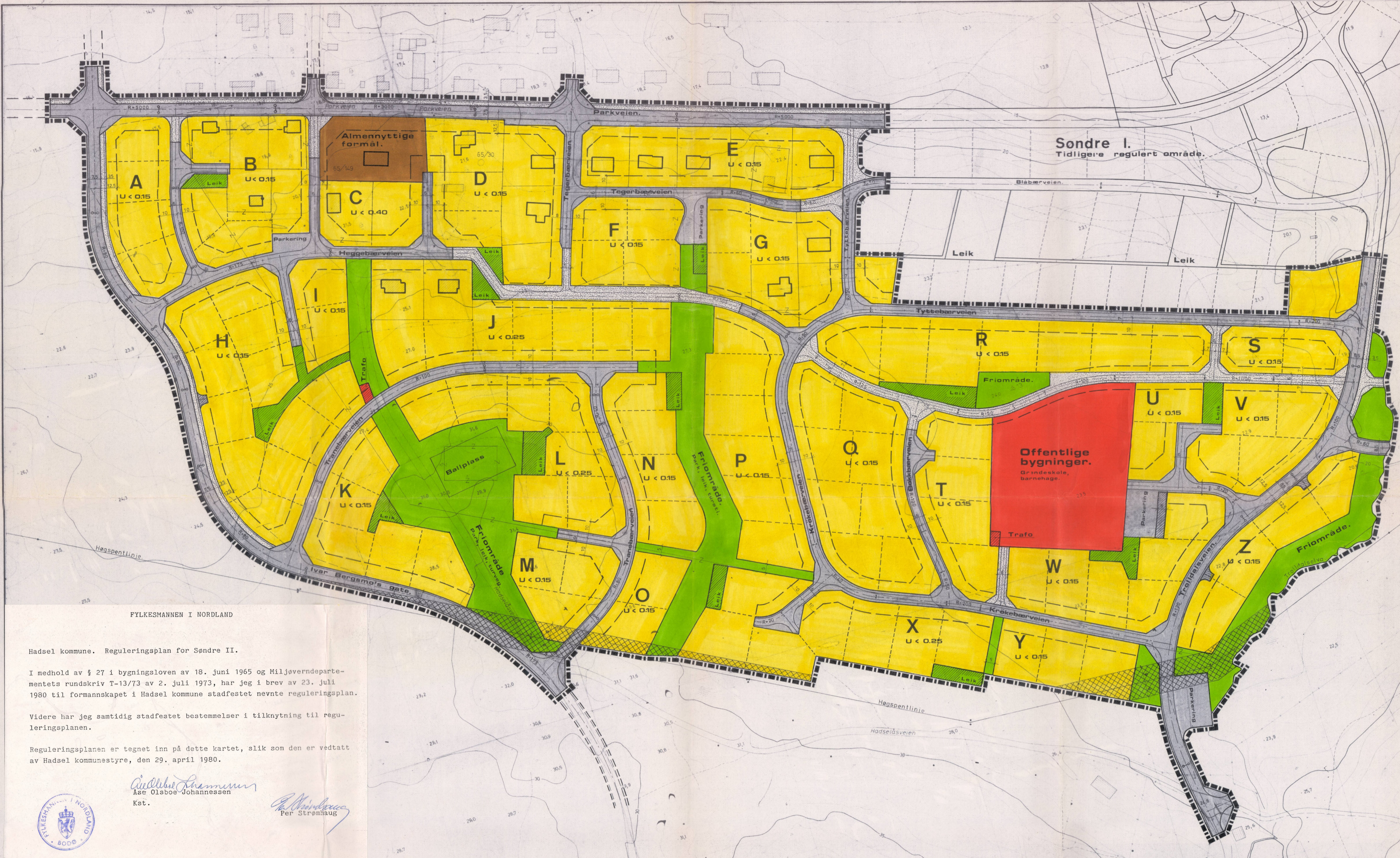
- b) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- c) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- d) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Hadsel kommune.

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 23. juli 1980

  
Åse Olsboe Johannessen  
Kst.

  
Per Strømhaug





FYLKESMANNEN I NORDLAND

Hadsel kommune. Reguleringsplan for Søndre II.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 og Miljøverndepartementets rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973, har jeg i brev av 23. juli 1980 til formannskapet i Hadsel kommune stadfestet nevnte reguleringsplan.

Videre har jeg samtidig stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Reguleringsplanen er tegnet inn på dette kartet, slik som den er vedtatt av Hadsel kommunestyre, den 29. april 1980.

*A. Olsboe-Johannessen*  
Ase Olsboe-Johannessen  
Kst.

*P. Strømhaug*  
Per Strømhaug



Revisjoner:	Dato	Sign
Rev. i h.h.t. Bygningsrådets vedtak i sak nr. 2/80	23.04.80	<i>[Signature]</i>
Påføring av veinavn	9.05.80	<i>[Signature]</i>
Saksbehandling:	Dato	Sign
Bygningsrådets reguleringsrådets vedtak	1. g. vedtak 11.9.79	
Utlegging til offentlig ettersyn i tidsrommet	2. g. vedtak 14.2.80	
Kommunestyrets vedtak Sak 148/80	18-25.9.80	
Stadfestet av	29.04.80	

**Tegnforklaring.**

Bl. § 25  
Reguleringsformål.

1. Byggeområder  
 Boliger.  
 Offentlige bygninger.  
 Almennyttig formål.

2. Landbruksområder  
 Jordbruk.

3. Trafikkområder  
 Kjøreveg  
 Gangveg, fortau.

4. Friområder.  
 Park, turveg, leik.

5. Fareområder.  
 Høgspenningsanlegg.

6. Spesialområder.  
 Transformator.

Bl. § 26  
Andre bestemmelser.

Felles avkjørsel, parkeringsplass.  
 Felles gangveg.  
 Felles leikeområde.

Streksymboler.  
 Planens begrensning.  
 Områdegrensning for reguleringsformål.

--- Byggegrense.  
 - - - Tomtegrense.  
 - - - Frisiktlinje.  
 - - - Senterlinje regulert veg.  
 Omriss av planlagte bygg.  
 Omriss av eksisterende bygg som inngår i planen.  
 - - - Eksisterende eiendoms-grense som oppheves.

**REGULERINGSPLAN**  
 MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR  
**SØNDRE II**  
 HADSEL KOMMUNE I NORDLAND FYLKE.

Planlegger:

**Systemhus Norge As**  
 Boks 170, 8012 Skeid Bodo Tlf. 081 27650

Dato	Sign
29-03-79	<i>[Signature]</i>
Sak nr	Mål
77-5	1:1000

NORD.

Kommune: 1866 Hadsel

Eiendom: 1866/65/1020/0/0

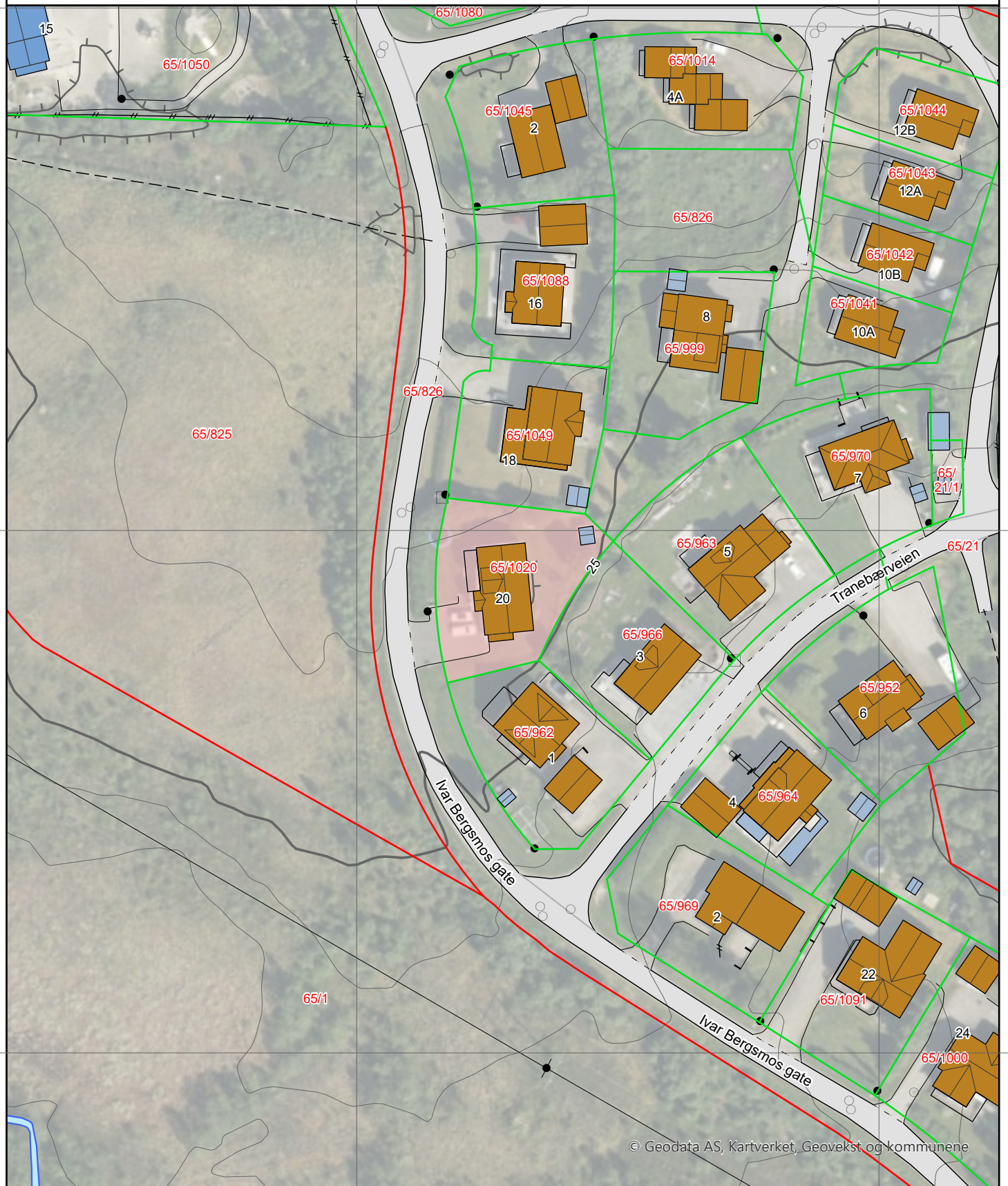
## Eiendomsgrenser

- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant       |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: gray;">- - -</span> Vegkant        |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: gray;">⋯</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: gray;">⋯</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: gray;">⋯</span> Punktfeste         |

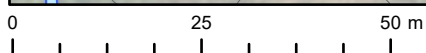


Målestokk 1:1000

Dato: 24.9.2024










© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene







Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 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
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



Kommune

Hadsel

**Midlertidig brukstillatelse**

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

Anmelder (navn, adresse)

Ålvbyhus Norge AS  
Sentrumsgården  
3370 Vikersund

Byggherre (navn, adresse)

Asbjørn Myrstad  
Ivar Bergsmosgt. 20  
8450 Stokmarknes

**Midlertidig brukstillatelse er gitt for**

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ivar Bergsmosgt.	65	1020		

**Spesifikasjon**

Søknadsdato	Arbeids art	Byggets art	Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
09.04.97	Nybygg	Boligbygg	Avgjort etter fullmakt	07.05.97	Del. 54.97

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

 hele bygget følgende del av bygget: 1. etg.

Ferdiggjøtt må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1) Avtr. kanal i vent.skap må skiftes til ikke brennbart materiale.

NB Det må monteres røkvarslere utafor soverom, samt brannslukningsapp. Dette før innflytting.

2) Pipe er ikke montert.

Merknader

1) Hovedinng.trapp må utføres i hht. kap. 44.

1) Dør fra soverom må avlåses inntil trapp er montert.

2) Kjeller, samt vindu i kjeller gjenstår. (Innredn. kjeller).

1) Bæresøyler for takoverbygd balkong mot nord, samt inng parti må festes bedre til dragere/søyler.

2) Tilfyll mur gjenstår delvis.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

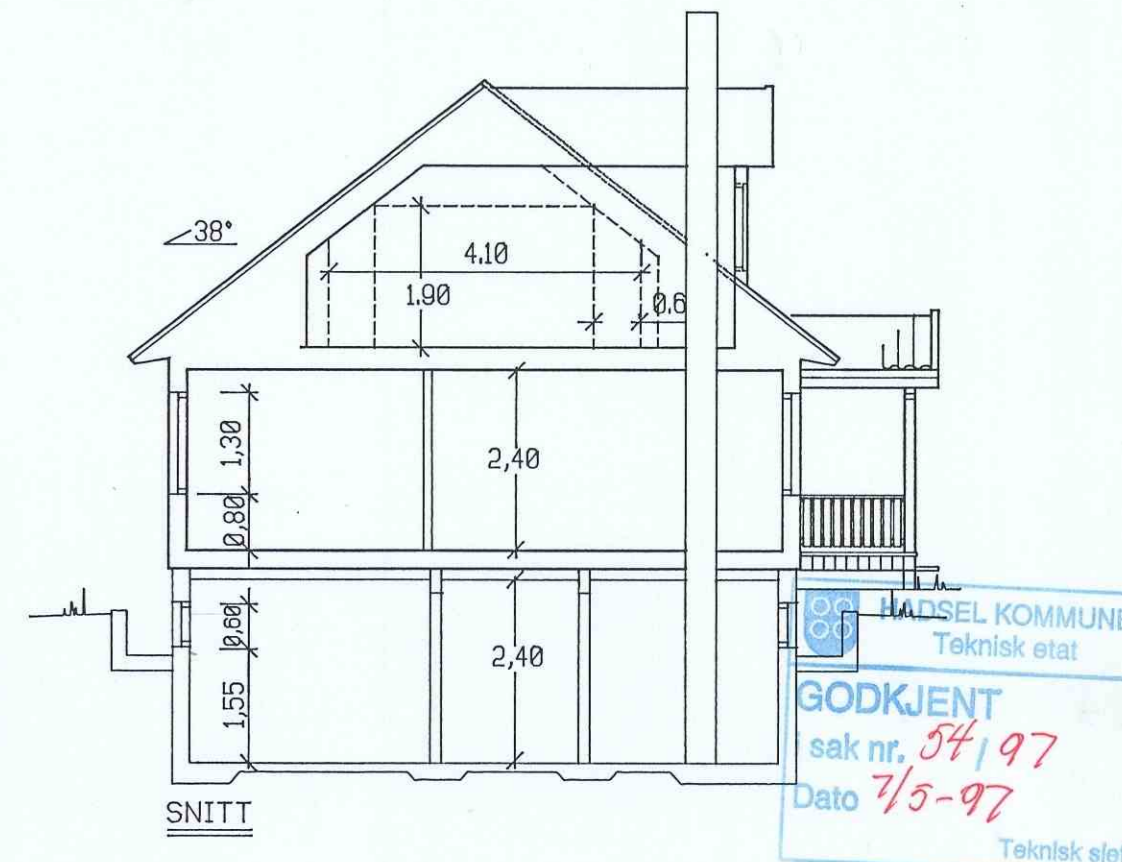
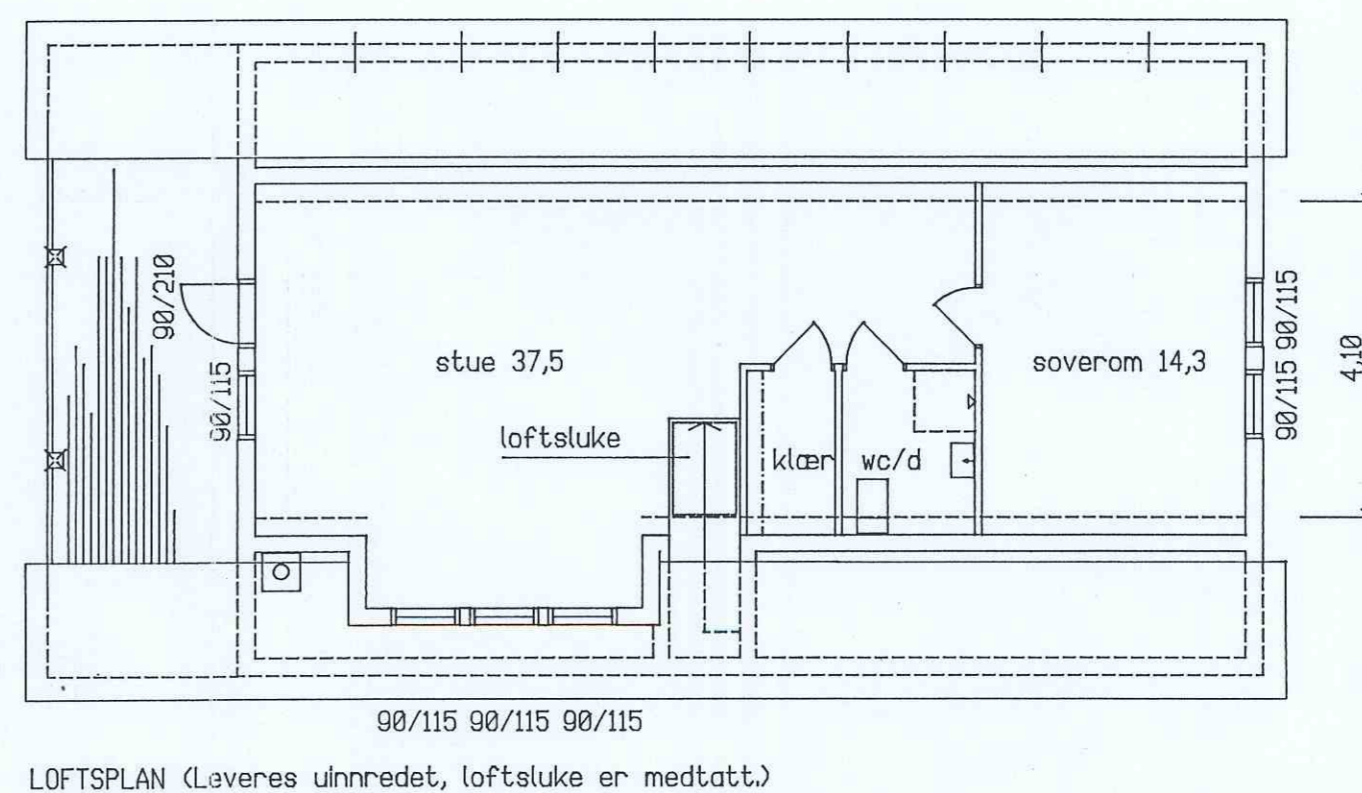
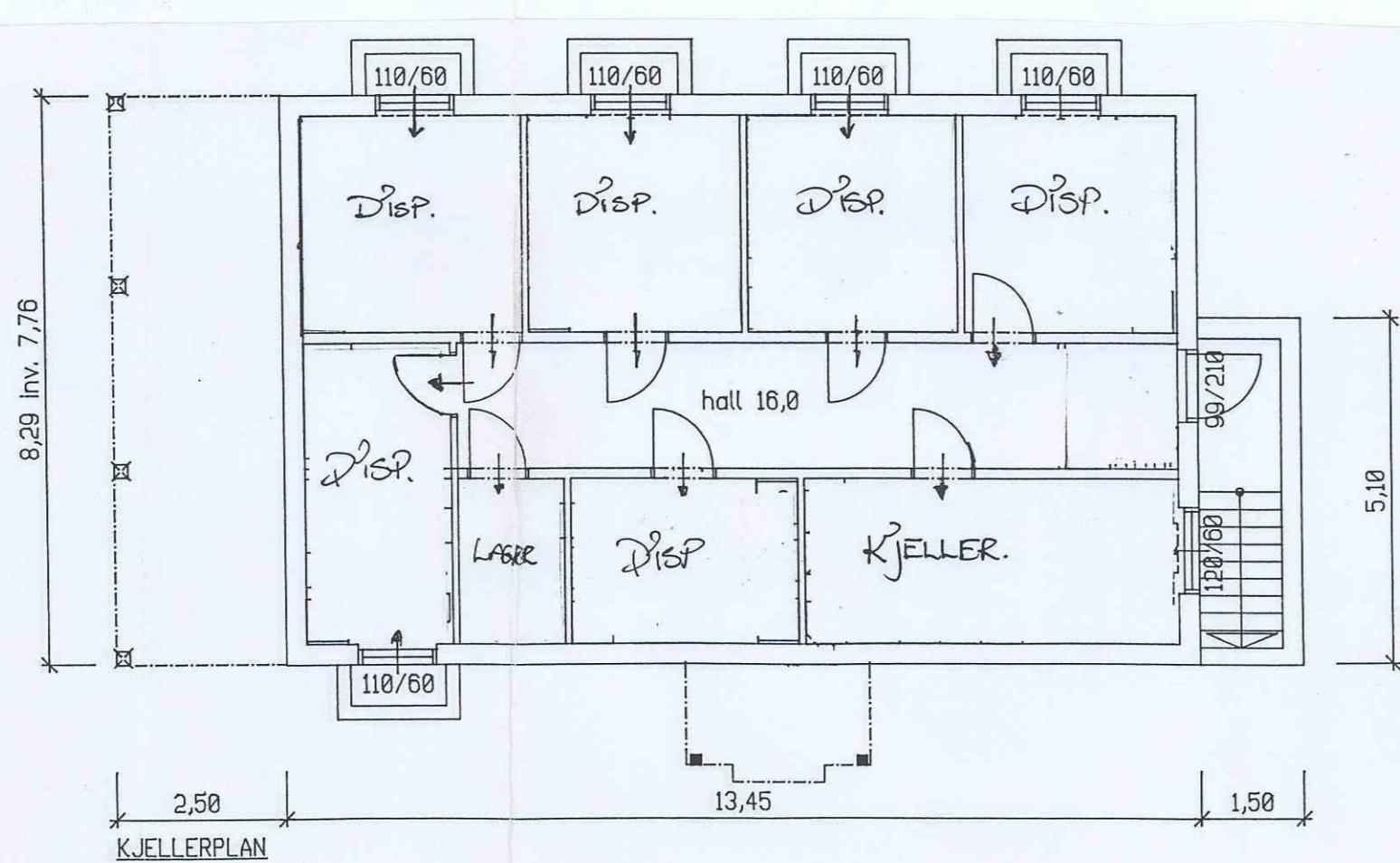
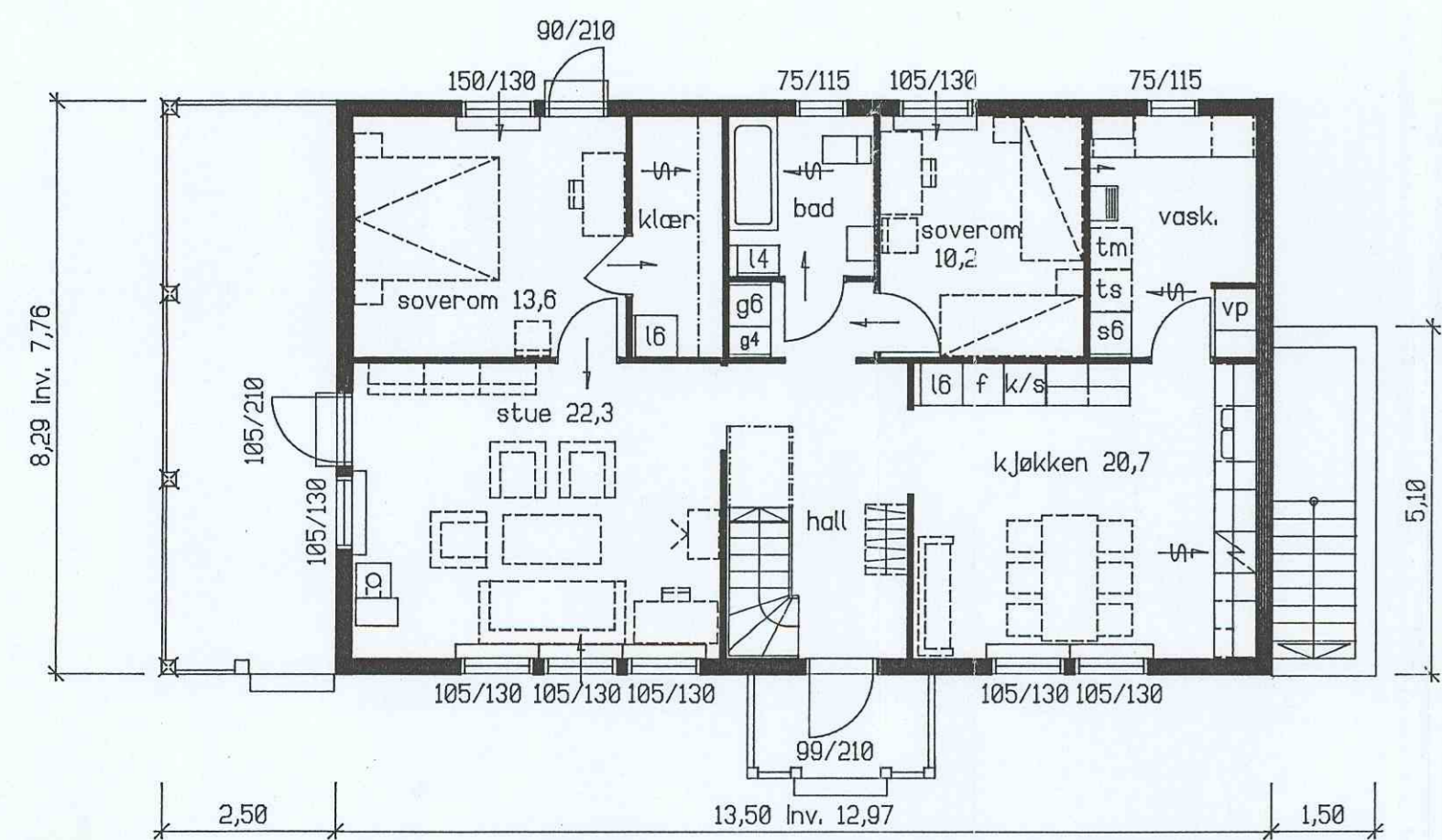
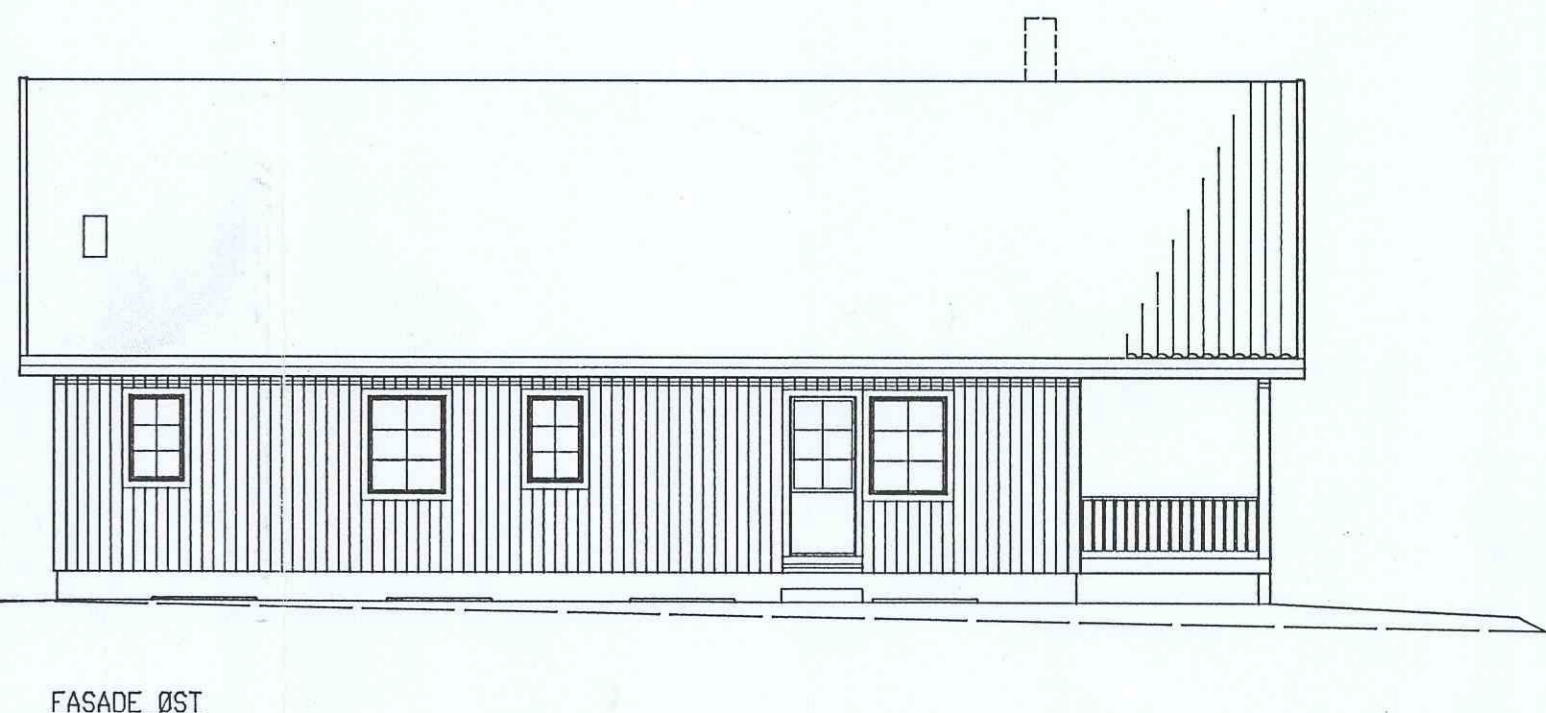
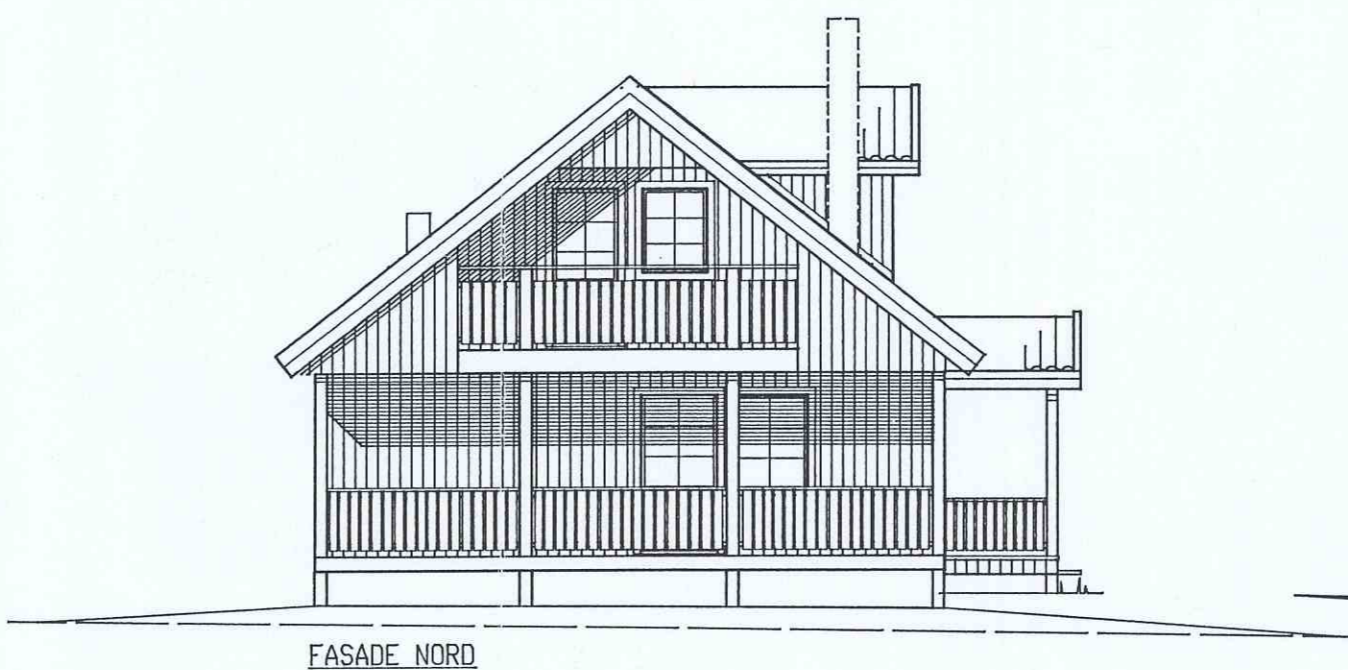
1): 25.10.97 2): Des. 97.

**Underskrift**

Sted	Stempel/underskrift
Stokmarknes	
Dato	
14.10.97	Brynjulv Øverby Arnt Willassen

**Kopi sendt til**

	Navn	Adresse
<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Øistein Blekkerud	Damsvn. 6, 3370 Vikersund
<input type="checkbox"/> andre	Helge Håheim	Myrbergvn. 19, 8400 Sortland
	Terje Dahl	8490 Melbu



REV.		HUVUDKONTOR: STÄLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00		Tegn: JÖRGEN ÖHLUND
ÄLVSBYHUS		BYCAD		Dato: 97.02.19
Projekt: ENEBOLIG NA 103 R 38	BYA: 116,0 m <sup>2</sup>	Målestokk: 1:100		
Byggherre: ASBJÖRN OG LAILA MYRSTAD	BTA: 111,9/167,2 m <sup>2</sup>	Saksnr:		
Byggeplass: IVAR BERGSMO GT.	BRA: 100,6/153,8 m <sup>2</sup>	Tegningsnr: 17618		
Tegning: PLANER-SNITT-FASADER	BA: 100,6/132,5 m <sup>2</sup>	Kommune: HADSEL		



Hadsel Kommune  
Teknisk sektor

Astrid Teresa Kiil  
Ivar Bergsmos Gate 20  
8450 STOKMARKNES

Deres ref.

Vår ref.  
22/00805-2

Dato  
27.04.2022

GBnr: 65/1020 - Svar på søknad om ferdigattest - Astrid Teresa Kiil

Søker/  
Tiltakshaver: Astrid Teresa Kiil

Viser til søknad om ferdigattest mottatt 7/4-22. Søknaden var samtidig komplett.

Ferdigattest er på side 2 her

Hilsen  
Odd-Einar Sørensen  
Saksbehandler

*Brevet er godkjent elektronisk.*



Hodsel kommune

Ferdigattest  
etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27.  
juni 2008 nr. 71 § 21-10

Søknr  
22/00805-2

Løpenr

Tiltakshaver (navn og adresse)

Astrid Teresa Kiil  
Ivar Bergsmos gate 20  
8450 STOKMARKNES

Ansvarlig søker (navn og adresse)

Astrid Teresa Kiil  
Ivar Bergsmos gate 20  
8450 STOKMARKNES

### Ferdigattest er gitt for

Elendom/byggested

Ivar Bergsmos gate 20

Gnr./bnr./fnr./snr.

65/1020

### Type søknad

x Ett-trinns søknadsbehandling

Rammetillatelse

Enkle tiltak

### Søknad datert

11/6-2018

### Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

Tilbygg og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vedtaket fattet av

Øyvind Bjerke

Vedtaket dato

18/6-2018

Kontrollansvarlig

Merknader:

Ferdigattest på bakgrunn av innsendt dokumentasjon.

### Underskrift ferdigattest

Sted

Stokmarknes.

Dato

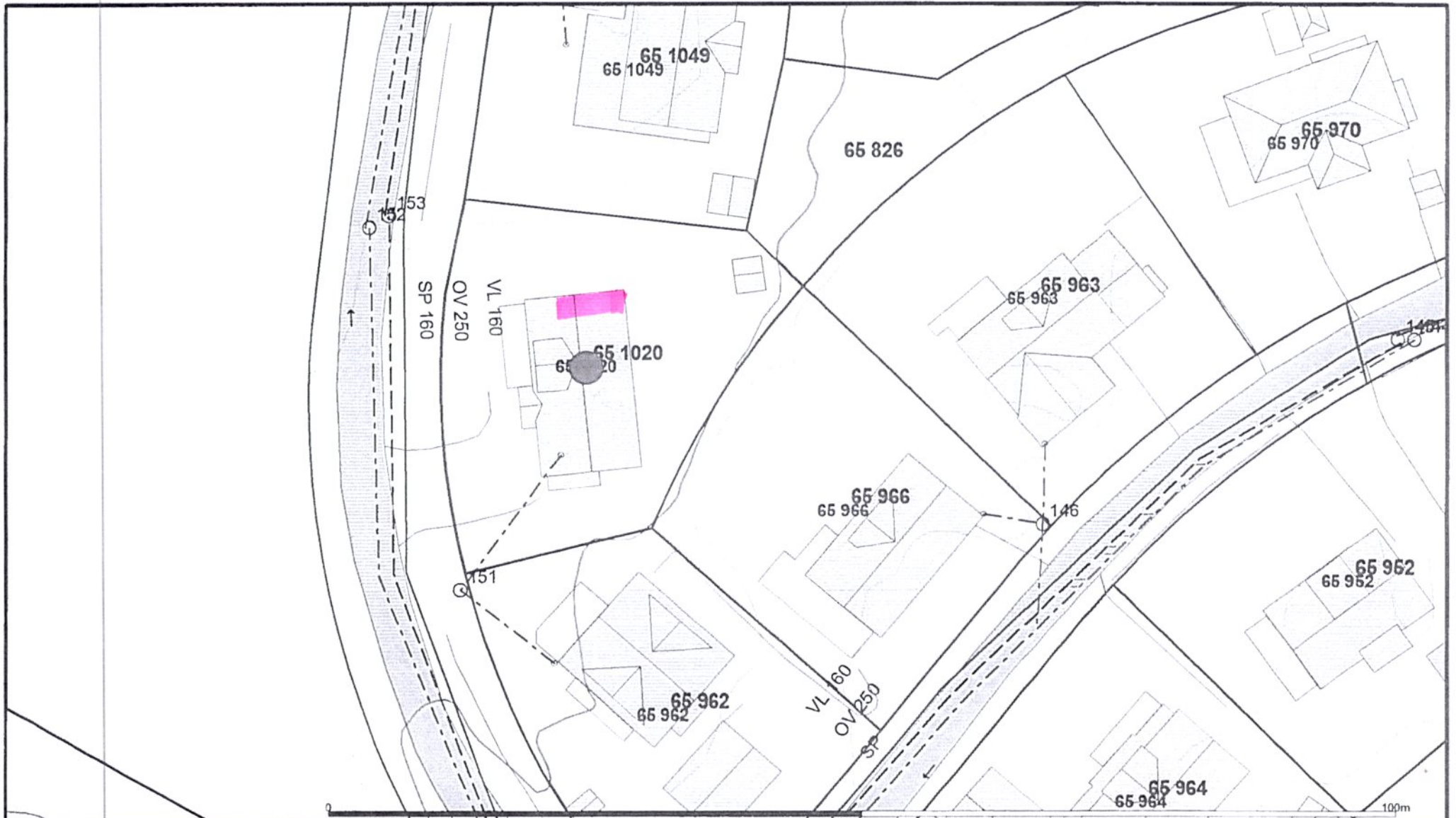
27/4-2022

Stempel/underskrift

Øyvind Bjerke

Konst. Enhetsleder forvaltning

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent  
og sendes ut uten underskrift*



- |                                |                                |                     |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Planens begrensning            | Default                        | Omr. for forretnin  |
| Default                        | Default                        | Område for kont     |
| Fritsiktsoner ved veg          | Omr. for bolig m. tilh. anlegg | Omr. for industril  |
| Restriksjonsomr rundt flyplass | Frittliggende småhusbebygg.    | Omr. for fritidsbel |
| Grunnvann/Drikkevann           | Konsentrert småhusbebygg.      | Omr. for offentlig  |
| Bevaringsområde                | Blokkbebyggelse                | Omr. for særsk. e   |
| Fornyelsesområder              | Garasje i boligbebyggelse      | Omr. for herberg    |

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.  
 Koordinatsystem: UTM(EUREF89) - SONE 33 (EPSG 32633)  
 Høydesystem: (EPSG)

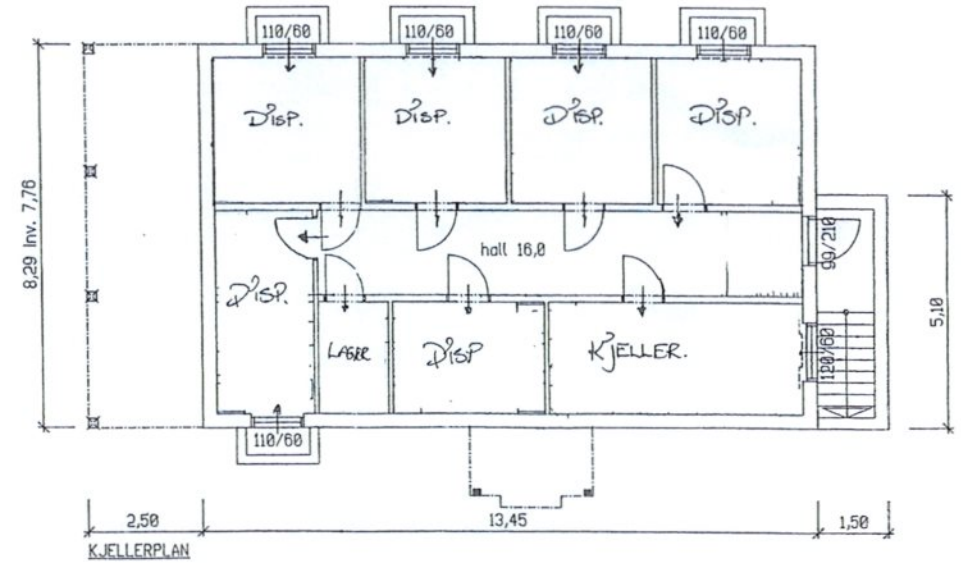
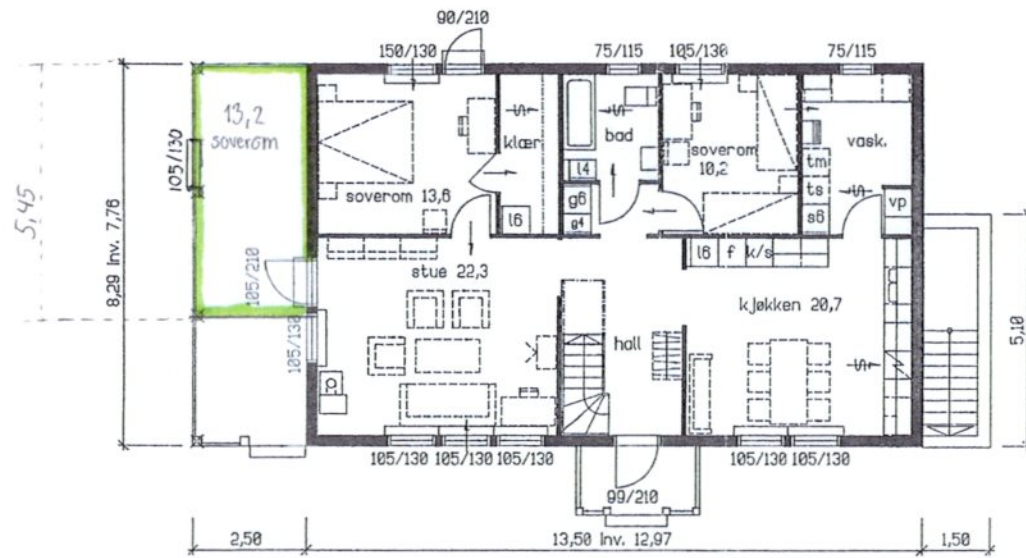
Powel AS

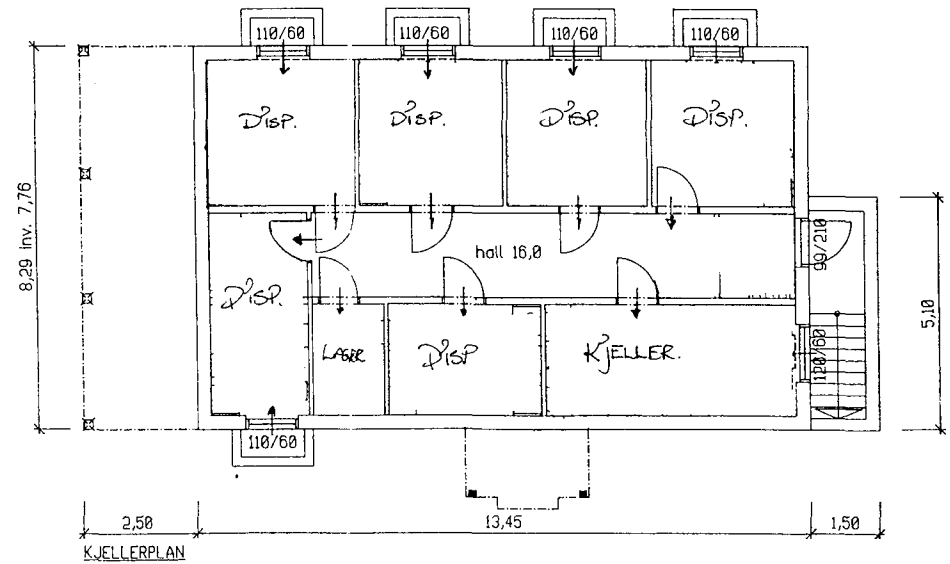
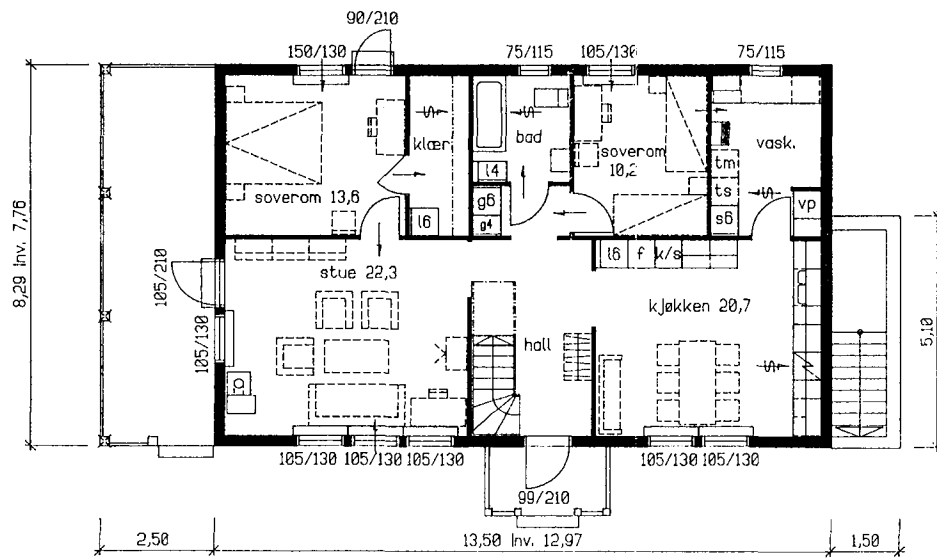
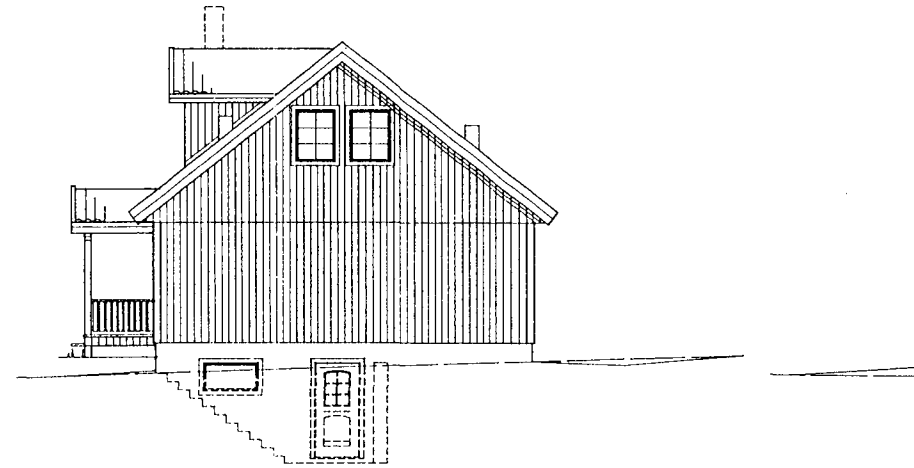
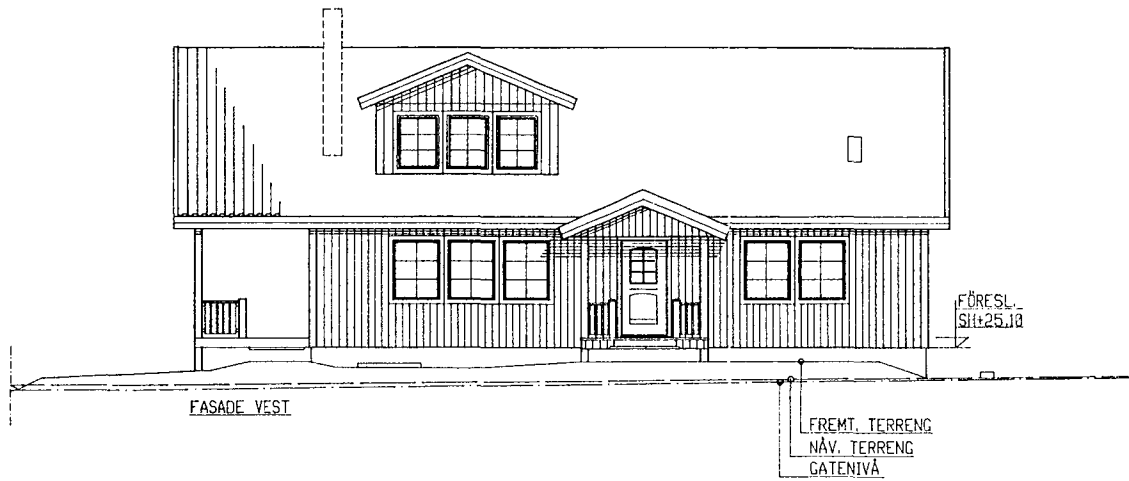
Dato: 2018 05 25  
 Sign.: jom

Oppdragsgiver:  
 Adresse:  
 Postnr./sted:



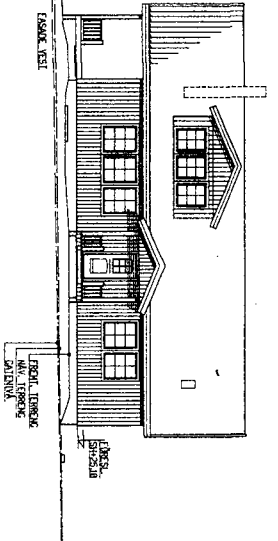
Målestokk  
 1:500  
 Gemini



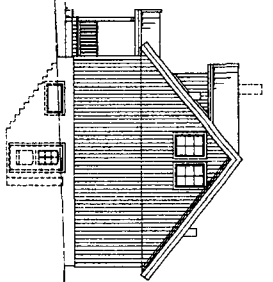




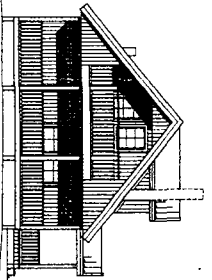




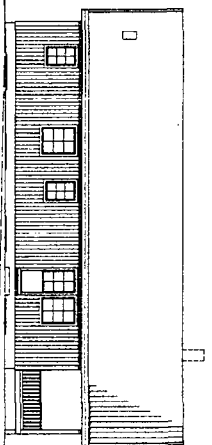
EISAK VEST



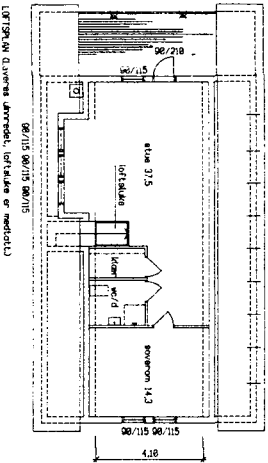
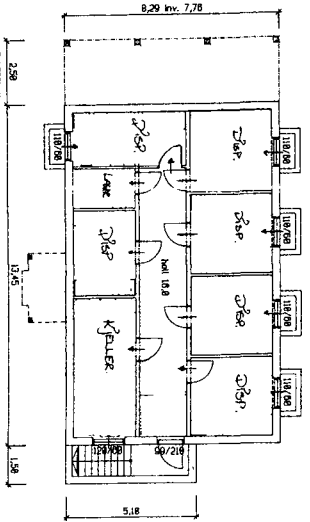
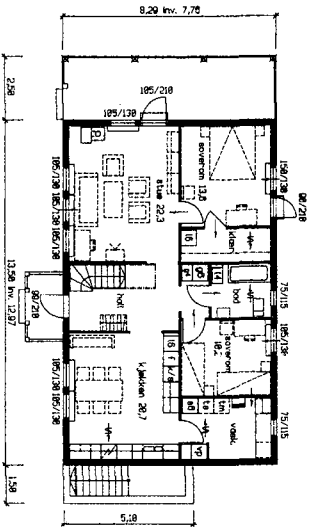
EISAK ØST



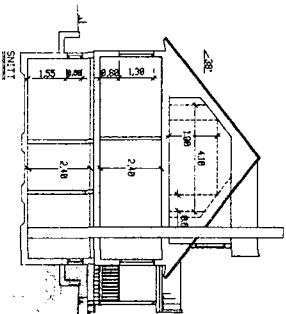
EISAK NORD



EISAK SØ



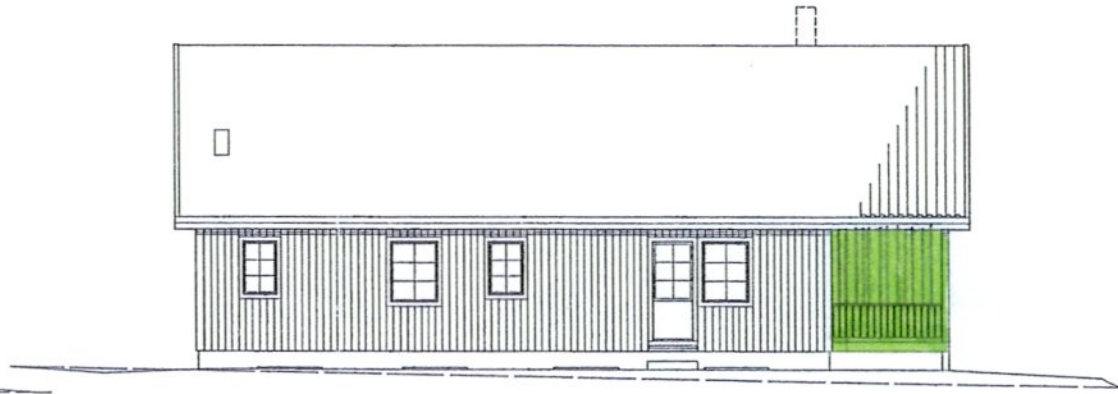
LØSSEMÅN GAVNES JERNVEJ, (GÅTVEJ OG MEDGÅD)



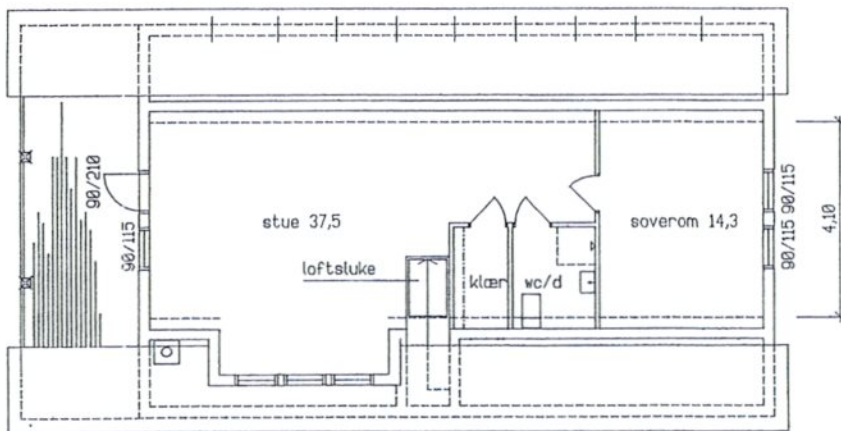
<b>ALVBYHUS</b> HÅNDESKTÆT SÅLVÅRSTÆT, 5-842 B I ÅRSBOM TEL: 0979-147 00		<b>Århus</b> Dato: 07/2008	
Projekt: EMBELI, 114 / 03 R 38		Sprog: DANSK	
Byggherre: ASSAIGNO DE LAULA MESTRO		Tegner: Mogens Mose	
Byggherre: EVA BENSCH OT		Byggherre: Mogens Mose	
Tegning: PLANER-SNIT-FASADER		Byggherre: Mogens Mose	



FASADE NORD

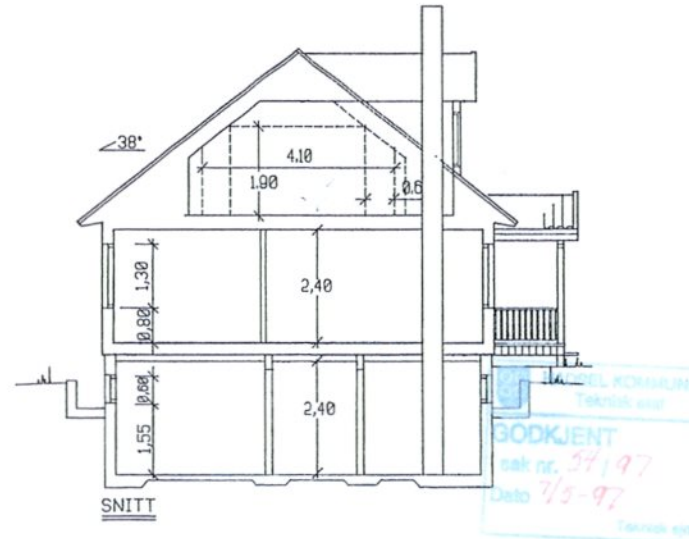


FASADE ØST




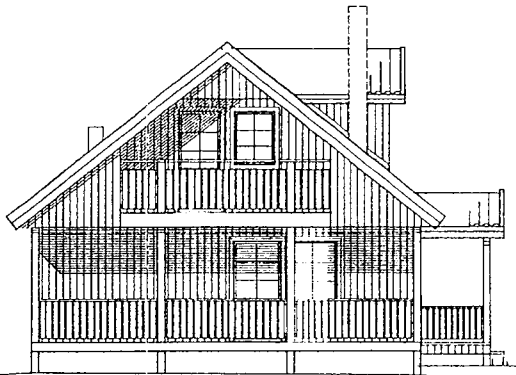
90/115 90/115 90/115

LOFTSPLAN (Leveres uinnredet, loftsluke er medtatt.)

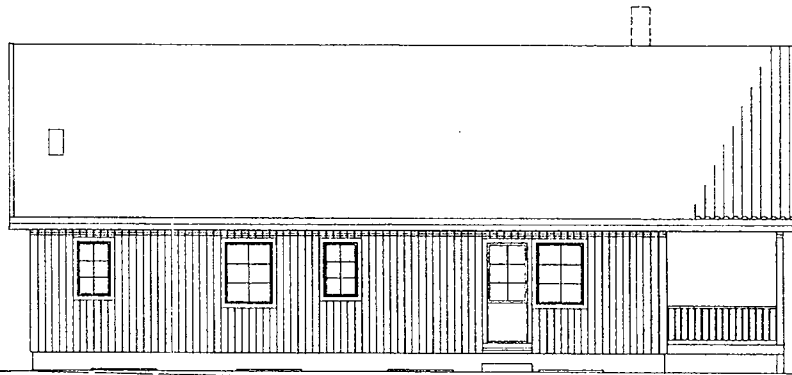


SNITT

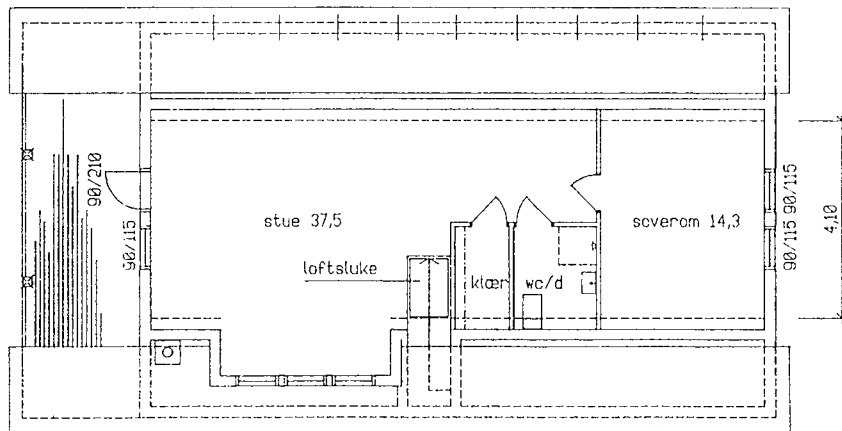
REV.		
		HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00
		Tegn: JÖRGEN ÖHLUND ABYCAD Dato: 07.02.19
Prosjekt: ENEBOLIG NA 103 R 38	BYA: 116,8 m <sup>2</sup>	Målestokk: 1:100
Byggherre: ASBJÖRN OG LAILA MYRSTAD	BTA: 111,9/167,2 m <sup>2</sup>	Saksnr:
Byggeplass: IVAR BERGSMD GT.	BRA: 100,6/153,8 m <sup>2</sup>	Tegningsnr: 17618
Tegning: PLANER-SNITT-FASADER	BA: 100,6/132,5 m <sup>2</sup>	Kommune: HADSEL



FASADE\_NORD

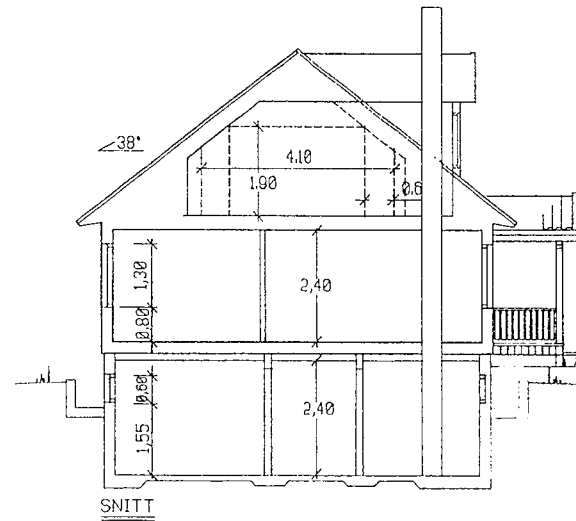


FASADE\_ØST




9,0/1,15 9,0/1,15 9,0/1,15

LOFTSPLAN (Leveres uinnredet, loftsluke er medtatt.)



SNITT

REV.

		HUVUDKONTOR: STÄLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00		Tegn: JÖRGEN ÖHLUND
		ABYCAD		Dato: 97.02.19
Prosjekt: ENEBOLIG NA 103 R 38	BYA: 116,8 m <sup>2</sup>	Målestokk: 1:100		
Byggherre: ASBJORN OG LAILA MYRSTAD	BTA: 111,9/167,2 m <sup>2</sup>	Saksnr:		
Byggeplass: IVAR BERGSMO GT.	BRA: 100,6/153,8 m <sup>2</sup>	Tegningsnr: 17610		
Tegning: PLANER-SNITT-FASADER	BA: 100,6/132,5 m <sup>2</sup>	Kommune: HADSEL		





Christian Storjord Hanssen  
Krokveien 16  
8450 STOKMARKNES

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	24/02880-1	Per Anders Fjølstad	24.10.2024

## **GBnr 65/1020 Svar på søknad om ferdigattest**

Hei,

Vedlagt følger svar på søknad om ferdigattest. Grunnet avvikling av sakssystem har ikke søknad om ferdigattest blitt med i overføring, og har således ikke blitt behandlet.

Med hilsen

Per Anders Fjølstad  
Saksbehandler Teknisk avdeling

Godkjent av:

Donjeta Qyqalla  
Enhetsleder forvaltning

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

 <b>Hadsel kommune</b>	<b>Ferdigattest</b> etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-10	
	Saksnr: 2012/1428 2024/02880	Byggnr: 11337805

Tiltakshaver Christian Hanssen Ivar Bergsmos gate 20 8450 Stokmarknes	Ansvarlig søker Christian Hanssen Ivar Bergsmos gate 20 8450 Stokmarknes
--	---

<b>Ferdigattest er gitt for</b>	
Eiendom/byggested Ivar Bergsmos gate 20	Gnr./bnr./fnr./snr. 65/1020

Type søknad		Søknad datert
<input type="checkbox"/>	Ett-trinns søknadsbehandling	
<input type="checkbox"/>	Rammetillatelse	
<input checked="" type="checkbox"/>	Enkle tiltak	13.06.2012
<input checked="" type="checkbox"/>	Søknad om ferdigattest	16.01.2013

<b>Spesifikasjon</b>	
Tiltaket/byggets art <b>Innredning av leilighet i kjelleretasje</b>	
Vedtak fattet av Knut Georg Hartviksen	Vedtak dato 09.07.2012
Kontrollansvarlig Ingen obligatoriske uavhengige kontrollfunksjoner	
<b>Merknader:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er opprettet en egen boenhet i kjelleretasje til enebolig. Tiltaket medfører at byggekode i matrikkelen endres fra 111 til 112.</li> <li>- Oversendte dokumentasjon viser ikke bruksareal til enheten. Plantegninger viser at hele kjelleretasjen blir tilhørende leiligheten. 105 m<sup>2</sup> BRA registreres etter originaltegninger fra når huset ble godkjent oppført i 1997.</li> <li>- Det forutsettes at TEK10 fra 01.07.2010 ble fulgt ved tiltakets utførelse.</li> </ul>	

<b>Underskrift ferdigattest</b>		
Sted Stokmarknes	Dato 24.10.2024	Stempel/underskrift Per Anders Fjølstad saksbehandler <i>Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten underskrift</i>