

Tilstandsrapport



Enebolig



Gjerstad 24, 8450 STOKMARKNES



HADSEL kommune



gnr. 84, bnr. 94

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 19.06.2025

Rapportdato: 20.06.2025

Oppdragsnr.: 20844-1608

Referansenummer: WC1171

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Stein Schultz

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Ing./takstmann Asle Thomassen

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

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

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

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

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

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i to etasjer som er oppført i 2000.

Det er etablert utleie-enhet i 1. etg. som er helt adskilt fra hovedleiligheten og har egen inngang.

Det er uklart om det er søkt om bruksendring for dette forholdet, og det anbefales derfor undersøkt nærmere. Leieinntektene er etter dagens regler skattefrie, og utgjør i flg. huseier kr 102.000 pr.år inkl. strøm/wifi.

Det er i tillegg ført opp romslig garasje med innredet loft, annekstue, utebod og badstue. Badstua er i dårlig stand, og har en del råteskader.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har valmet tak med takkonstruksjonen av W-takstoler i tre. Taktekingen er av betongtakstein fra byggeåret. Takrenner og nedløp er i stål. Nedløpsrørene er ført til oppstikkende rør fra grunnen. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Taktekket har en ru overflate og takvinkelen er 22 grader. Snøfangere skal derfor ikke være påkrevd. Huseier opplyser at det aldri har ramlet snø fra taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Huset er malt av huseier i 2025, og det opplyses at det ikke kunne registreres råde i kledningen. Bygningen har malte trevinduer fra byggeåret med 2-lags glass. Bygningen har to malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Balkongdøra er fra 2023.

Det er balkong i 2. etg. mot sør/vest med adkomst fra stue. Det er markplattning i tre ved utleie-delen i 1. etasje

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det hovedsakelig parkett, laminatgulv og belegg. Veggene har malte plater (smartpanel) og malerstrie. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Himlingene har malte sponplater.

Etasjeskiller er et trebjelkelag fra byggeåret. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe og vedovn i begge etasjer. Boligen har malt tretrapp.

Det er lagt inn fiberkabel fra Trollfjord BB.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD HOVEDLEILIGHET 2. ETG.:

Badet er fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater og taket har malte sponplater. Gulvet har vinylbelegg. Fall fra gulv ved døra mot sluk er målt til 18 mm. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk under badekaret og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med servantplate, toalett og badekar. Badet har avtrekk via balansert ventilasjon.

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

VASKEROM HOVEDLEILIGHET 2. ETG.:

Vaskerommet er fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har malte sponplater. Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 18 mm. Rommet har ingen varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vaskerommet har skyllekar i stål, opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereider. På veggen henger ventilasjonsaggregatet. Det er avtrekk ved balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Vaskerommet har to yttervegger og en vegg mot tiliggende bad. Fukt i tiliggende konstruksjoner er derfor sjekket med fuktindikator (Protimeter MMS II), uten at det ble registrert utslag for fukt.

BAD/VASKEROM Utleie-DEL 1. ETG.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har vegger med malerstrie. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 17 mm, og det er i tillegg ca 35 mm oppkant mot terskel. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med servantplate, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via ventilasjonsanlegget i hovedleiligheten.

Hulltaking er foretatt fra vindfanget, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hovedleiligheten har innredning med malte, profilerte fronter. Benkeplaten er ny og av laminat. Det er frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avkast til det fri.

Beskrivelse av eiendommen

Utleie-enheten har kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenventilator med avkast til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerommet. Stoppekran er registrert på vaskerommet, og funksjonstestet. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret, som betjener begge bo-enhetene. Det er veggghengt aggregat på vaskerommet.

Det er røropplegg for sentralstøvsuger, men suge-enheten er frakoplet og lagret i uteboden.

Det er installert luft-luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og betjener begge boligene. El-anlegget er fra byggeåret, og har automatsikringer.

Boligen har seriekoblede røykvarslere, og to brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er uklart om det finnes drenerende system, og evt. tilstand på dette. Drenering er her ikke så relevant, da boligen ikke har rom under terreng.

Det ble registrert at taknedløpene er koblet til oppstikkende rør fra grunnen.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Det er offentlig vann- og avløpstilknytning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type. Huseier opplyser at vann- og avløp fungerer som det skal.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	275 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	196 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Bygningen er oppført i matrikkelen som en bolig, men det er etablert utleie-enhet i 1. etg. som er helt adskilt fra hovedleiligheten og har egen inngang.

Det er uklart om det er søkt om bruksendring for dette forholdet. Det anbefales derfor undersøkt nærmere.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det forutsettes at tiltaket er oppført i hht. godkjente tegninger/byggetillatelse.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Utebod

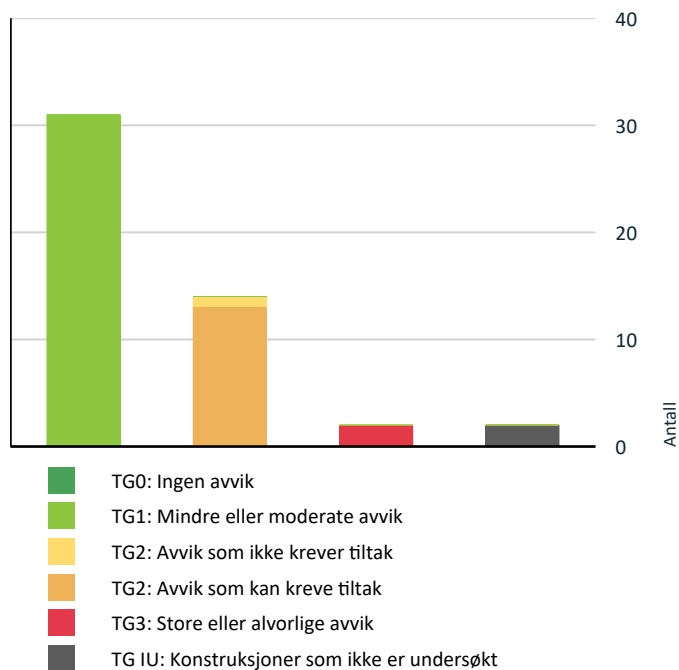
- Det foreligger ikke tegninger

Badstue

- Det foreligger ikke tegninger

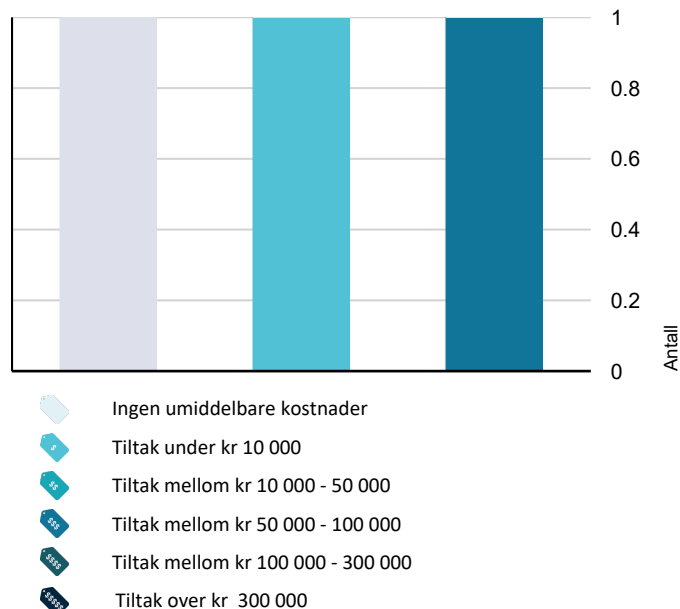
Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje - utleie > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje - utleie > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2000

Kommentar

I hht. eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig benyttet til eget bruk, og med utleie-del i 1. etg.

Standard

Bygget har normal standard i hht. byggeåret.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Montert ny varmepumpe
2020	Modernisering	Nytt laminatgulv på stue og kjøkken
2022	Modernisering	Utvidet gårdsplassen
2022	Modernisering	Renovert balkong i 2. etg., og montert ny balkongdør.
2023	Modernisering	Malt kjøkkenfronter og byttet benkeplater.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe mose på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose holder på fuktighet og bør derfor fjernes.

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i stål. Nedløpsrørene er ført til oppstikkende rør fra grunnen.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Taktekket har en ru overflate og takvinkelen er 22 grader. Snøfangere skal derfor ikke være påkrevd.

Huseier opplyser at det aldri har ramlet snø fra taket.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Huset er malt av huseier i 2025, og det opplyses at det ikke kunne registreres råte i kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har valmet tak med takkonstruksjonen av W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Muggdannelse i undertaket indikerer manglende eller punktert fuktsperre mot oppvarmede underliggende rom.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Fuktgjennomslag ved pipe



Muggdannelser i undertaket



Mangelfull ventilasjon

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer fra byggeåret med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er i god stand, hensyntatt byggeåret. Noen vinduer bærer imidlertid litt preg av høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen middelbare tiltak vurderes som nødvendig, men på sikt må det påregnes at noen vinduer bør skiftes ut..

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Bygningen har to malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.
Balkongdøra er fra 2023.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong i 2. etg. mot sør/vest med adkomst fra stue.

Tilstandsrapport



TG 1 Markplatting 1. etg.

Det er markplatting i tre ved utleie-delen i 1. etasje



TG 1 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp/repos i tre foran inngang til loftsetasjen på garasjen.



INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det hovedsakelig parkett, laminatgulv og belegg.
Veggene har malte plater (smartpanel) og malerstrie.
Himlingene har malte sponplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er et trebjelkelag fra byggeåret.

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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre 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>

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i begge etasjer.



Stue 2. etg.



Stue utleie-del.



Feieluke i utleie-del.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

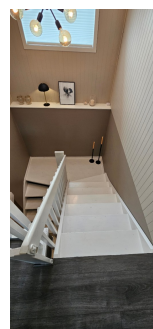
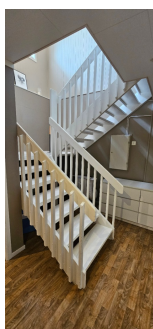
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er lagt inn fiberkabel fra Trollfjord BB.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og taket har malte sponplater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall fra gulv ved døra mot sluk er målt til 18 mm.
Rommet har elektriske varmekabler.

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 avvik:

Gulvbelegget har "svimerker" etter varmekablene. Huseier opplyser at dette oppstod fordi varmekablene ble satt på "full guffe" ved et uhell.

Konsekvens/tiltak

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

Gulvbeleggets funksjon er vurdert som fortsatt ivaretatt. Evt. tiltak vil derfor være estetisk begrunnet.



Svimerker på gulvet

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under badekaret og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantplate, toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



2. ETASJE > VASKEROM

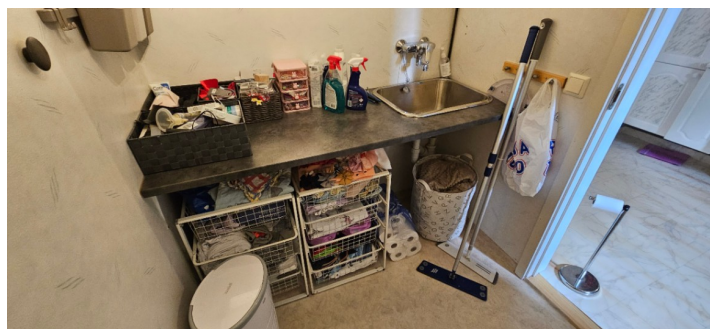
Generell

Vaskerommet er fra byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har malte sponplater.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 18 mm.
Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Belegget har løsnet ved terskel mellom bad - vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.
- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Tilstandsrapport



Løst belegg

2. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har skyllekar i stål, opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder. På veggen henger ventilasjonsaggregatet.

2. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er avtrekk ved balansert ventilasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

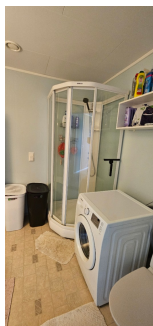
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har to yttervegger og én vegg mot tilliggende bad. Fukt i tilliggende konstruksjoner er derfor sjekket med fuktindikator (Protimeter MMS II), uten at det ble registrert utslag for fukt.

1. ETASJE - Utleie > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE - Utleie > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har vegger med malerstrie. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE - Utleie > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 17 mm, og det er i tillegg ca 35 mm oppkant mot terskel.
Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE - Utleie > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er noe utilgjengelig under dusjkabinettet, og er derfor ikke inspisert nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det er viktig at sluket rengjøres jevnlig for å sikre avløp.

Tilstandsrapport



1. ETASJE - Utleie > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE - Utleie > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via ventilasjonsanlegget i hovedleiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

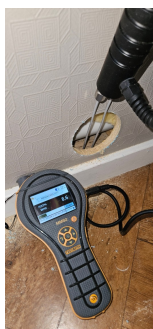
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE - Utleie > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vindfanget, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 %.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hovedleiligheten har innredning med malte, profilerte fronter. Benkeplaten er ny og av laminat. Det er frittstående hvitevarer.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast til det fri.

1. ETASJE - Utleie > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Utleie-enheten har kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



1. ETASJE - Utleie > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerommet. Stoppekran er registrert på vaskerommet, og funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe rust i bunnen på samleskapet. Dette kan indikere lekkasje over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet bør observeres, og evt. tiltak bør iverksettes om nødvendig.



Rustangrep i bunnen på samleskapet



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret, som betjener begge bo-enhetene. Det er vegghengt aggregat på vaskerommet. Huseier opplyser at anleggets varmegjenvinningsdel ikke fungerer som den skal, og at sikringen går når ettervarme-elementet slår inn. Anlegget fungerer derfor bare som et avtrekksanlegg. Det er ikke skiftet filter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanleggets varme-funksjon er redusert, og det blåses derfor uteluft uten oppvarming inn i oppholdsrommene. Dette kan oppfattes som kaldtrekk, og gir økte fyringskostnader.

Det er uheldig at ventilasjonsanlegget betjener begge bo-enhetene, da styringspanelet for forsert avtrekk er montert på badet i hovedleiligheten. Ved dusjing i utleie-delen er forsering av anlegget vanskelig. Det er også uklart hvorvidt de branntekniske forholdene er ivarettatt ved fremføring av kanaler til utleie-delen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket må utbedres, eller aggregatet må skiftes ut. Det anbefales å montere lydfeller på alle uttak, da anlegget støyer en del.

Det anbefales at utleie-delen kobles fra hovedleilighetens ventilasjonsløsning, og at det etableres selvstendig løsning her.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 10 Andre VVS-installasjoner

Det er røropplegg for sentralstøvsuger, men suge-enheten er frakoplet og lagret i uteboden. Huseier opplyser at det er usikkert om suge-enheten fungerer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og betjener begge boligene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-anlegget er fra byggeåret, og har automatsikringer.

Det er foretatt en forenklet kontroll av el-anlegget, begrenset til spørsmål og undersøkelser gitt i forskrift til Avhendingslova § 2-18. Denne enkle undersøkelsen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet.

El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen, og søk gjerne veiledning hos det stedlige eltilsynet eller hos registrert elektrovirksomhet.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

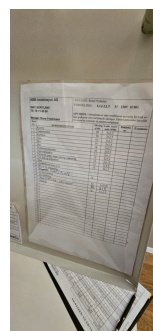
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har seriekoblede røykvarslere, og to brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler 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 Fuktsikring og drenering

Det er uklart om det finnes drenerende system, og evt. tilstand på dette. Drenering er her ikke så relevant, da boligen ikke har rom under terreng. Det ble registrert at taknedløpene er koblet til oppstikkende rør fra grunnen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann- og avløpstilknytning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type.

Huseier opplyser at vann- og avløp fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass og bod / lagerplass

Byggeår

2000

Kommentar

Opplyst av huseier

Standard

1. etg har normal, uisolert garasjestandard. Loftsetasjen er isolert/innredet.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

Frittstående garasje oppført i 2000 med én etasje og loft.

Første etasje har garasje og bod, mens loftsetasjen er isolert/innredet og har inngang via trapp på baksiden av bygget. Loftsetasjen benyttes i hht. huseier til bod/lager.

1. etg. har betonggulv og vegger i lettklinkerblokker.

Det er tre vinduer og gangdør i tre.

Garasje-delen har leddport i stål med motordrift. Åpningsmekanismen er delvis ute av funksjon.

Garasjen har taktekke av Decra el. tilsv. og takrenner/nedløp i stål.

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



Anneks



Anvendelse

Benyttet til eget bruk.

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

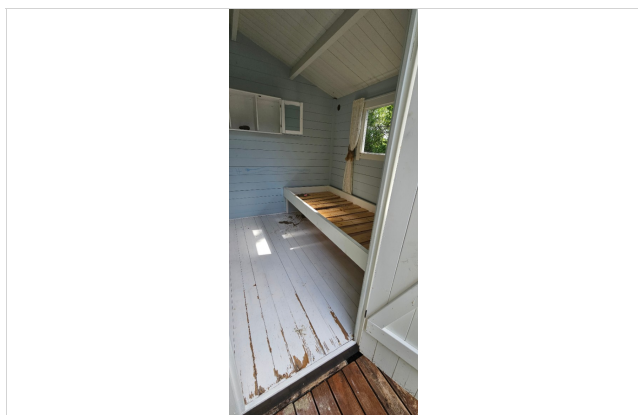
Bygningen er definert som et tilleggsbygg, og er derfor ikke tilstandsvurdert men kun enkelt beskrevet.

Anneks/lekestue med ukjent byggeår.

Bygget er oppført i uisolerte konstruksjoner og har saltak med tekke av pappshingel..

Det er gangdør i tre og ett vindu.

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



Utebod



Anvendelse

Bod / lagerplass

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

Utebod oppført i uisolerte konstruksjoner.

Saltak med tekke av pappshingel.

Yttervegger i bindingsverk av tre, med liggende utvendig bordkledning.

To-fløyet labank-dør i tre med vindu.

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



Badstue



Anvendelse

Badstue

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer noe preg av utsatt/manglende vedlikehold.

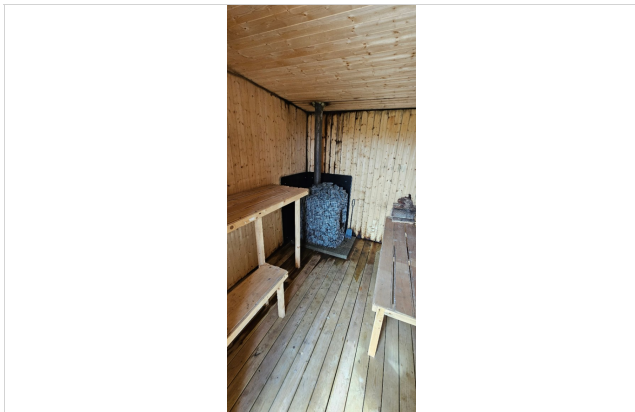
Beskrivelse

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

Badstue med vedovn og sittebenker i tre. Bygget har saltak med tekke av pappshingel. Rundt bygget er det etablert en stor platting i tre med levegger og utvendig badestamp.

Både bygget og badestampen bærer sterkt preg av forfall og har betydelige råteskader.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

196 m²/196 m²

Enebolig: Gang, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, 2 Vindfang, Hall m/trapp, Garderobe, 2 Bod, Bad/vaskerom

Andre bygg: Garasje, Anneks, Utebod, Badstue
Bruksareal andre bygg: 79 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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 6 200 000

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

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Markedsvurdering

Enebolig oppført i 2000 i to etasjer, med to-roms utleie-enhet i 1. etasje.

Leieinntektene utgjør i flg. huseier kr 102.000 pr.år. Husleia er inkl. strøm/wifi.

Det er i tillegg ført opp romslig garasje med innredet loft, anneks/lekstue, utebod og frittstående badstue.

Eiendommen ligger fritt til på Grytting, ca 12 km fra Stokmarknes sentrum.

Området har fine sol- og utsiktsforhold, og byr på gode turforhold i fjære og fjell.

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 ² PRIS
1 Nordliveien 4 ,8450 STOKMARKNES 153 m ² 2003 3 sov	17-02-2021	3 180 000	3 150 000		3 150 000	20 588
2 Grytting 208 ,8450 STOKMARKNES 139 m ² 1975 2 sov	06-08-2024	2 600 000	2 850 000		2 850 000	20 504
3 Omveien 2 ,8450 STOKMARKNES 209 m ² 1984 3 sov	11-01-2022	3 400 000	3 200 000		3 200 000	15 311
4 Gjerstad 44 ,8450 STOKMARKNES 116 m ² 1954 3 sov	19-11-2019	1 500 000	1 730 000		1 730 000	14 914
5 Grytting 208 ,8450 STOKMARKNES 139 m ² 1975 2 sov	14-11-2019	1 750 000	2 050 000		2 050 000	14 748
6 Gjerstad 38 ,8450 STOKMARKNES 216 m ² 1974 4 sov	13-01-2021	2 900 000	2 800 000		2 800 000	12 963
7 Gjerstadveien 43 ,8450 STOKMARKNES 189 m ² 1980 3 sov	27-09-2021	2 650 000	2 400 000		2 400 000	12 698
8 Gjerstad 58 ,8450 STOKMARKNES 260 m ² 1971 6 sov	26-07-2016	2 950 000	2 650 000		2 650 000	10 192

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.	14 610
Kommunale avgifter / Eiendomsskatt	Kr.	24 760
Renovasjon	Kr.	6 264
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 830 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	480 000

Anneks

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

Utebod

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

Badstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Badstue	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 410 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

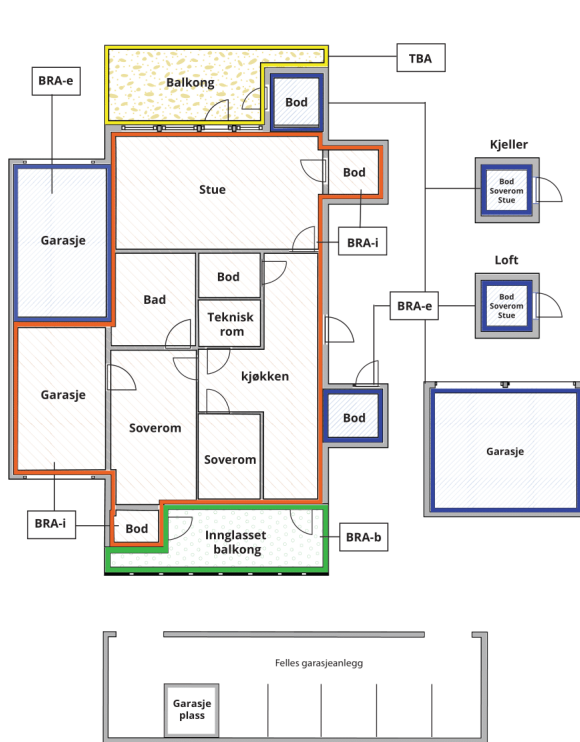
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	103			103	38
1. etasje	37			37	
1. etasje - utleie	56			56	17
SUM	196				55
SUM BRA	196				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom		
1. etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Garderobe, Bod, Bod 2		
1. etasje - utleie	Vindfang, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er oppført i matrikkelen som en bolig, men det er etablert utleie-enhet i 1. etg. som er helt adskilt fra hovedleiligheten og har egen inngang.

Det er uklart om det er søkt om bruksendring for dette forholdet. Det anbefales derfor undersøkt nærmere.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i utleie-del har vindu som ikke er godkjent som rømningsvei etter dagens regler. Det bemerkes at det er utgang direkte til det fri fra tiliggende stue.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		16		16		23	39
1. etasje		43		43			43
SUM		59				23	82
SUM BRA	59						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod 1, Bod 2		
1. etasje	Garasje, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det forutsettes at tiltaket er oppført i hht. godkjente tegninger/byggetillatelse.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Badstue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	43
SUM		8			43
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Badstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	177	19
Garasje	0	59
Anneks	0	6
Utebod	0	6
Badstue	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Daniel Aspenes	Kunde
	Chanett Skulbru	Hjemmelshaver
	Stein Schultz	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	84	94		0	2203.1 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse							
Gjerstad 24							
Hjemmelshaver							
Chanett Danielle Skulbru (1/2)							
Daniel Aspenes (1/2)							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt til på Grytting, ca 12 km fra Stokmarknes sentrum.
Området har fine sol- og utsiktsforhold, og byr på gode turforhold i fjære og fjell.

Stokmarknes er kommunesenteret i Hadsel Kommune, og her finner man butikker, post, og øvrige sentrumsfasiliteter.
Stokmarknes har også hurtigruteanløp og bussforbindelser. Skagen flyplass ligger ca 6 km unna.
Det er ca 15 km til Sortland sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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 boliger (Planidentifikasjon LØ4).

Om tomten

Tomta er forholdsvis flat, og er opparbeidet med plenområder, beplantning og gruslagt avkjørsel/parkering.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift for eiendommen er ikke innhentet/fremlagt.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
633 306	2024	Oppløst av huseier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 150 000	2020	Kilde: eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	29139839	Fullverdi		14 610
Kommentar I hht. huseier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.06.2025	Det er benyttet meglers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	4	Ja
Eiendomsverdi.no	14.05.2025		Gjennomgått	2	Ja
Kartutsnitt 1:500	14.05.2025		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	
2	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

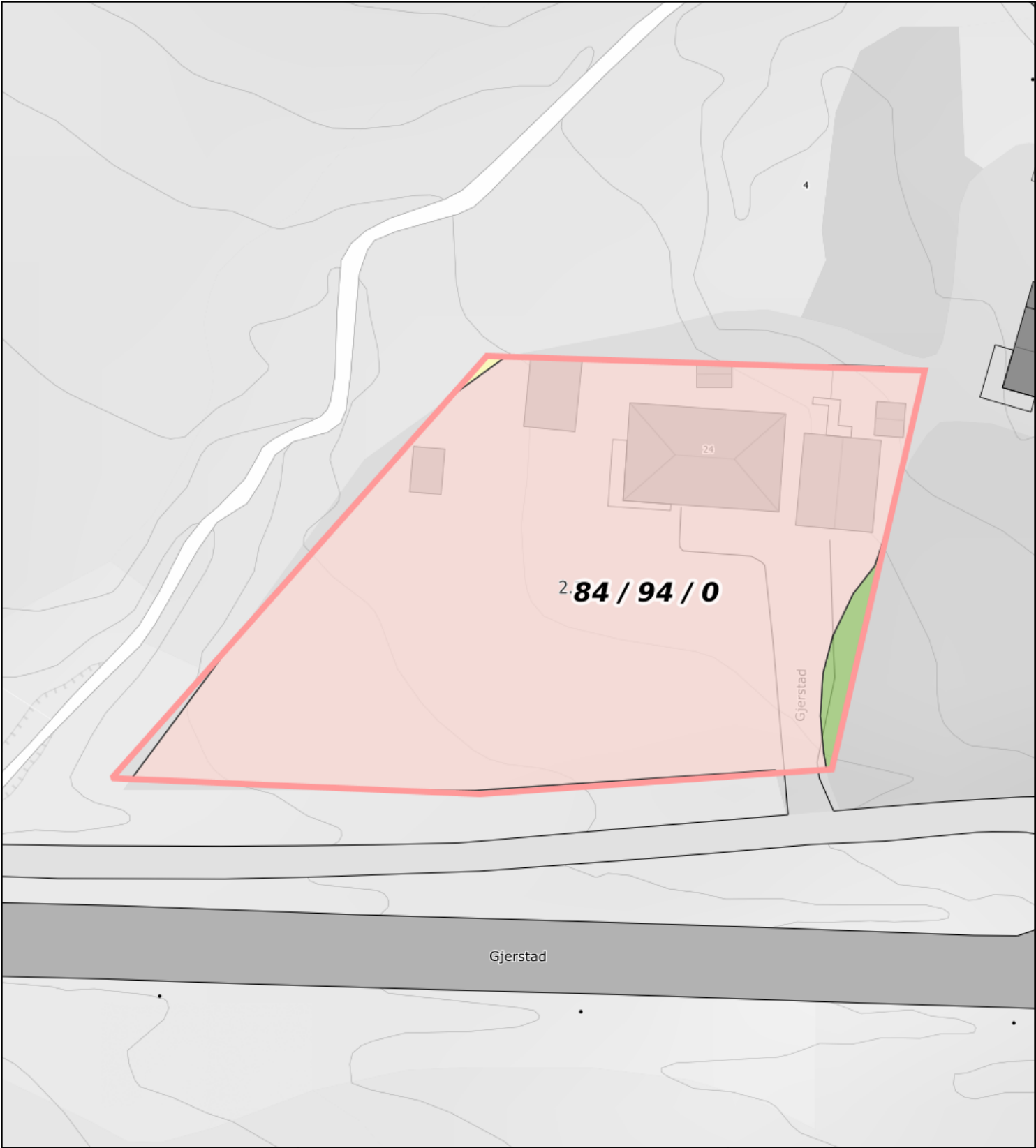
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WC1171>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0

5

10

15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 14.05.2025 14:47

Eiendomsdata verifisert: 14.05.2025 14:47

GÅRDSKART 1866-84/94/0

Tilknyttede grunneiendommer: 84/94/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=

5

6

w

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

2.1

0.0

2.1

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

2.1

0.0

2.1

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

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

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Gjerstad 24, 8450 STOKMARKNES

Selveier enebolig: 1866-84/94/0/0 ⓘ Grunnkrets: [Grytting](#) Kommune: [Hadsel](#)

Nøkkelinno

Selveier tomt2 203 m²

Byggeår2000

BRA-i ⓘ-

BRA-e ⓘ-

BRA-b ⓘ-

BRA197 m²

Terrasse/åpent areal (TBA) ⓘ-

Soverom3

Energibruk

D Oransje 

Fysisk risiko

Overvann1

Områdescore

Fra 0 - 204

Kommunescore

Fra 0 - 2011

Egenskaper

Parkering

Peis/Ildsted

17.07.2015

oppfavsrettlig beskyttet.



x41



Hjemmelshavere

2



Daniel Aspenes



Chanett Danielle Skulbru

Verdihistorikk3

VISER

Velg fra listen

SORTER PÅ

Dato nyeste - eldste

	DATO	PRISANT	PRIS	F GJELD	PRIS INK FG	M ² PRIS ⓘ		
Tinglyst	24.09.2020	-	3 150 000	-	3 150 000	16 579	Fritt salg	
Solgt	09.10.2015	2 650 000	2 650 000	0	2 650 000	13 947	Oms.hastighet 84 d	 Se Finn-annonse 
Tinglyst	18.02.1999	-	41 000 ⓘ	-	41 000	216	Fritt salg	

Adresser1

Kilde: Kartverket per 13.05.2025

Gjerstad 24, 8450 STOKMARKNES

Bygninger1

Kilde: Kartverket per 13.05.2025

BYGNING

Enebolig

Bygningstype

Enebolig

Godkjent dato

08.04.1999

Bygningsstatus

Tatt i bruk

Igangsatt dato

14.06.2000

Næringsgruppe

Bolig

Tatt i bruk dato

14.06.2000

Påbygg/tilbygg

Bruksareal totalt

199 m²

Antall etasjer

2

Primært bruksareal

199 m²

Antall boliger

1

Bruksareal bolig

199 m²

Vannforsyning

Tilkn. off. vannverk

Bruksareal annet

-

Oppvarming

Annen oppvarming, Elektrisk

Bygningsnummer

11339883

Antall bad

Antall WC

Bruksenheter1

Hjemmelshavere2

Kilde: Kartverket per 14.05.2025



Daniel Aspenes
[Se eiendommer](#)

Gjerstad 24
8450 Stokmarknes

Hjemmelshaver
1/2



Chanett Danielle Skulbru
[Se eiendommer](#)

Gjerstad 24
8450 Stokmarknes

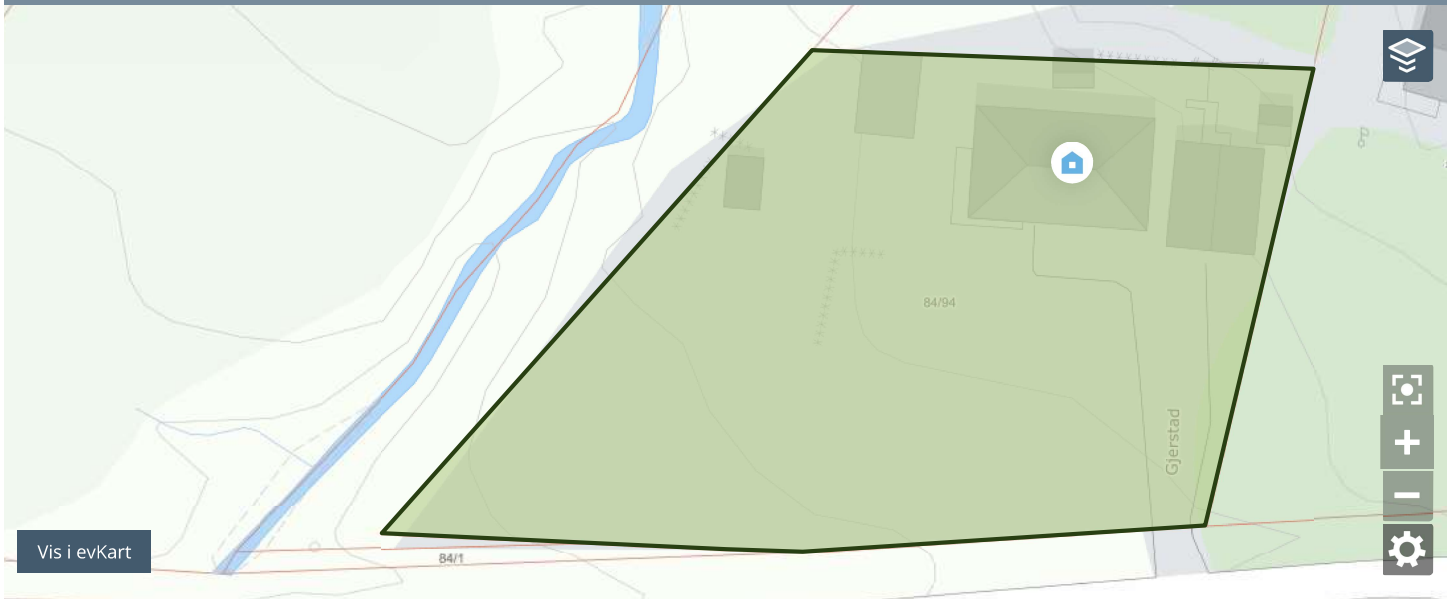
Hjemmelshaver
1/2

Historikk

6



Kart



Eiendomsverdi®

©2000-2025 Eiendomsverdi AS

[Forbehold](#) [Vilkår](#)

Copyright © Eiendomsverdi © 03.06.2014 Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Norsk Takst i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Norsk Takst, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av vilkår i lisensavtalen og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250093
Adresse	Gjerstad 24		
Postnr.	8450	Sted	STOKMARKNES
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4år og 9mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Fremtind, DNB	Polise/avtalenr 29139893
Selger 1 Fornavn	Daniel	Etternavn	Aspenes
Selger 2 Fornavn	Chanett Danielle	Etternavn	Skulbru

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

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Malt vegger på bad 2020 Daniel Aspenes

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

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Små sprekker i mur utvendig, vises ved befaring
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, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bytte av dekket og rekkverk, Daniel Aspenes (2023) malt hus, garasje, badstu og uteboder i 2025 Daniel Aspenes
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det var EL kontroll i løpet av det første året vi bodde hær, ingen feil eller mangler
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☐ Nei ☒ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Så vidt oss bekjent er det godkjent 4 soverom i boligen

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250093
Adresse	Gjerstad 24		
Postnr.	8450	Sted	STOKMARKNES
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4år og 9mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind, DNB	Polise/avtalenr	29139893
Selger 1 Fornavn	Daniel	Etternavn	Aspenes
Selger 2 Fornavn	Chanett Danielle	Etternavn	Skulbru

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

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Malt vegger på bad 2020 Daniel Aspenes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Små sprekker i mur utvendig, vises ved befaring
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, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bytte av dekket og rekkverk, Daniel Aspenes (2023) malt hus, garasje, badstu og uteboder i 2025 Daniel Aspenes
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det var EL kontroll i løpet av det første året vi bodde hær, ingen feil eller mangler
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☐ Nei ☒ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Så vidt oss bekjent er det godkjent 4 soverom i boligen

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

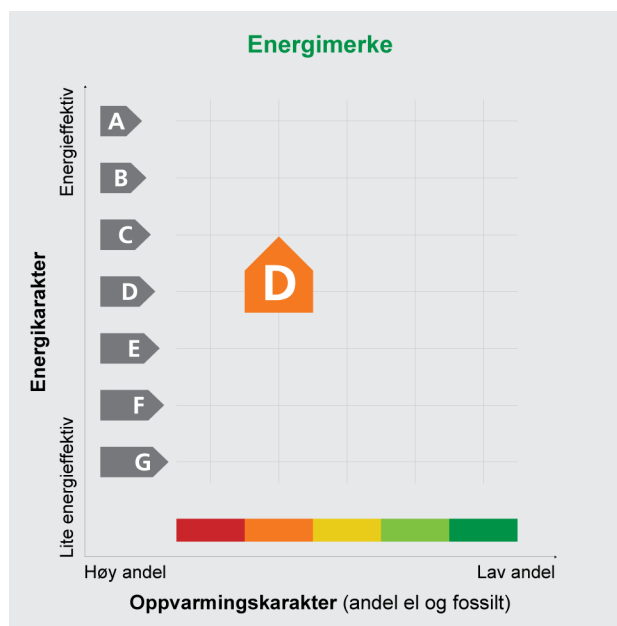
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gjerstad 24
Postnr	8450
Sted	STOKMARKNES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	84
Bnr.	94
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	11339883
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2015-578462
Dato	13.07.2015

Eier	REMI NYHEIM
Innmeldt av	REMI NYHEIM



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 22 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

22 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2000
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	170
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gjerstad 24
Postnr/Sted: 8450 STOKMARKNES
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 13.07.2015 09:14:05
Energimerkenummer: A2015-578462
Ansvarlig for energiattesten: REMI NYHEIM
Energimerking er utført av: REMI NYHEIM

Gnr: 84
Bnr: 94
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 11339883

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1866 - HADSEL
Gårdsnummer: 84
Bruksnummer: 94

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.05.2025 kl. 08:47

Produsert av: Per Anders Fjølstad - 1866

Attestert av: Hadsel kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: REMI
Etableringsdato: 04.02.1999
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 84 / 94	2 203,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		140198	ASPENES DANIEL		GJERSTAD 24 8450 STOKMARKNES	1 / 2
Hjemmelshaver		250599	SKULBRU CHANETT DANIELLE		Gjerstad 24 8450 STOKMARKNES	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7611544	506080		2 203,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		
	Annen referanse		

Opprett ny grunneiendom ved fradeling 04.02.1999

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1866 - 84/80	-2 000
Mottaker	1866 - 84/94	2 000

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
Annen referanse					
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	15.07.2009				1866krj 08.12.2009
Kart- og delingsforretning	2008-0035	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1866 - 84/80		-1 141
	M_2009-0088	Mottaker	1866 - 84/106		1 141
		Berørt	1866 - 84/1		0
		Berørt	1866 - 84/94		0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	04.02.1999				johmar 13.10.2021
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1866 - 83/98		0
		Berørt	1866 - 84/1		0
		Berørt	1866 - 84/80		0
		Berørt	1866 - 84/94		0

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr		Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	Nei
Vegadresse	Gjerstad	5204	24			
			EUREF89 UTM Sone 33			
			7611557		506093	
					Grunnkrets 0107 Grytting	
					Stemmekrets: 4 STOKMARKNES	
					Kirkesokn: 10080104 Hadsel	
					Postnr.område: 8450 STOKMARKNES	
					Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 339 883	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	199	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	08.04.1999
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	14.06.2000
	Nord: 7611557 Øst: 506093	Bruksareal totalt:	199	Avløp:		Tatt i bruk:	14.06.2000
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	102	0	102	0	0	0	0	0
U01	0	97	0	97	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5204 Gjerstad 24	H0101	Bolig	199	6	Kjøkken	1	1	84/94

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		REMI NYHEIM		

Oversiktskart for 84 / 94

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7611600

7611550

7611500

82

Gjerstad

82

Gjerstad

82

Jarstad

Jarstad

84 / 94

Gjerstad

Skogelvtakken

Skogelvtakken

N

40m

505950

506000

506050

506100

506150

506200

Teig 1 (Hovedteig) 84 / 94

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33

7611580

+84 / 106

7611560

+84 / 1

7611540

+84 / 94

7611520

+84 / 1



20m

506020

506040

506060

506080

506100

506120

11339883
Gjerstad 24

Areal og koordinater

Areal: 2 203,1

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7611544

Øst: 506080

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7611526,22	506035,99	Jord 53,47	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
2	7611566,20	506071,49	Jord 41,49	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5 10	
3	7611564,82	506112,96	Jord 38,77	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	9	
4	7611527,06	506104,16		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
5	7611524,71	506070,83	Jord 6,38	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
6	7611524,98	506064,46		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
7	7611525,49	506052,68		Ukjent	10 Terrengmålt	13	

Utskrift fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 14.05.2025 12:18



Eiendom 1866-84/94 Remi

Bruksnavn	Remi	Etablert dato	04.02.1999	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	2184,5 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1866	Beregnet areal	2203,1	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	84	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	94	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Gjerstad 24	8450 Stokmarknes	Grytting	Stokmarknes	Hadsel

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
04.02.1999	Annen forretningstype	1866-83/98	Berørt	0
		1866-84/94	Berørt	0
		1866-84/80	Berørt	0
		1866-84/1	Berørt	0
04.02.1999	Kart- og delingsforretning	1866-84/80	Avgiver	-2000
		1866-84/94	Mottaker	2000
15.07.2009	Kart- og delingsforretning	1866-84/80	Avgiver	-1141
		1866-84/94	Berørt	0
		1866-84/106	Mottaker	1141
		1866-84/1	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	11339883	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	14.06.2000	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	14.06.2000	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)		199/0	
Areal, annet (bruk/brutto)		0/0	
Areal, totalt (bruk/brutto)		199/0	
Areal, (bebygd/ubebygd)		0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	199	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	102/0	0/0	102/0
U01	Underetasje	0	97/0	0/0	97/0



Eiendomsinformasjon

Kommune: 1866 HADSEL
Matrikelnummer: 1866-84/94/0/0
Adresse: Gjerstad 24, H0101
8450 STOKMARKNES
Siste tilsyn: 01.03.2004

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 90

Konstruksjon Element
Siste feiing 18.11.2022

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Ukjent	Ukjent



Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Boligtilsyn	01.03.2004	Avsluttet	0	0
Feiing	08.09.2014	Avsluttet	0	0
Feiing	20.09.2016	Avsluttet	0	0
Feiing	14.06.2020	Avsluttet	0	0
Feiing	14.08.2022	Avsluttet	0	0
Feiing	18.11.2022	Avsluttet	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Hadsel brann og redning kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Ordre: **76408**



Eiendom: **1866-84/94/0**

Gjerstad 24

8450 Stokmarknes

K18660005 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

HADSEL_KOMMUNE, 28.05.2025 10:14:

Levert til kunde

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Kommune

Hadsel Kommune

Rådhusgt.

8450 Stokmarknes

Tlf. 76 15 00 00

Ferdigattest

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

Ansvarlig søker (navn, adresse)

Kystklimahus Nord AS
Gårdøyvn. 8
8900 Brønøysund

Tiltakshaver (navn, adresse)

Remi Nyheim
Kleiva
8400 Sortland

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/adresse

Gjerstad

Gnr

84

Bnr

94

Festenr

Seksjonsnr

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Nybygg

Boligbygg

Vedtak fattet av

Delegert myndighet

Vedtak dato

08.04.99

Saksnr

Sak 043/99

Dato sluttkontroll

Kontrollansvarlig

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Merknader

Mangler i hht. midlertidig brukstillatelse, datert 14.05.2000, er utført.

UNDERSKRIFT

Sted

Stokmarknes

Dato

12.01.2001

Stempel/underskrift

HADSEL KOMMUNE
Byggekontrollør
Arnt Willassen

KOPI SENDT TIL

Funksjon

Ansv. søker/ og ansv

Navn

Kystklimahus Nord AS

Adresse

Gårdøyvn. 8, 8900 Brønøysund

Funksjon

kontrollerende

Navn

Adresse

Funksjon

Kontrollerende

Navn

Hågen Renø

Adresse

Nordsandvn. 5, 8430 Myre

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Hadsel Kommune

Rådhusgt.

8450 Stokmarknes

Tlf. 76 15 00 00

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)

Kystklimahus Nord AS
Boks 312
8400 Sortland

Tiltakshaver (navn, adresse)

Remi Nyheim
Kleiva
8400 Sortland**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR**

Eiendom/adresse

Gjerstad

Gnr

84

Bnr

94

Festenr

Seksjonsnr

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Nybygg

Boligbygg

Vedtak fattet av

Delegert myndighet

Vedtak dato

08.04.99

Saksnr

Sak 043/99

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

☒ hele bygget☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Må fullføres
innen (dato)

Innredning kjellerdel gjenstår

Desb.2000

Merknader

Mont. av stige til blindloft må sjekkes.
 Det må tettes rundt avløpsrør gj. gulv på vaskerom.
 Rekkverk rundt balkong utafor stue mangler. Dør må holdes avlåst
 inntil rekkverk er ferdig.
 Taknedløp er ikke tilkoblet grunnledning

Før innfl.

Før innfl.

Mai. 2000

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet ☐ Ja ☐ Nei**UNDERSKRIFT**

Sted

Stokmarknes

Dato

14.05.2000

Stempel/underskrift

FERDIGTATT
 Byggekontrollør
 Arnt Willassen

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Ansv. søker/ og ansv	Kystklimahus Nord AS	Boks 312 - 8400 Sortland
Funksjon	Navn	Adresse
kontrollerende		
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse



Hadsel kommune
Teknisk etat, Oppmålingsavd.
8451 Stokmarknes

7

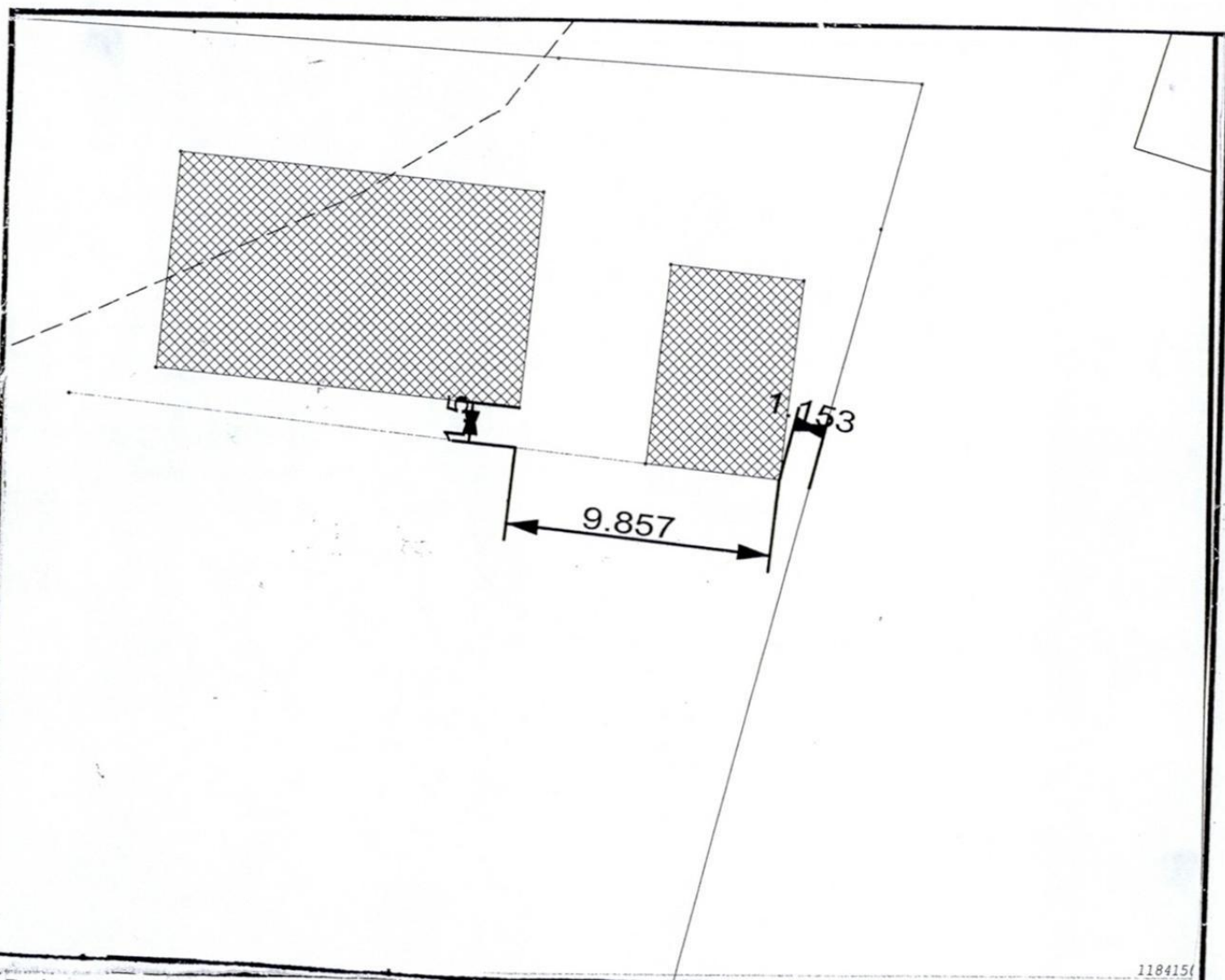
SITUASJONSPLAN VED UTSETTING AV BYGG:

Tiltakshaver: Renni Nyheim (garasje + tomtegrenser)

Ansvarlig utførende:

Byggetillatelse gitt: 08.04.99

sak: 43/99



Dokumentasjon på de utsatte byggelinjene oppbevares på teknisk etat.

Ansvarlig utførende: Må kontrollere at bygget oppføres i samsvar med de påviste byggelinjer og høyder.

Byggelinjer påvist den: 21.05.01 av

Caru Kurboff

Ansvarlig utførendes kvittering:

SITUASJONSPLAN

REMI NYHEIM

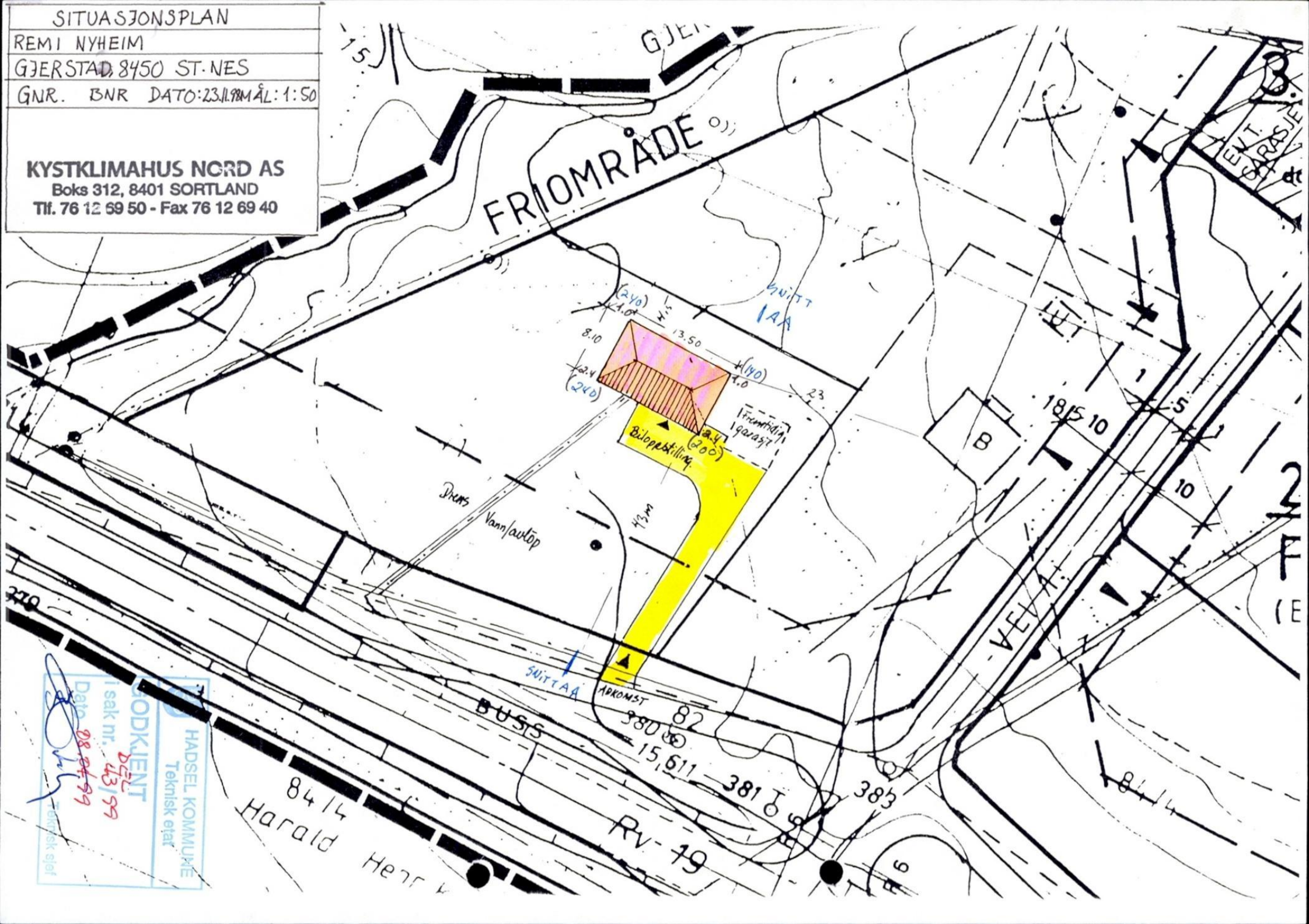
GJERSTAD 8450 ST. NES

GNR. BNR DATO: 23.11.98 MÅL: 1:50

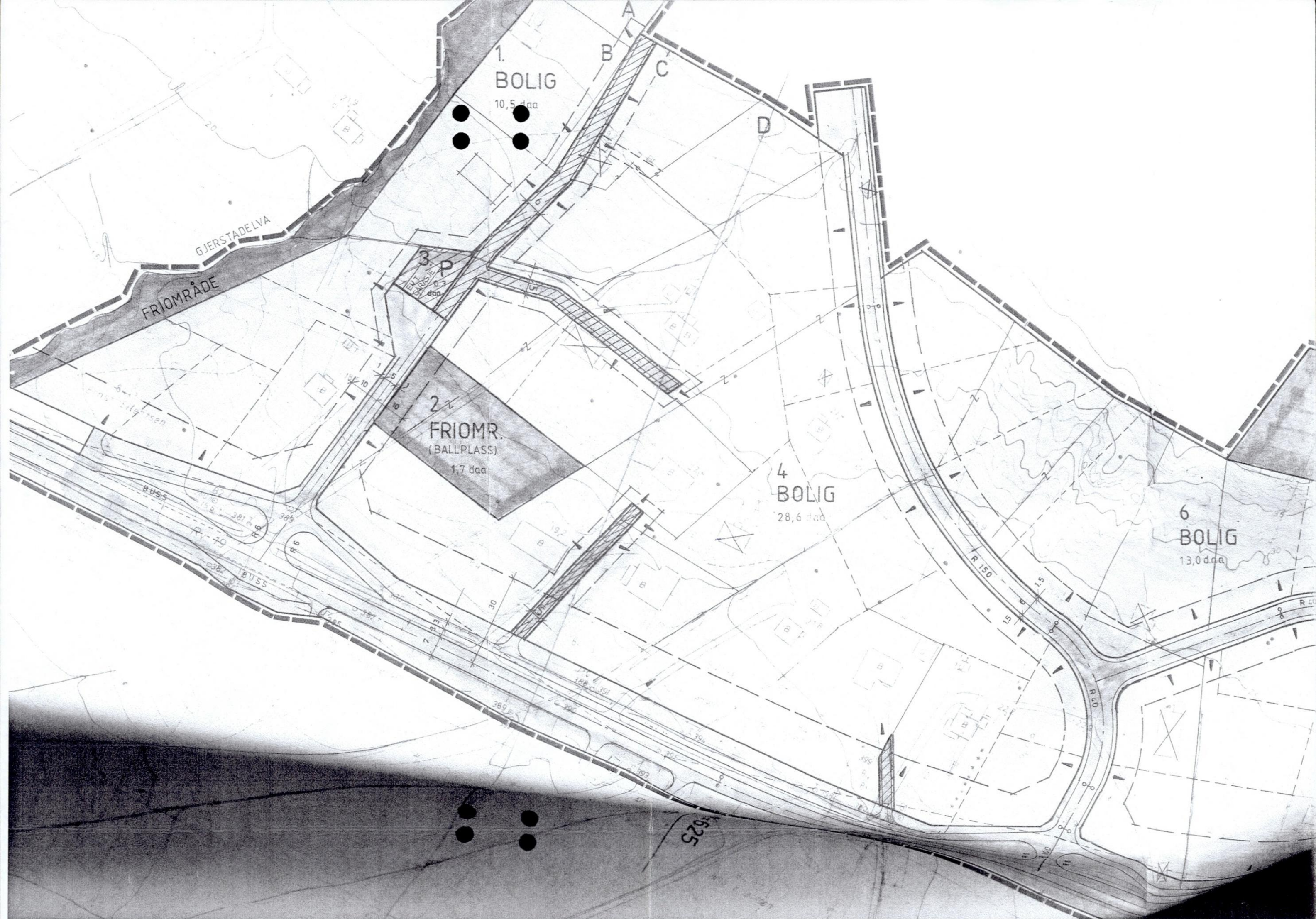
KYSTKLIMAHUS NORD AS

Boks 312, 8401 SORTLAND

Tlf. 76 12 69 50 - Fax 76 12 69 40



GODKJENT
i sak nr. 43/99
Date: 08.04.99
Teknisk etat
HADSEL KOMMUNE
Tattest skjeft



SNITT AV TERRENG.

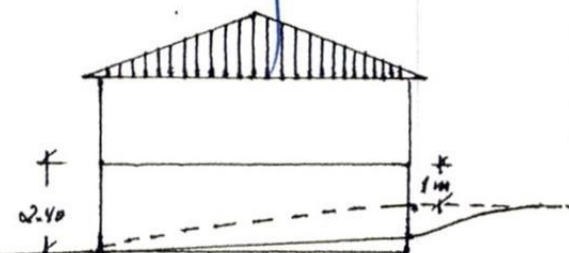
REMI NYHEIM
BJERSTAD
8450 ST.NES.



SNITT AA

F10

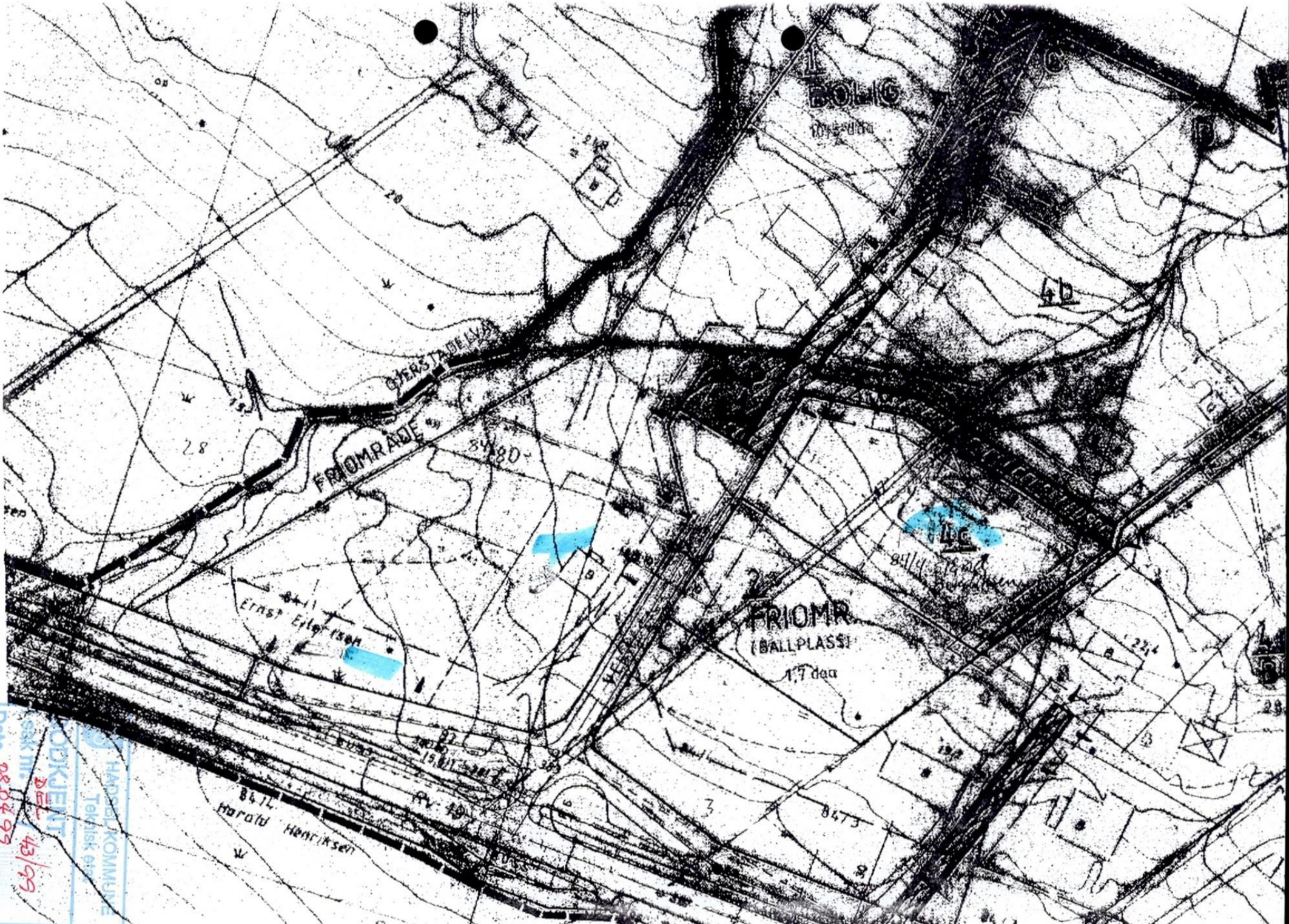
Eksisterende terreng.



----- Fremtidig terreng.

KYSTKLIMAHUS NORD AS

Boks 312, 8401 SORTLAND
Tlf. 76 12 69 50 - Fax 76 12 69 40



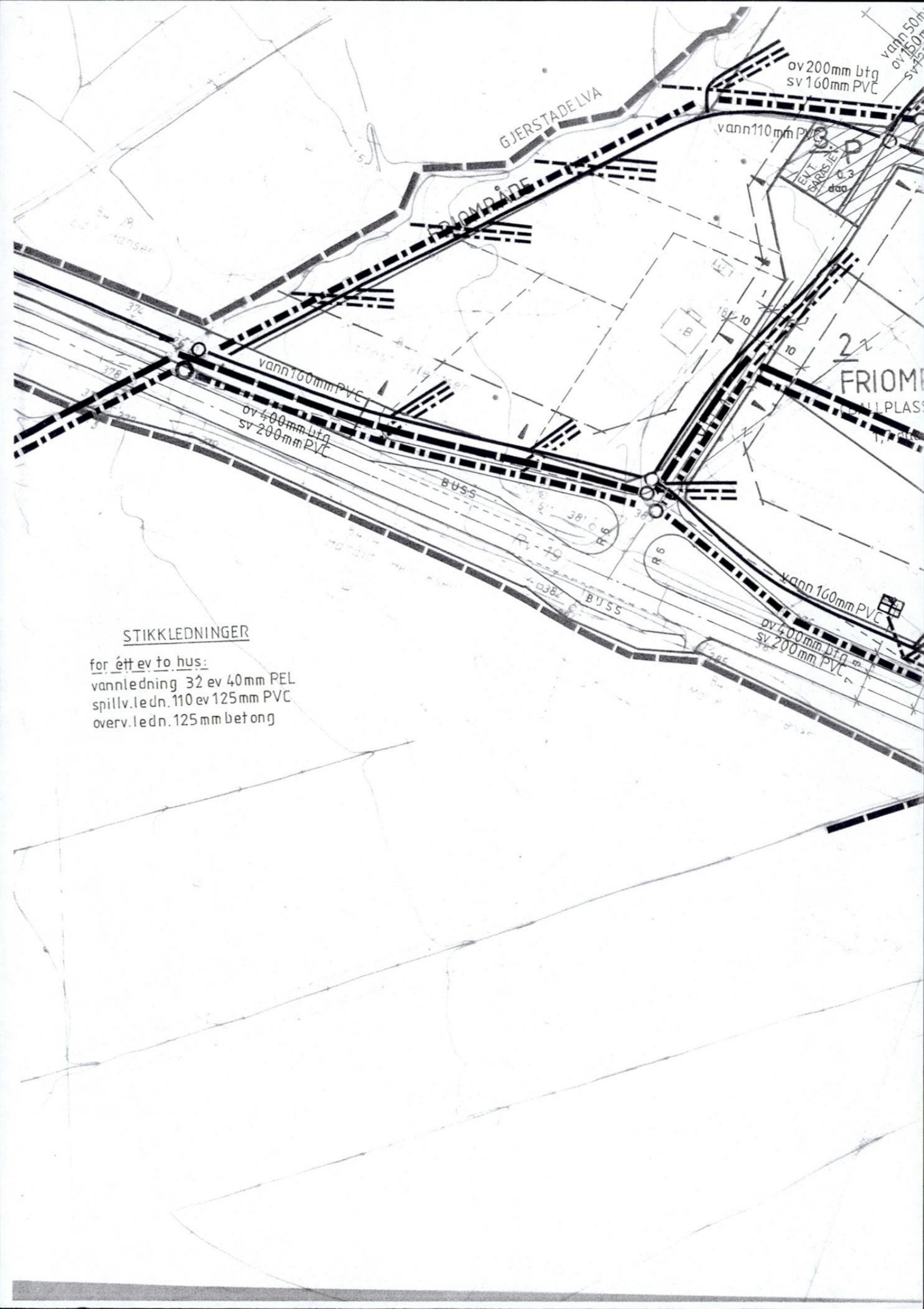
STIKKLEDNINGER

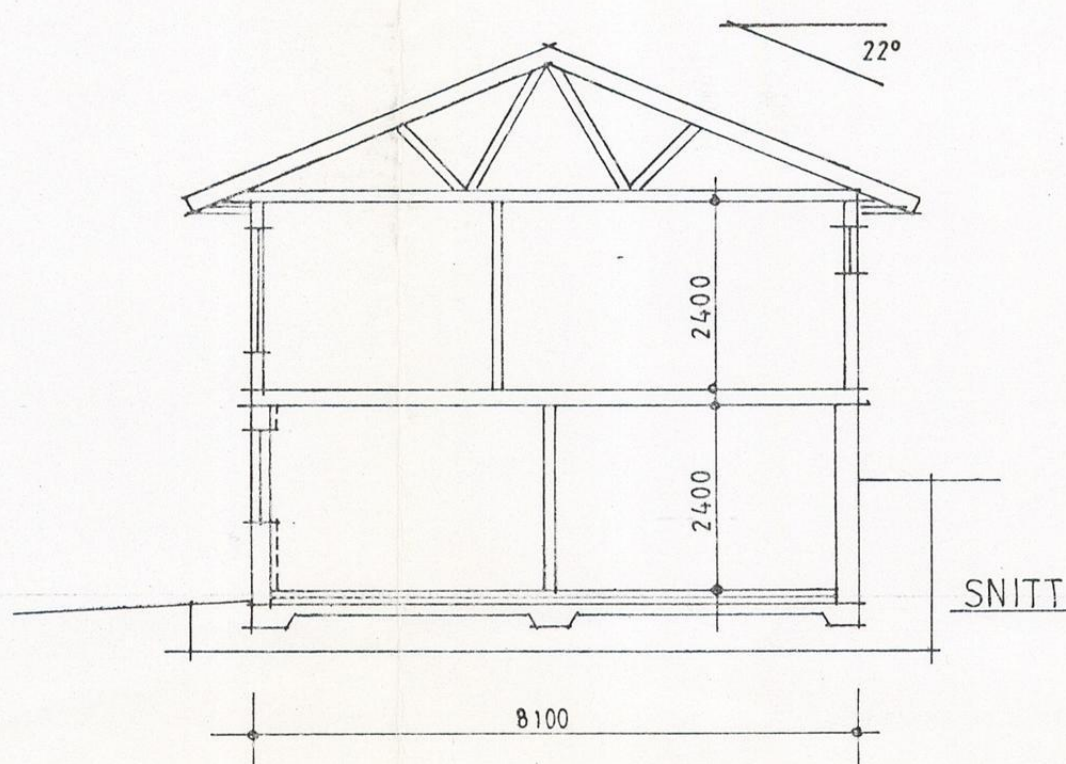
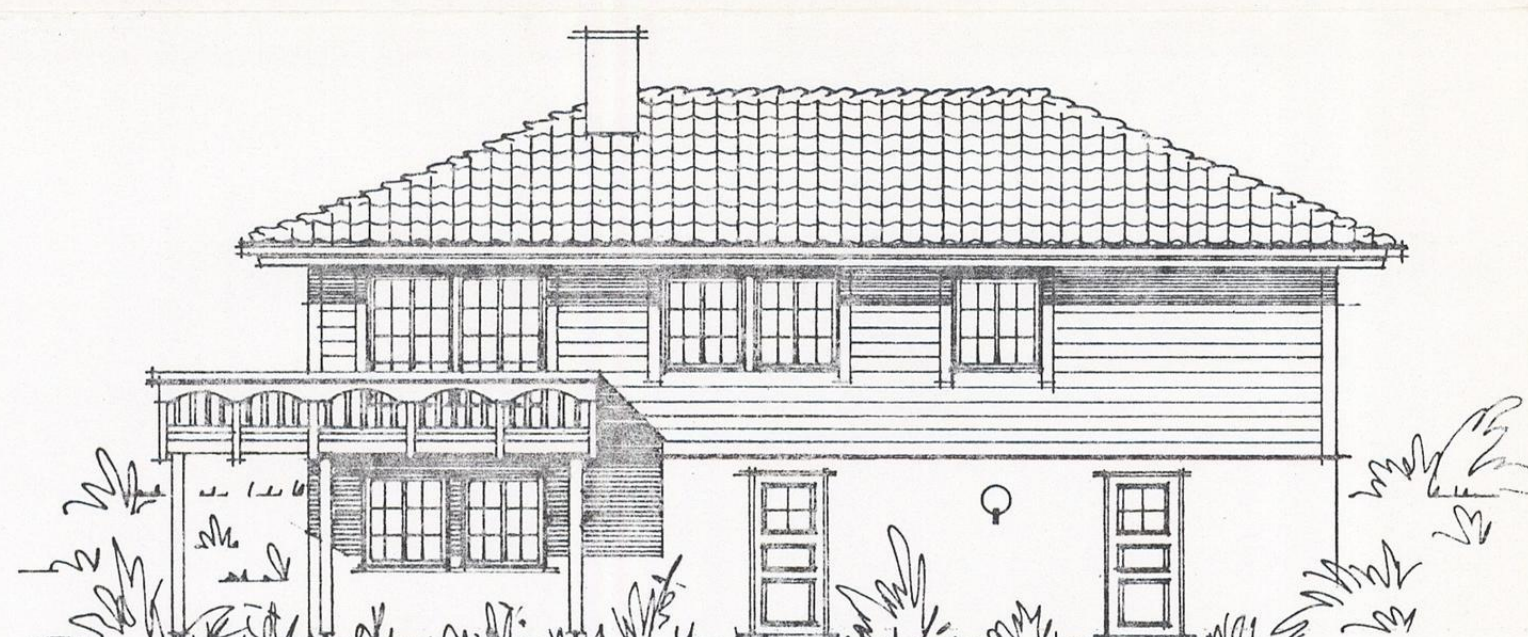
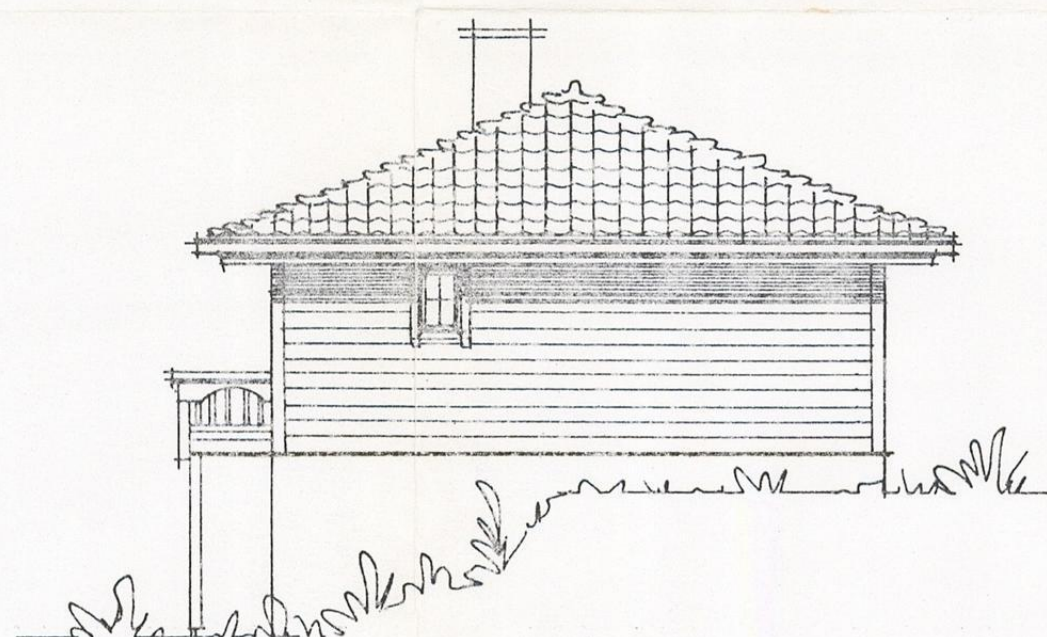
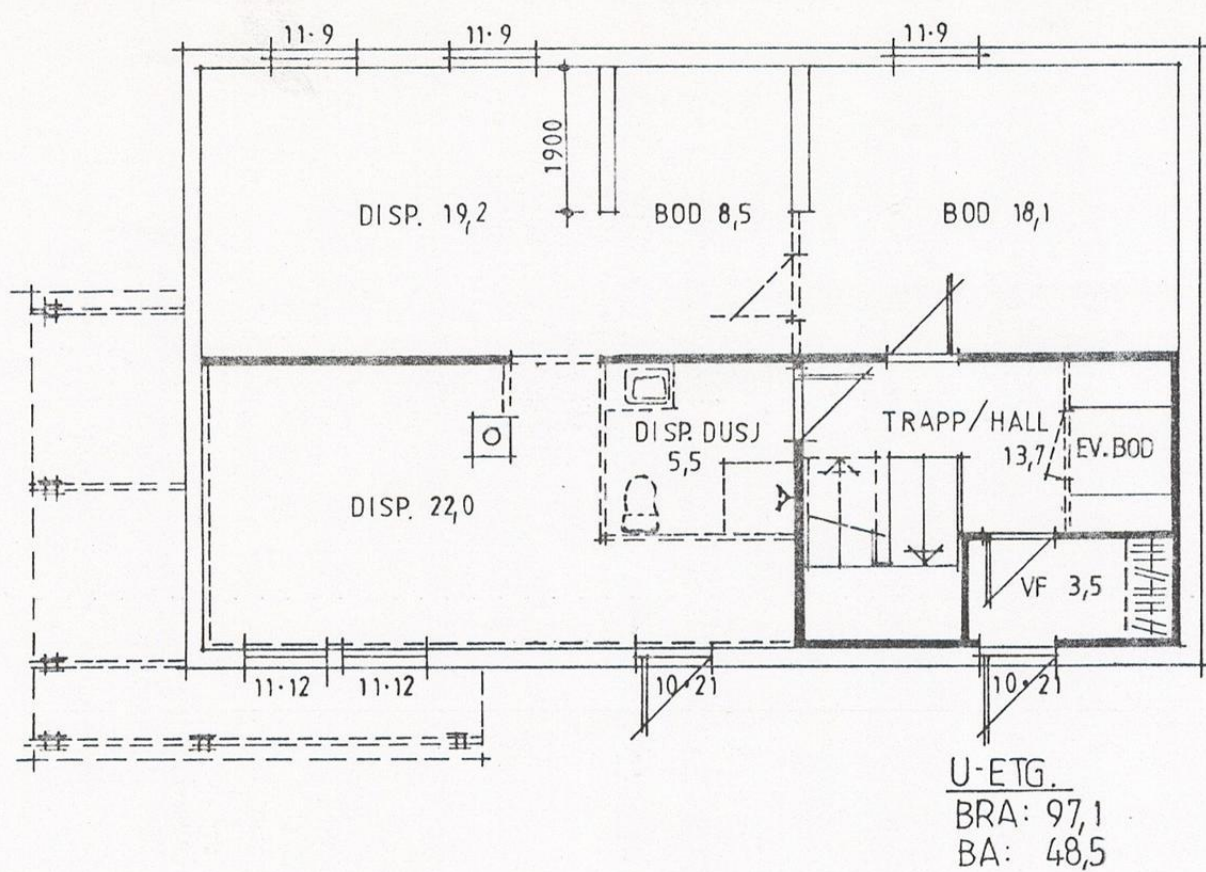
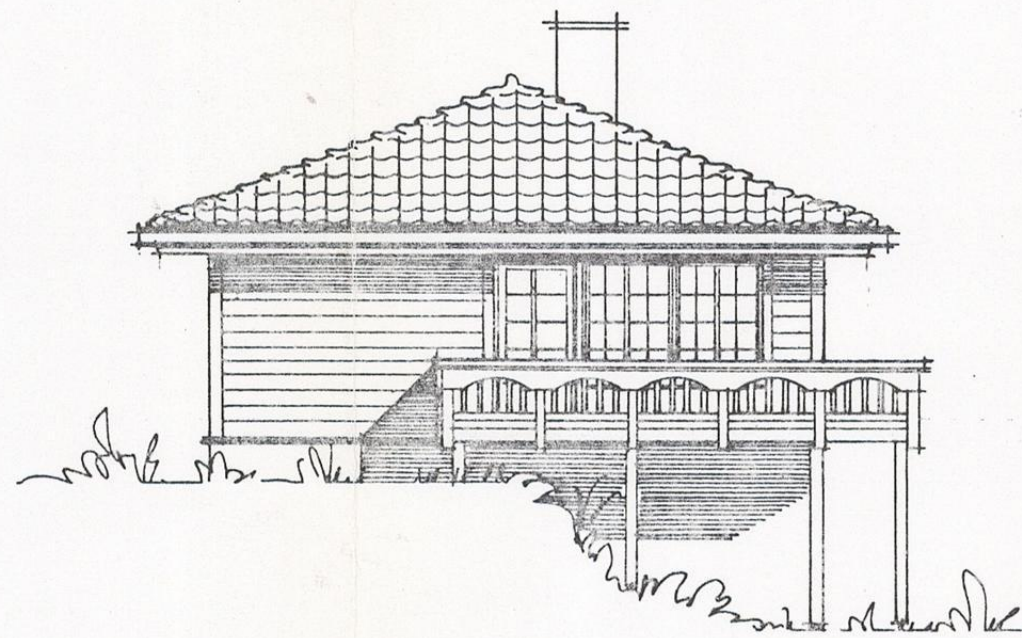
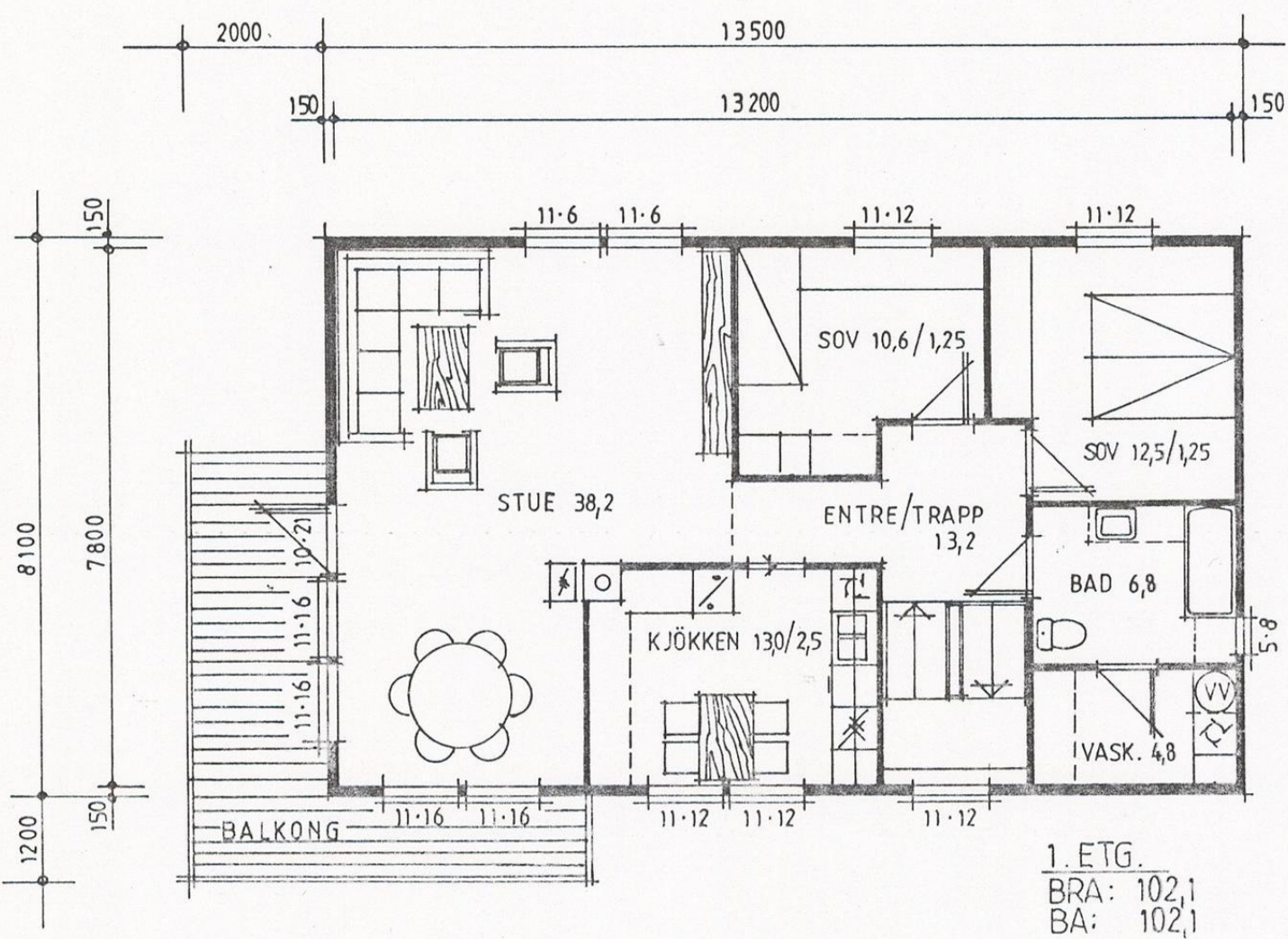
for étt ev to hus:

vannledning 32 ev 40mm PEL

spillv. ledn. 110 ev 125mm PVC

overv. ledn. 125mm betong

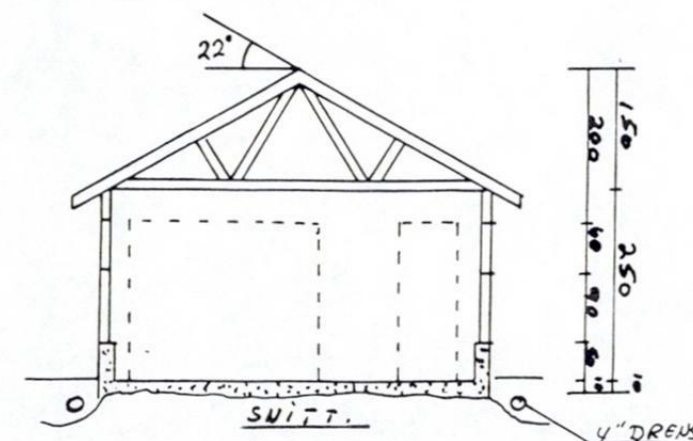
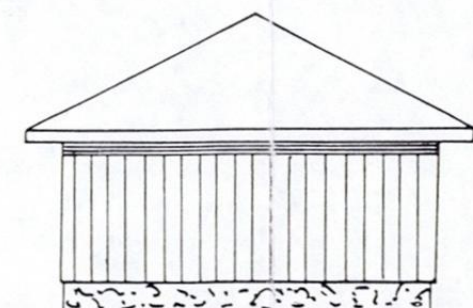
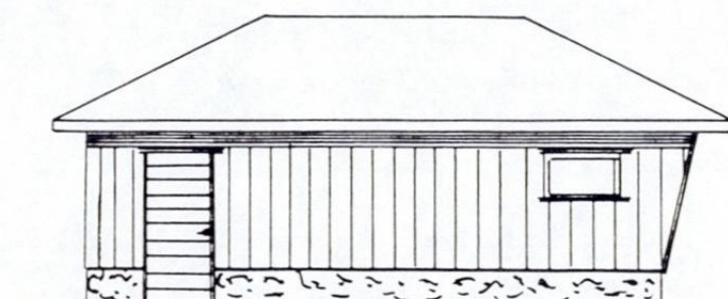
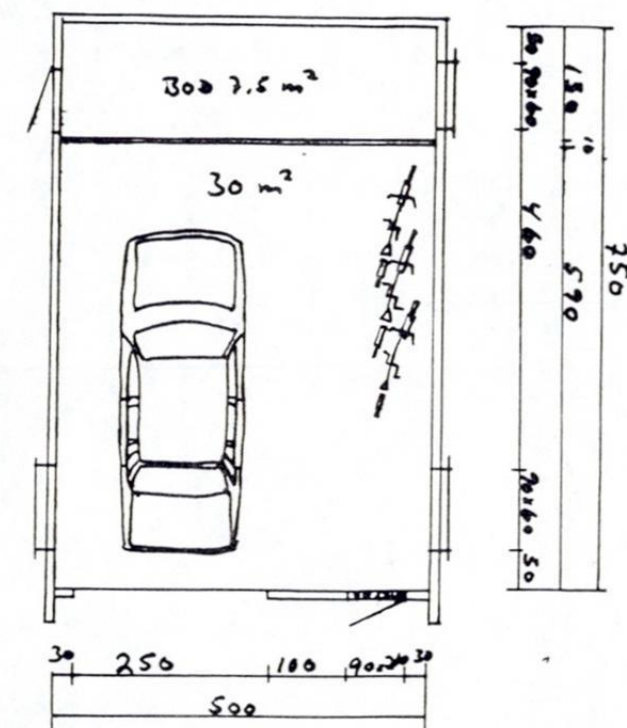
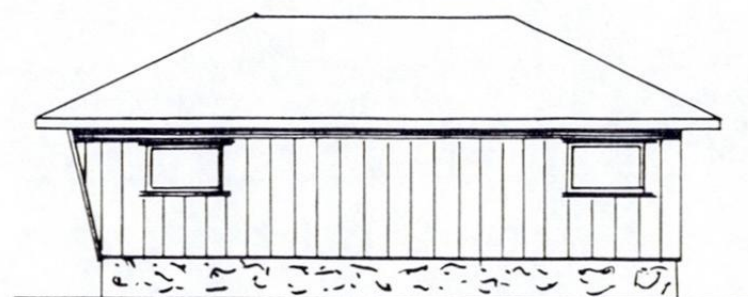




HADSEL KOMMUNE
Teknisk etat
GODKJENT
i sak nr. 43/99
Dato 08.04.99
Teknisk sjef

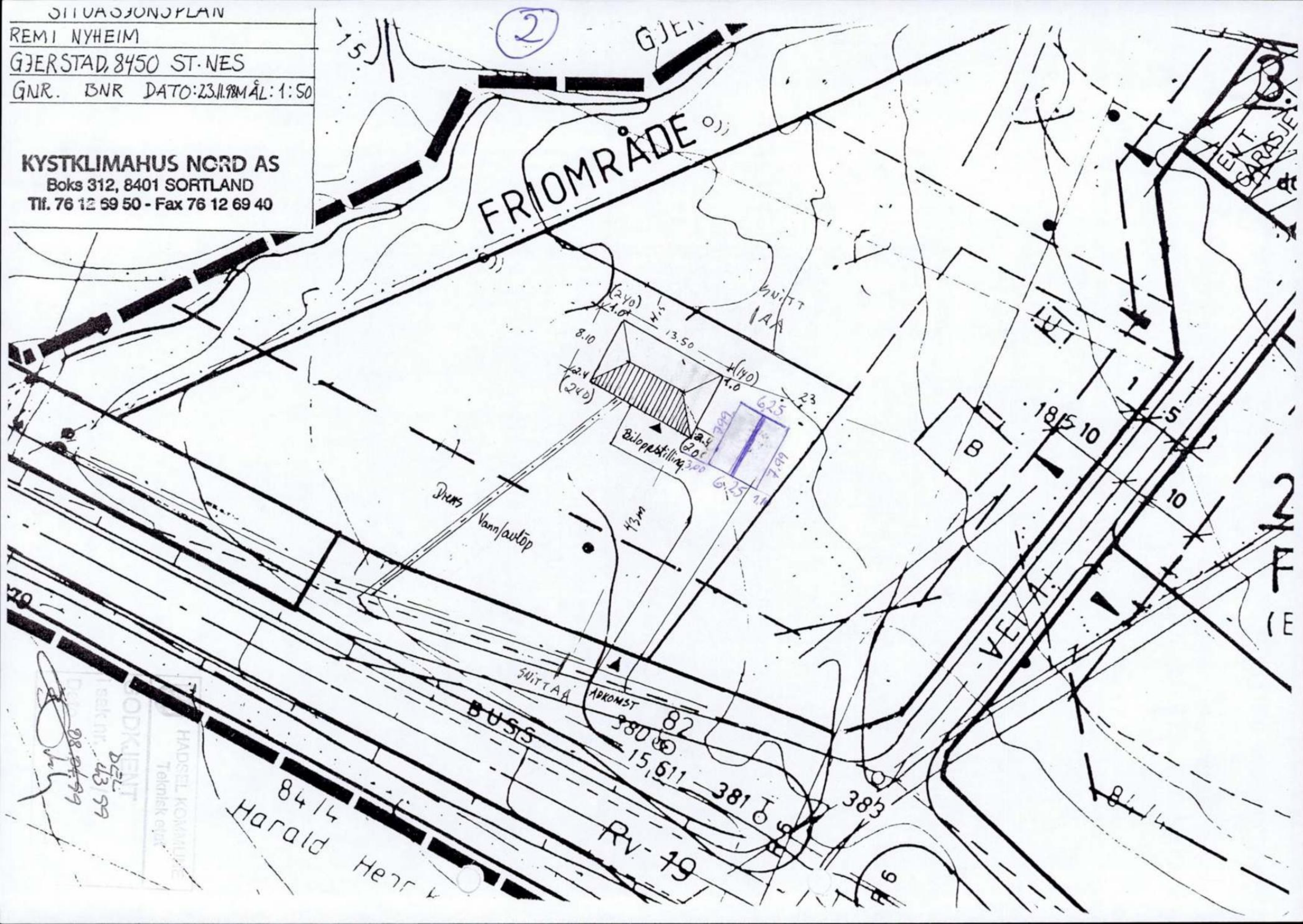
Dato Sign.

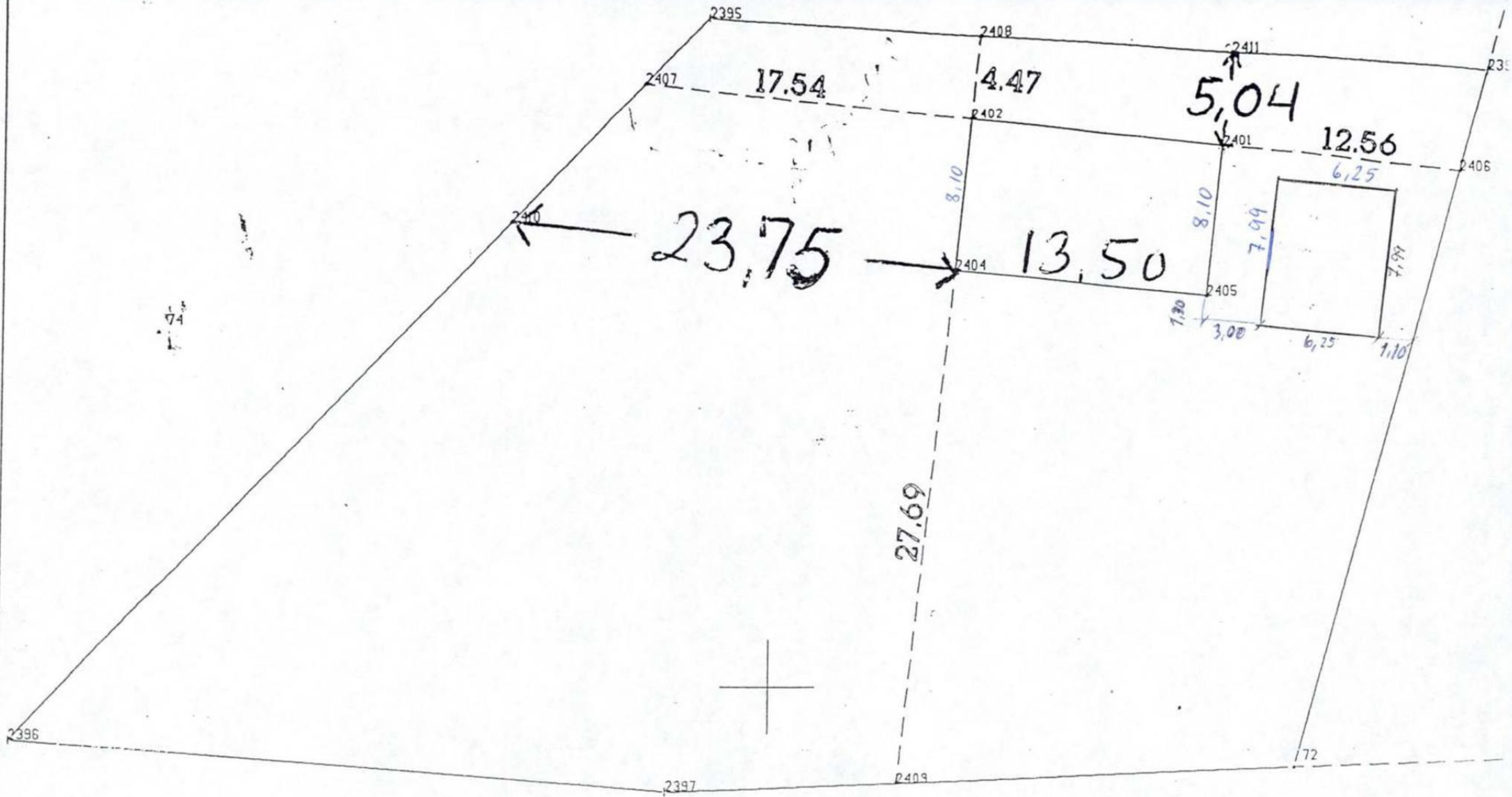
		GRUNNFL	109,3	DATO	06.11.98
		BRA	199,0	TEGN	VO
		BA	150,6	MÅL	1:100
RYGGHERRE	REMI NYHEIM, GJERSTAD 8450 STOKMARKNES	TYPE NR	SPESIAL		
TEGNING		TEGN NR	98328		
KOPIERING ELLER ULØYLIG BRUK AV TEGNINGEN MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR					



KYSTKLIMAHUS NORD AS
Boks 312, 8401 SORTLAND
Tlf. 76 12 69 50 - Fax 76 12 69 40

H. Rens





625

(3)

7.99

7.49

6.25

Ø

V

250

190

190

60

22°

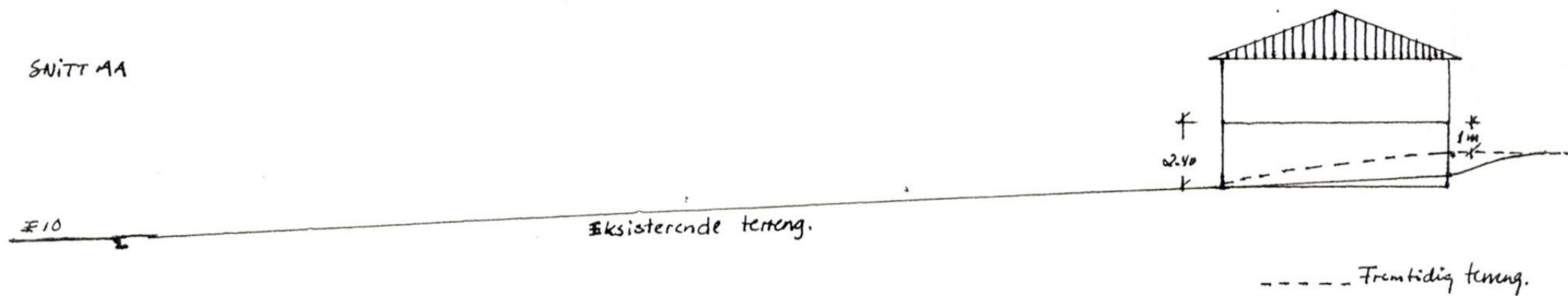
N

S

SNITT AV TERRENG.

REMI NYHEIM
BJERSTAD
8450 ST. NES.

SNITT AA



KYSTKLIMAHUS NORD AS
Boks 312, 8401 SORTLAND
Tlf. 76 12 69 50 - Fax 76 12 69 40

D
 muren samsværet med utsat
 mål!

15

+

74

2395 2407 17.54 2402 4.47 2411 5.04 2406 12.56 2405 8.10 2404 13.50 23.75 27.69 2397 2401 72

+

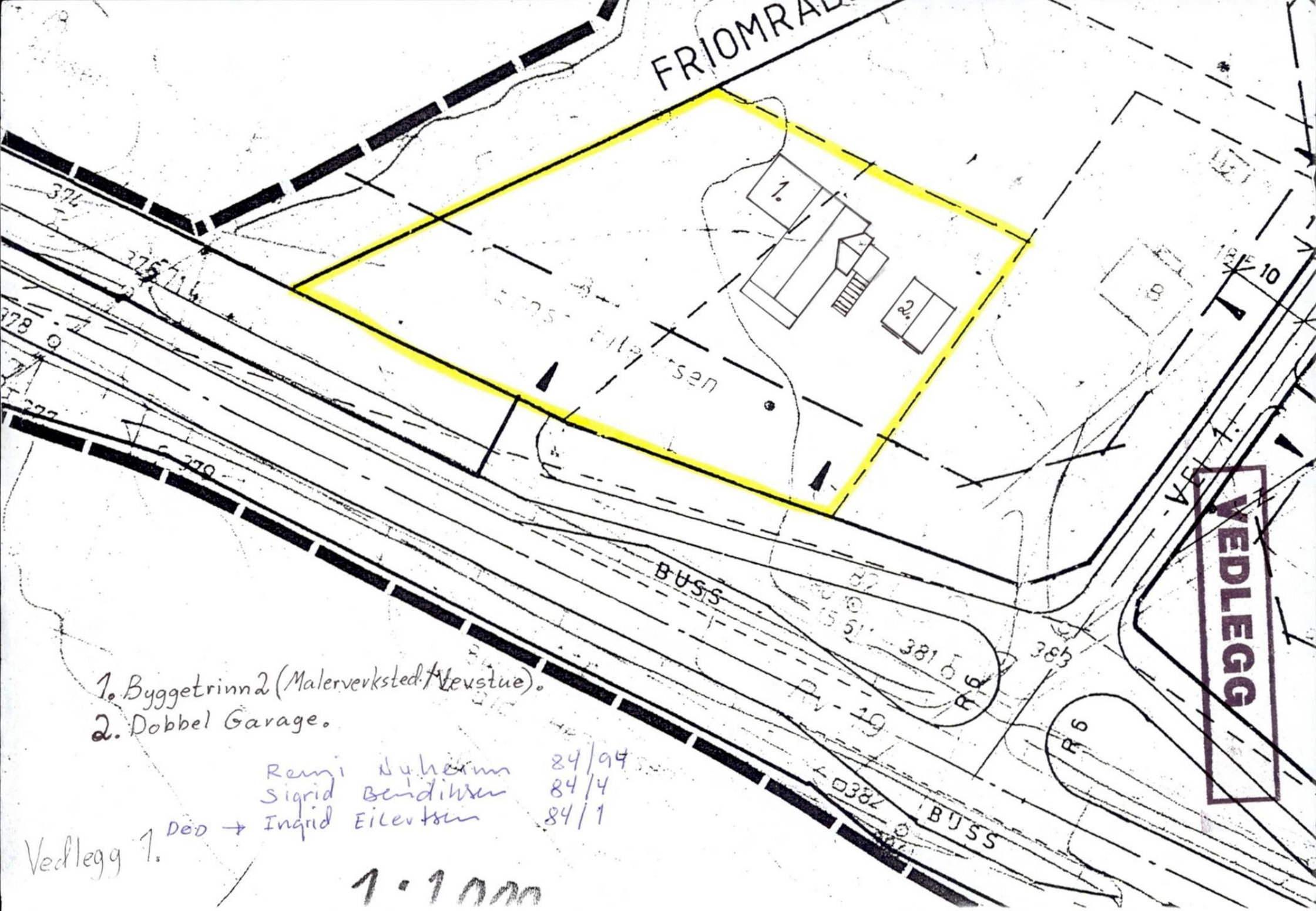
Carroll

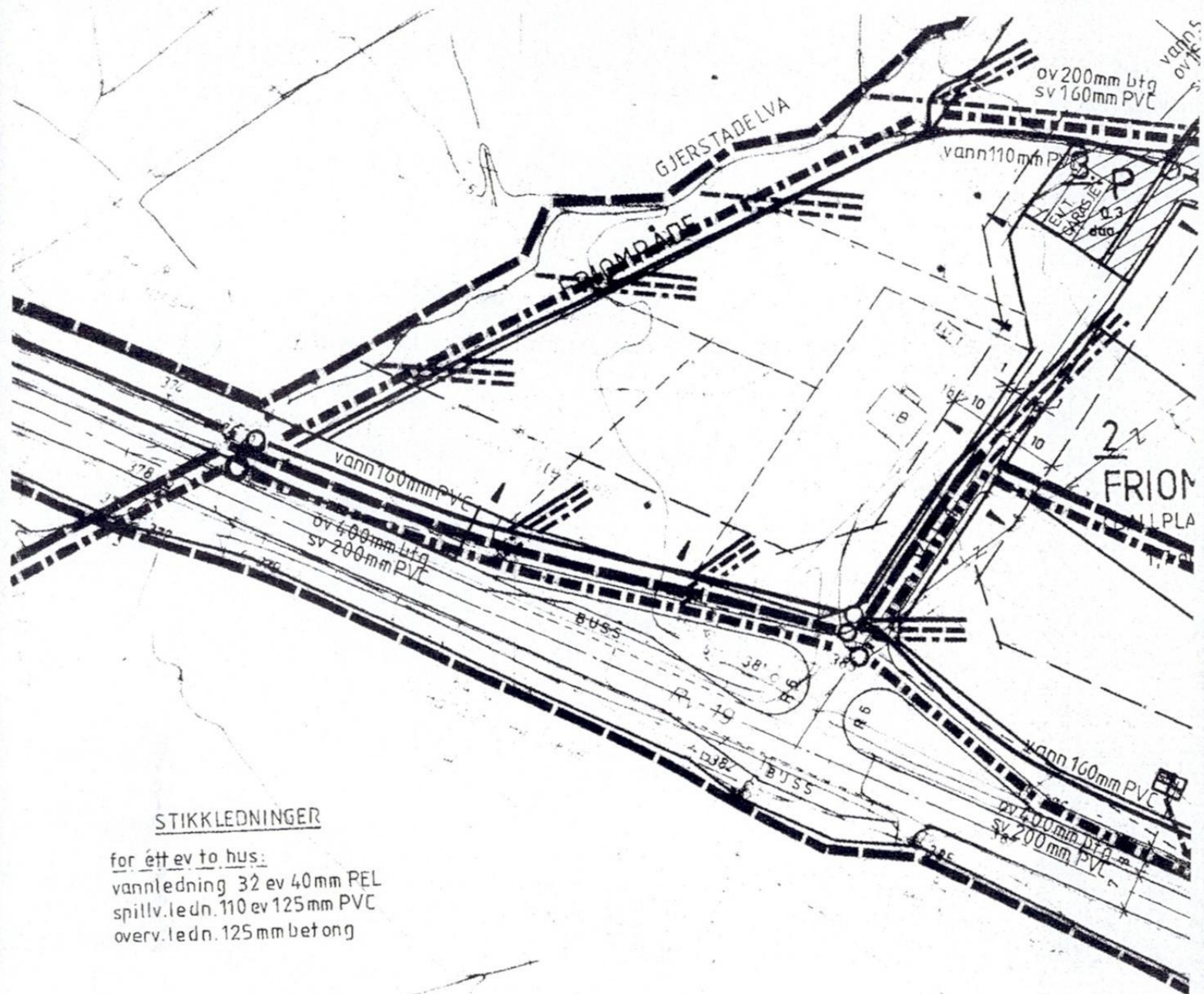
REMI NYHEIM

27.07.99

Jan Kristoffersen

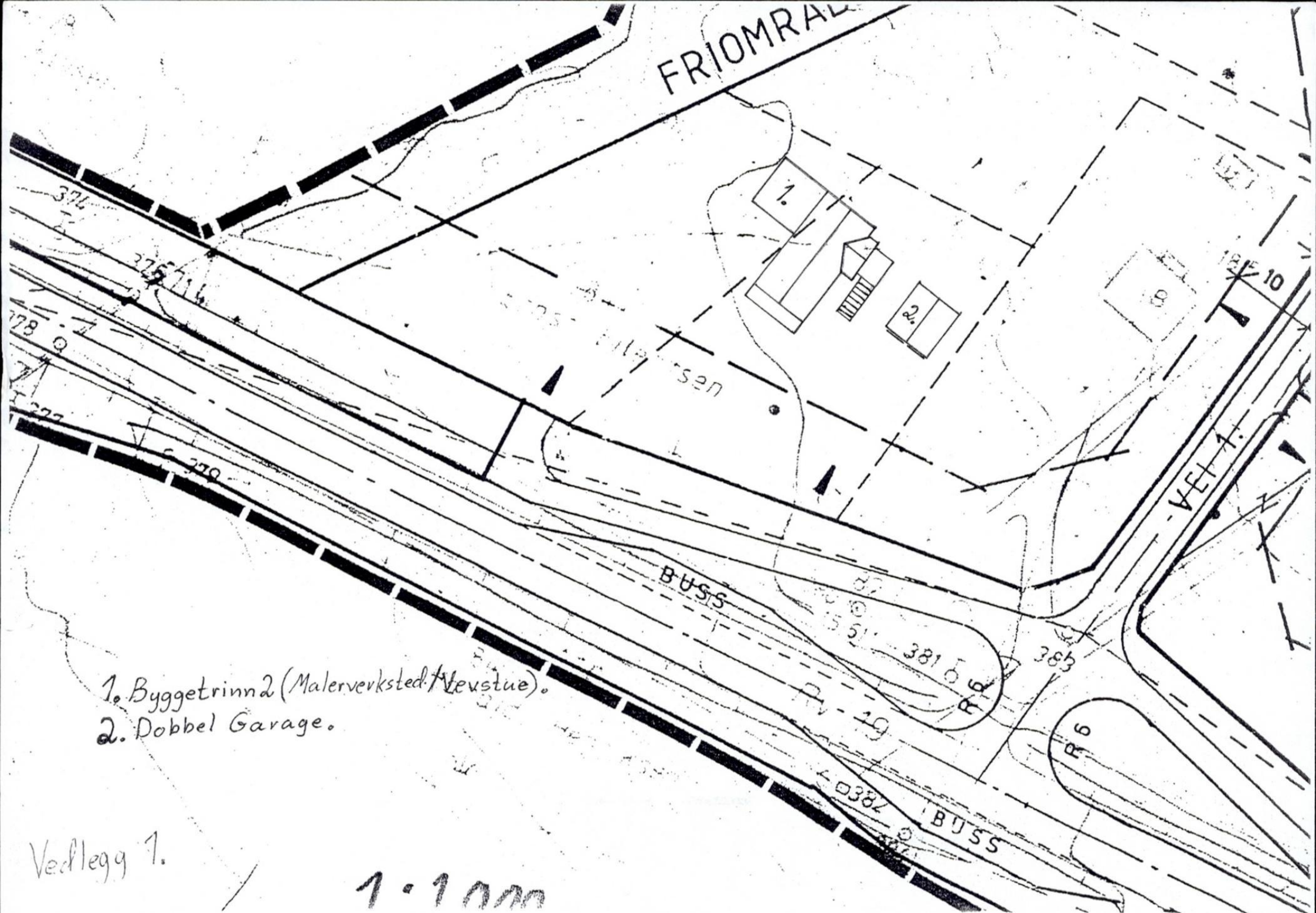
1 : 500





STIKKLEDNINGER

for étt ev to hus:
 vannledning 32 ev 40mm PEL
 spillv. ledn. 110 ev 125mm PVC
 overv. ledn. 125mm betong



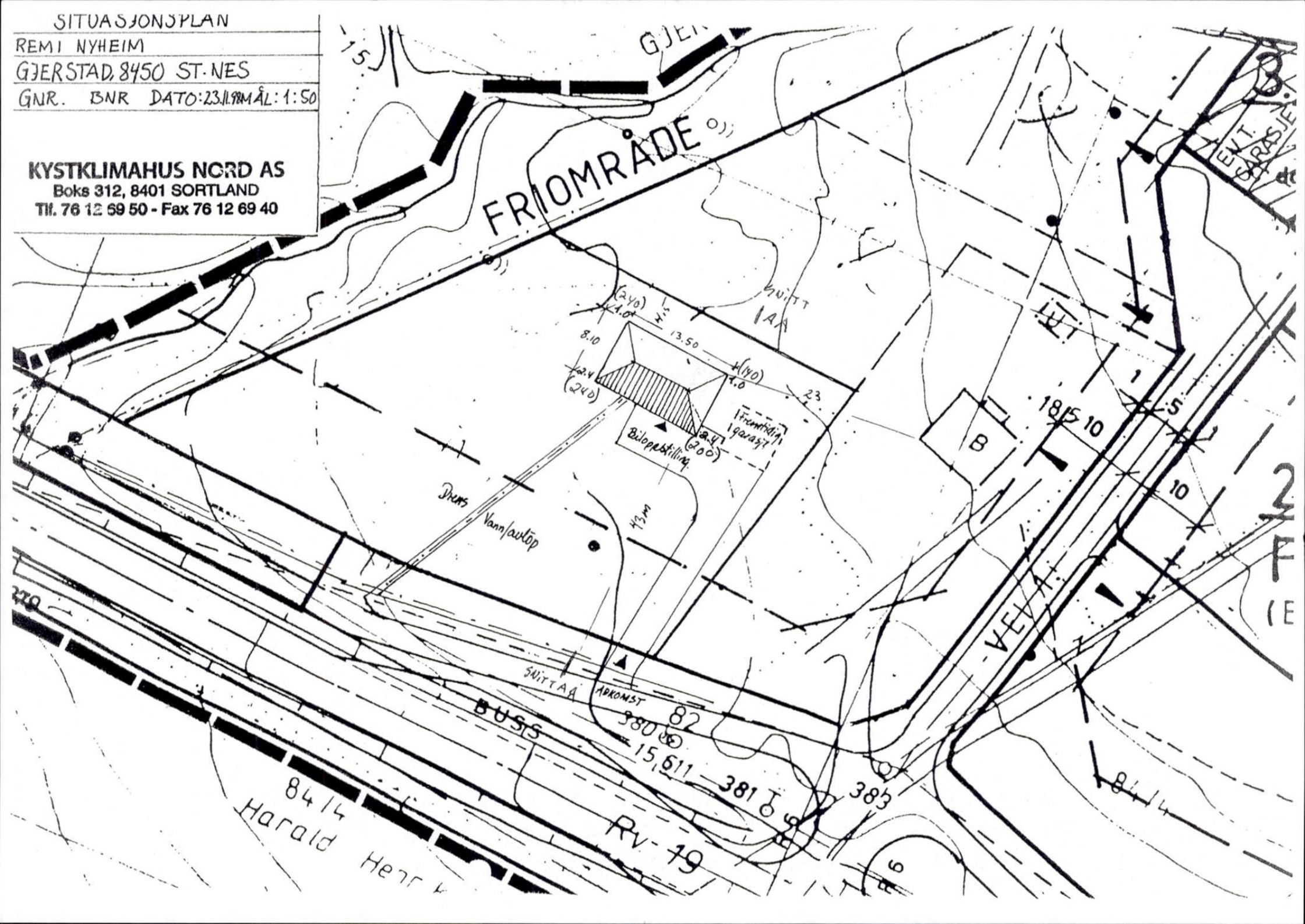
1. Byggetrinn 2 (Malerverksted / Nevstue).
2. Dobbel Garage.

Vedlegg 1.

1:1000

GNR. BNR DATO: 23.11.98 MÅL: 1:50

TEL. 76 12 69 50 - Fax 76 12 69 40





Hadsel kommune
Teknisk etat, Oppmålingsavd.
8451 Stokmarknes

5

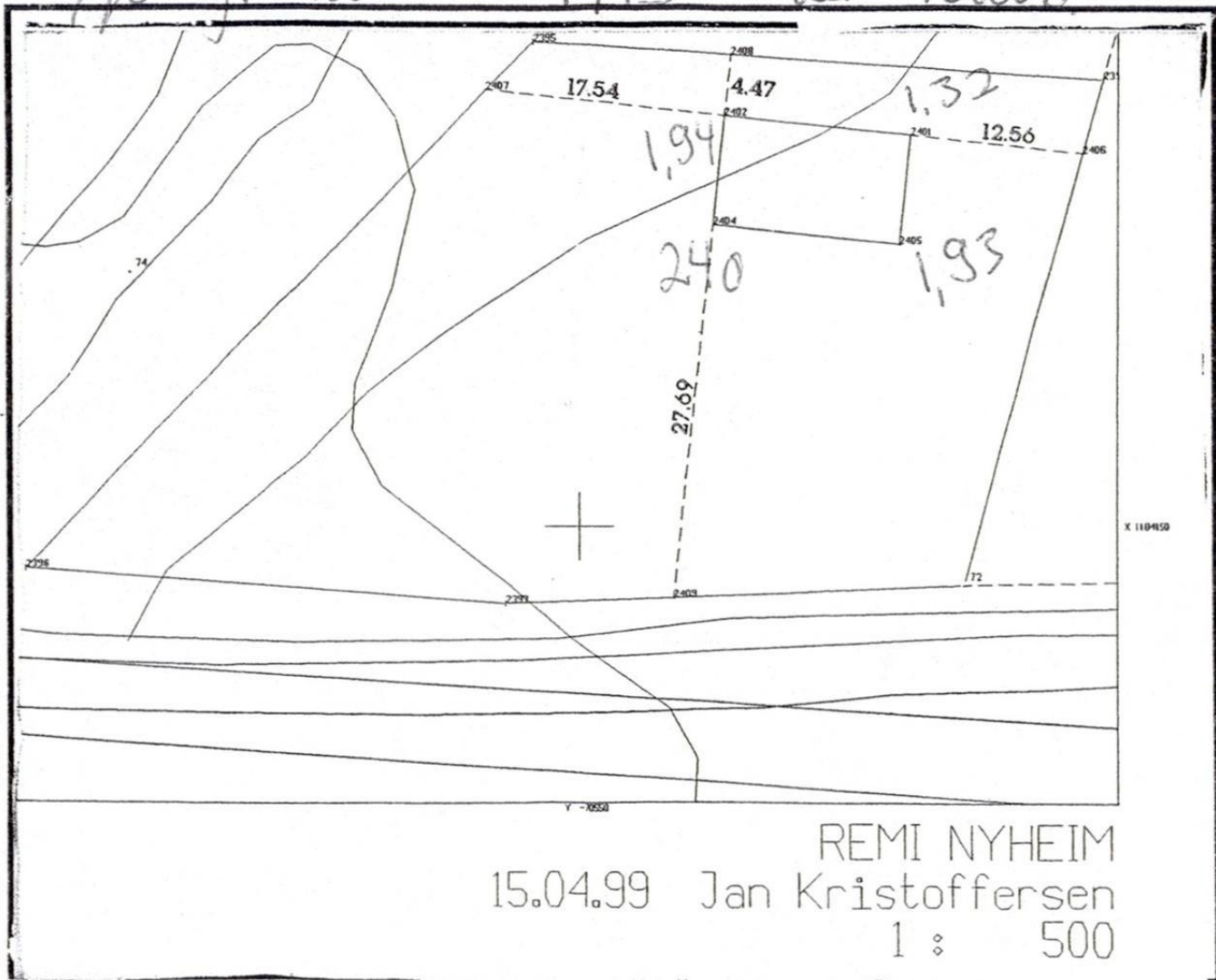
SITUASJONSPLAN VED UTSETTING AV BYGG:

Tiltakshaver: Remi Nyheim GNR. 84, BNR 94

Ansvarlig utførende: KYSTKLIMAHUS

Byggetillatelse gitt: sak:

Topp grunnmur 1,13 under nabo

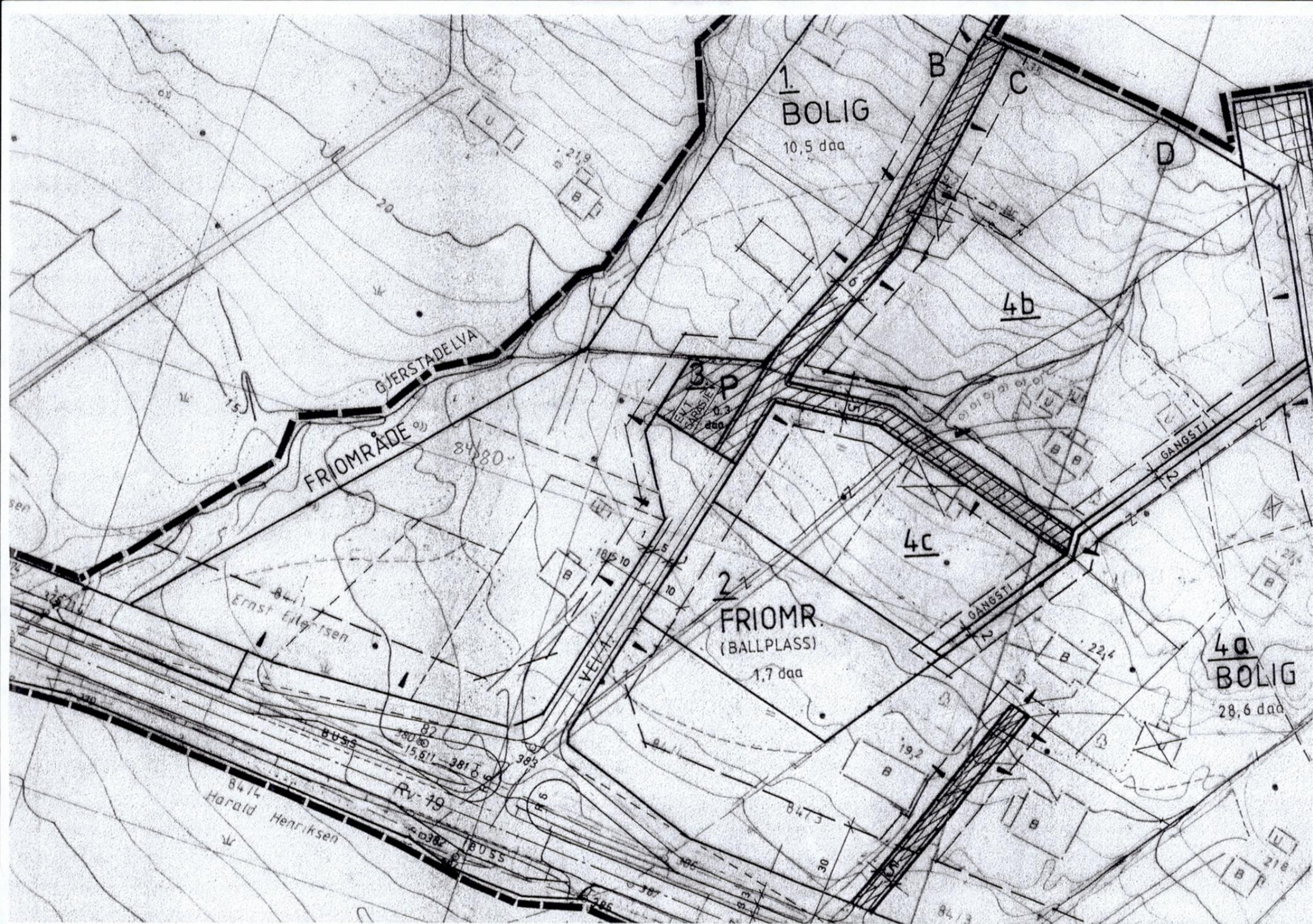


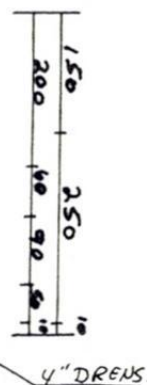
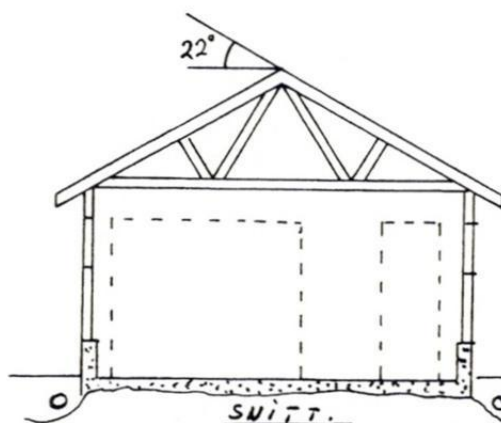
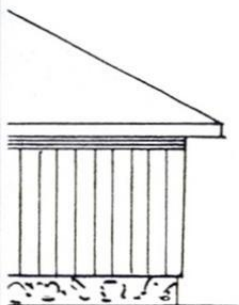
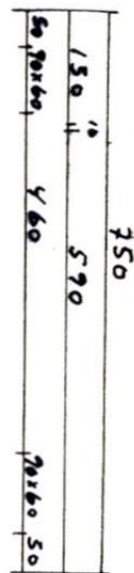
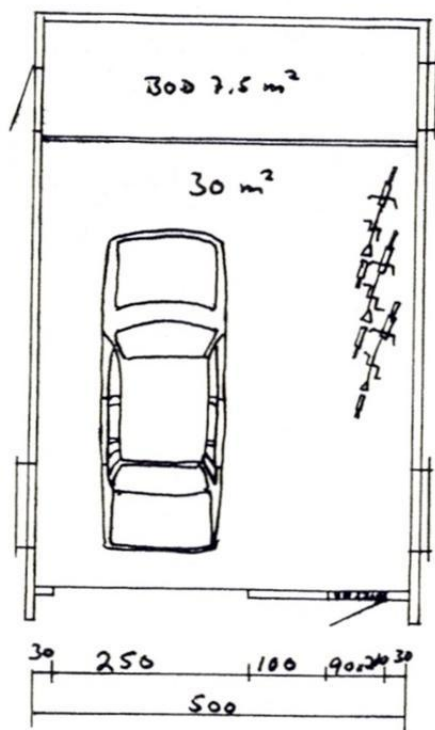
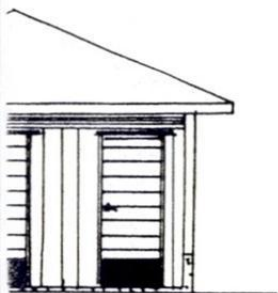
Dokumentasjon på de utsatte byggelinjene oppbevares på teknisk etat.

Ansvarlig utførende: Må kontrollere at bygget oppføres i samsvar med de påviste byggelinjer og høyder.

Byggelinjer påvist den: 15.04.99 av JAN K - JAN C

Ansvarlig utførendes kvittering: Hågen Røy



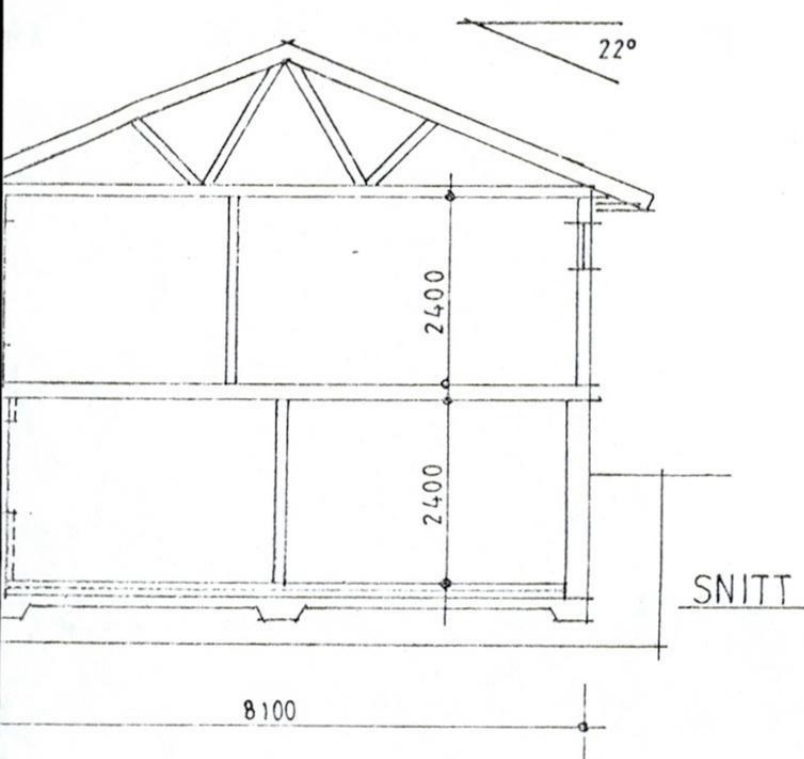
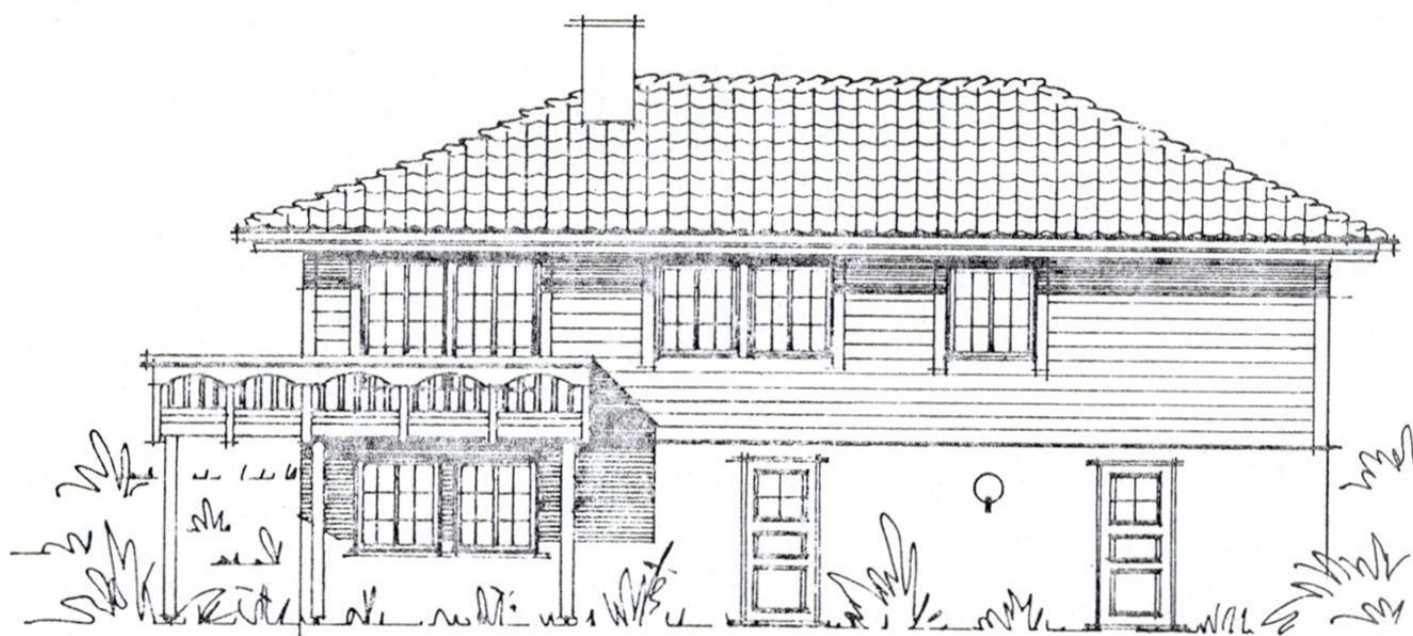
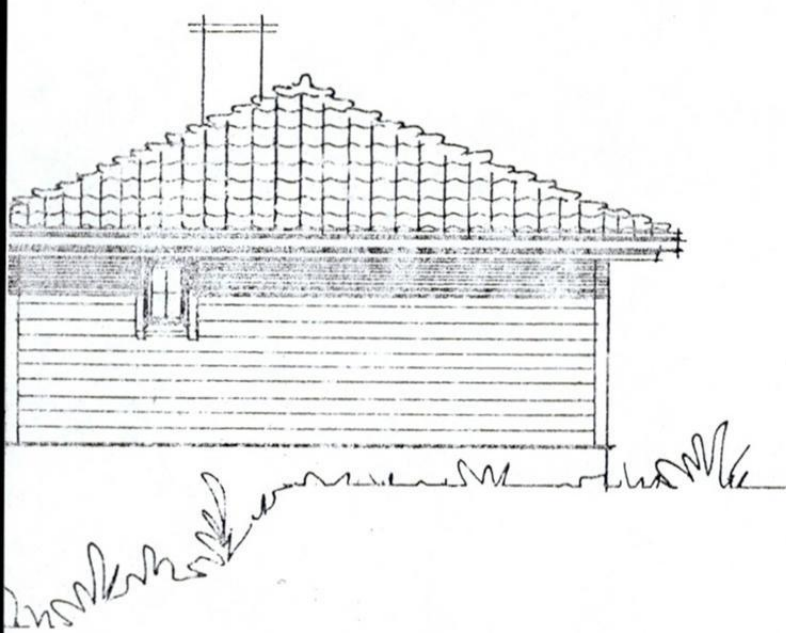
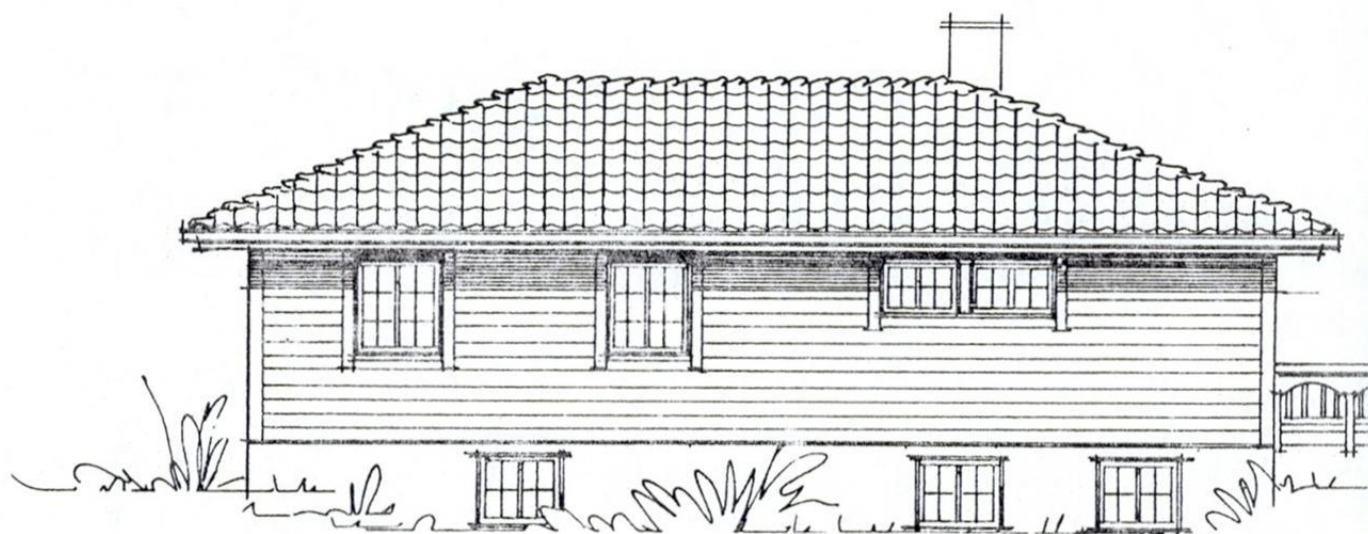
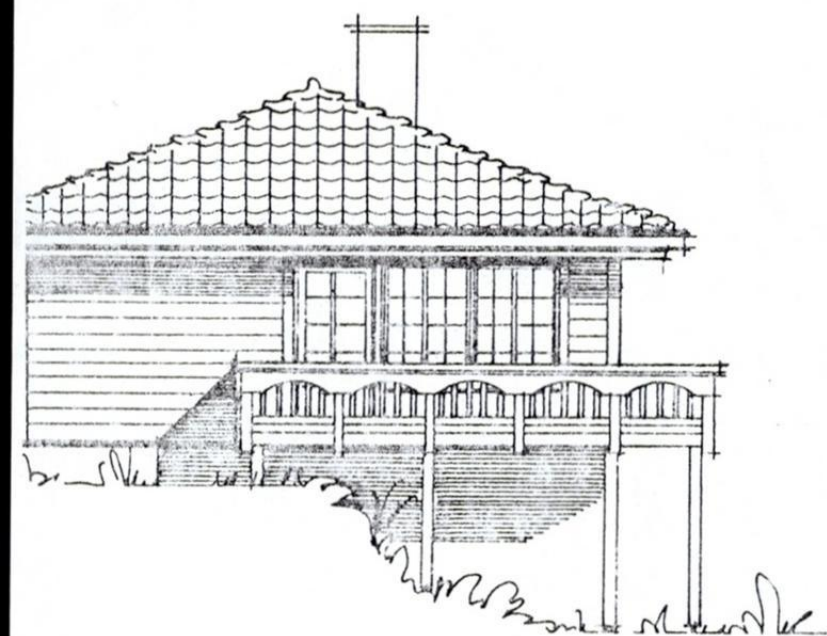


KYSTKLIMAHUS NORD AS

Boks 312, 8401 SORTLAND

Tlf. 76 12 69 50 - Fax 76 12 69 40

H. Rønt



Dato

Sign.

GRUNNFL	109,3	DATO	
RAA	199,0	TEGN	
BA	150,6	MÅL	

BYGGHERRE

REMI NYHEIM,
GJERSTAD
8450 STOKMARKNES

TYPE NR

SPESIAL

TEGNING

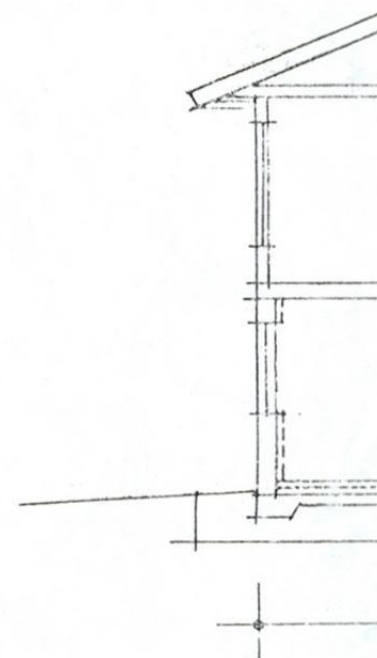
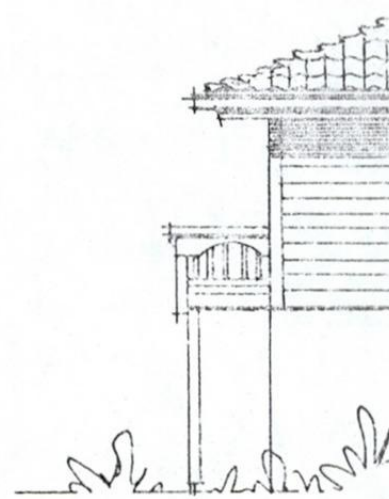
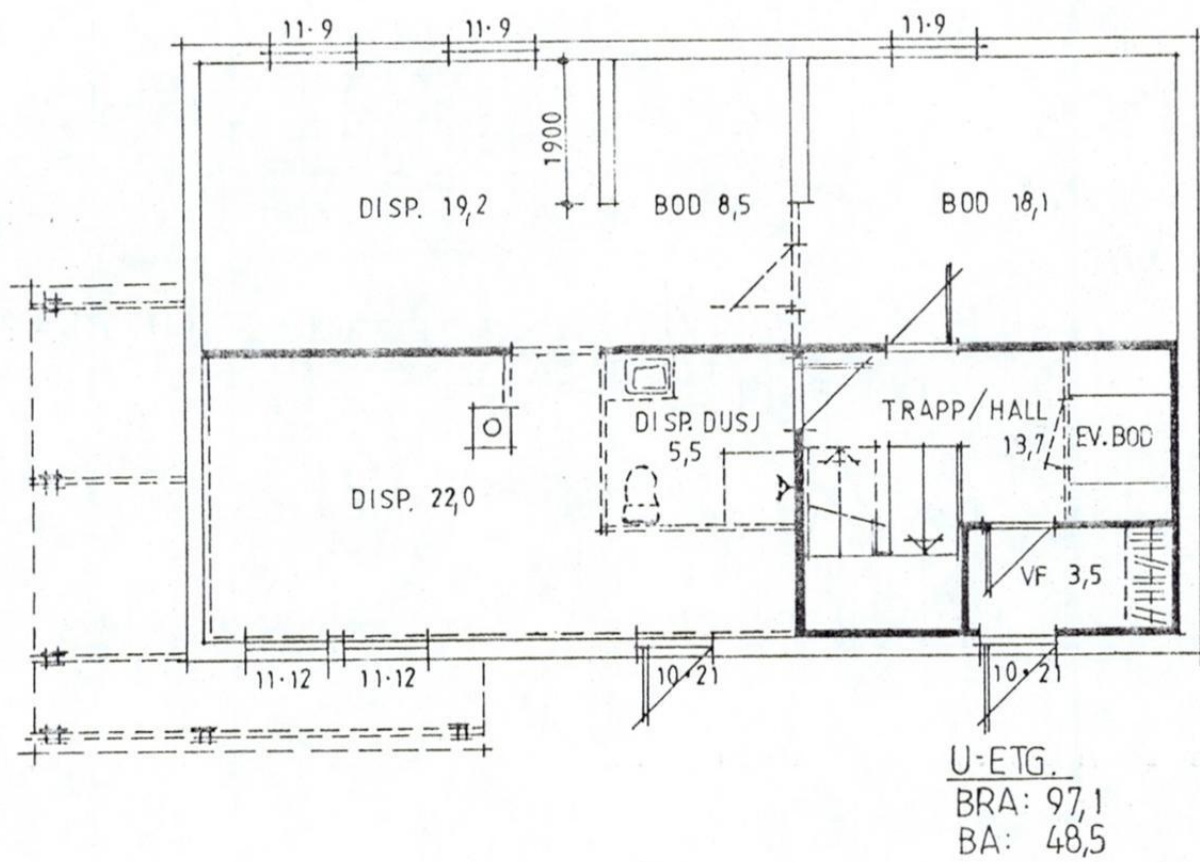
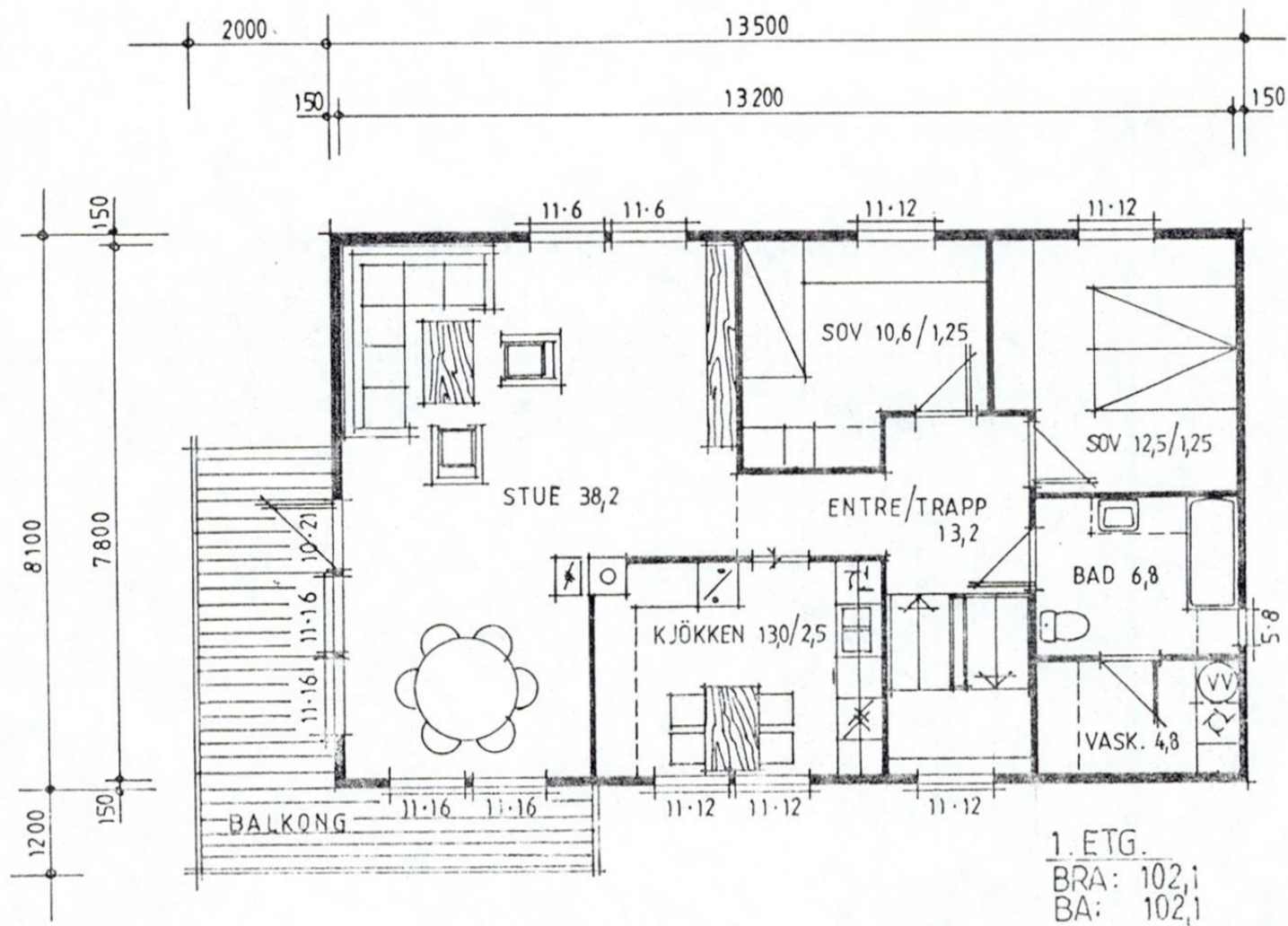
TEGN NR

98 328

**Steinar
Sagen**

ARKITEKTKONTOR
Fjordgt 78 - Pb 2114 7001
Tlf. 73 53 12 66 - Telefax 73

KOPIERING ELLER ULLOSLIG BRUK AV TEGNINGEN MEDFØRER ERSTATNINGSAN



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRYTTING - GJERSTAD.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. I område for bolig og for forretning/bolig kan oppføres hus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. 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. Annen bebyggelse, som f.eks. hobbyveksthus, kan søkes bygget, og tillates etter bygningsrådets skjønn.
- § 3. Bygningens grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overskride 20% av tomtens nettoareal.
- § 4. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil.
Garasjebygg skal tilpasses den øvrige bebyggelse, og plasseringen skal være vist ved byggemelding av bolighus, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasjene kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabo-grense.
- § 5. Ved behandling av byggemeldinger skal bygningsrådet påse at bebyggelsen for en god form og materialbe-handling. Bygningene skal ha skråtak med takvinkel ikke under 15° . Fargene på hus, samt gjerders/ pergolaers/leveggers høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

- § 6. Avkjørsel til offentlig vei 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.
- § 7. Felles avkjørsel gjelder for de eiendommer som har adkomst fra disse.
Den felles parkeringsplass gjelder for tomtene merket på planen med A, B, C og D.
I dette område kan også felles garasjeanlegg oppføres.
- § 8. Gang-sykkelveien langs riksvei 19 skal være ferdig i 1986. Boligbygging i områdene 1,4,5, 6,7 og 9 tillates ikke før gang-sykkelveien er ferdig.
- § 9. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.
- § 10. I industriområdet tillates ikke anlegg som etter bygningsrådets skjønn vil være til ulempe for boligområdene. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og bebygd grunnflate må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

Ovennevnte reguleringsbestemmelser er egengodkjent etter vedtak i Hadsel kommunestyre den 13.08.85, sak 124/85.

Stokmarknes 22/8 - 85

*Hadsel Kommune
— Elling Winther
ktr.sjef*

Spesialutskrift

av

Hadsel kommunestyres forhandlingsprotokoll

i lovlig sammenkalt og sammensatt møte den 13.08
forsåvidt angår

1985

Sak 124/85.. Reguleringsplan for gang-/sykkelsti Grytting - Gjerstad.

Enst. vedtak i samsvar med formannskapets innstilling i sak 295/85:

I medhold av bygningslovens § 27 nr. 6 og Miljøverndepartementets brev av 20. februar 1984 vedtar kommunestyret reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser for Grytting - Gjerstad, slik den er vedtatt av bygningsrådet i sak 254/85.

Hadsel Kommune

*for formannskapssekretær
Sigrun J. Remme*



FYLKESMANNEN I NORDLAND

8000 BODØ — TELEFON (081) *23 500

Hadsel kommune
Formannskapet
8451 STOKMARKNES

HADSEL KOMMUNE

10. SEP 1985

J Nr. 2846

DERES REF.

VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR)

DATO

ØP/RH/917/85/714

11. september 1985

HADSEL KOMMUNE - EGENGODKJENT REGULERINGSPLAN FOR GRYTTHING-GJERSTAD.

EGENGODKJENNING

KOMMUNENS EKSPEDISJON AV 22. AUGUST 1985.

Jeg finner at vilkårene for egengodkjenning av reguleringsplan for Grytting-Gjerstad er til stede. Jeg har ingen merknader til Hadsel kommunestyres vedtak i møte den 13. august 1985 sak 124/85.

Reguleringsplan kan kunngjøres i henhold til bygningslovens § 27 nr. 5, jfr. nr. 6.

Odd With

Bernard Geicke

Saksbehandler: Øystein Pedersen

Gjenpart:

Vegsjefen i Nordland, Nordstrandvn. 41, 8000 Bodø

Fylkeslandbrukskontoret i Nordland, Mørkvedgården, 8016 Mørkved.

Gjerstad 24

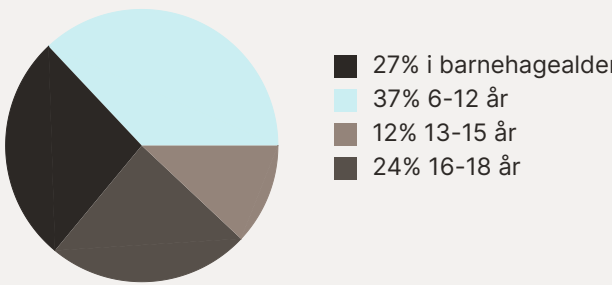
Offentlig transport

 Gryttingsbukt	4 min 
Linje 754, 832	0.4 km
 Stokmarknes lufthavn Skagen	5 min 
 Svolvær lufthavn Helle	1 t 40 min 

Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.)	10 min 
84 elever, 7 klasser	11.5 km
Stokmarknes skole (1-10 kl.)	12 min 
478 elever, 31 klasser	13.1 km
Sortland videregående skole - Filial K...	6 min 
Hadsel vgs. og teknisk fagskole	11 min 
180 elever	12.8 km

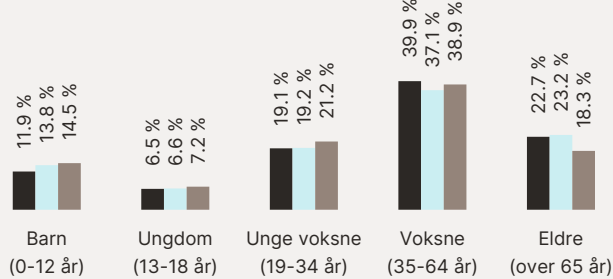
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnskrets: Grytting	279	150
Kommune: Hadsel	8 107	4 574
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

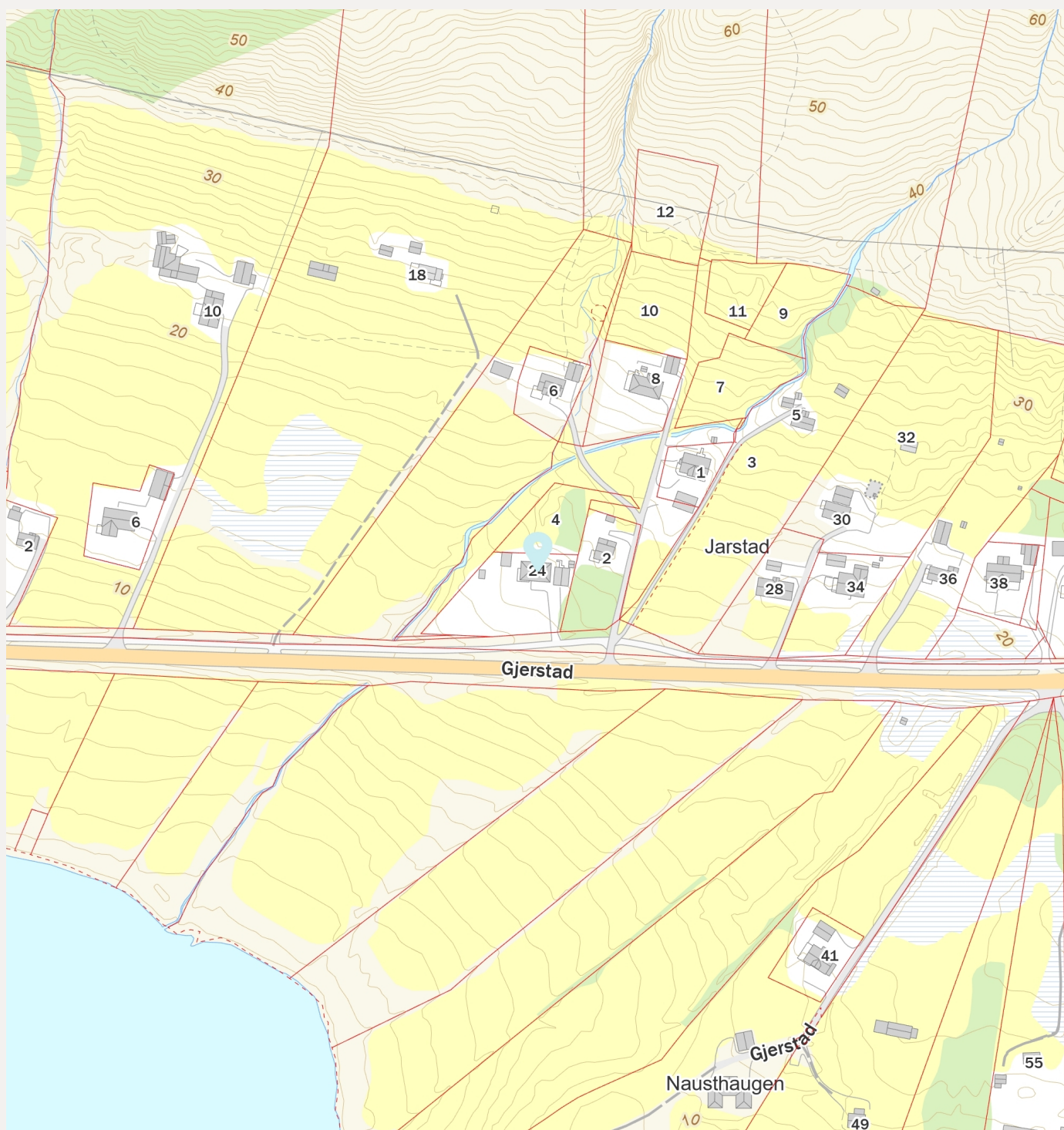
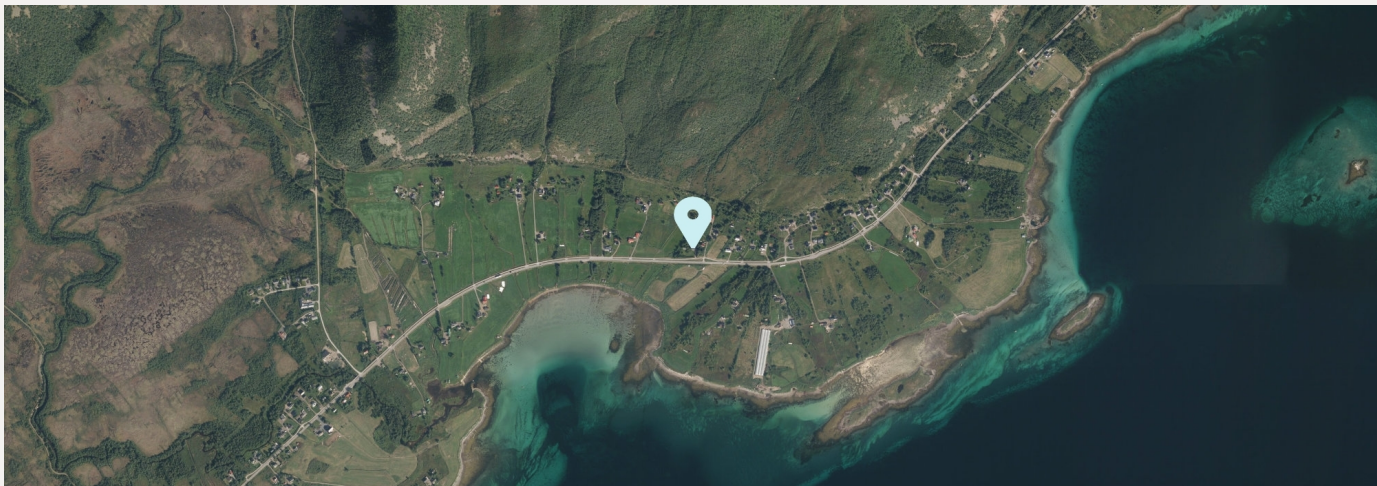
Grytting barnehage (0-5 år)	15 min 
22 barn	1.4 km
Kleiva naturbarnehage (0-5 år)	5 min 
31 barn	6.8 km
Aspåsen barnehage (0-5 år)	10 min 
29 barn	11.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Stokmarknes	11 min 
Coop Prix Stokmarknes	11 min 
PostNord	12.9 km

Sport

 Grytting ballbinge	15 min 
Ballspill	1.3 km
 Kleiva fotballbane	6 min 
Fotball	6.9 km
 Feel24 Stokmarknes	11 min 
 Feel24 Stokmarknes Søndre	11 min 



Gjerstad 24

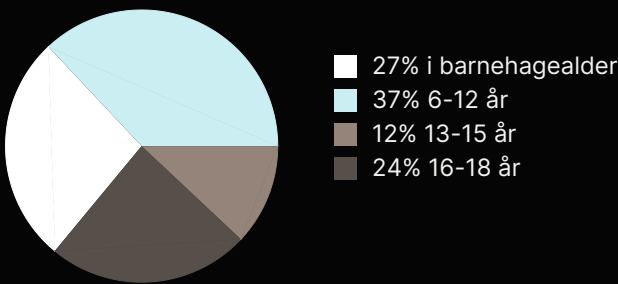
Offentlig transport

🚏 Gryttingsbukt Linje 754, 832	4 min 🚶 0.4 km
✈️ Stokmarknes lufthavn Skagen	5 min 🚶
✈️ Svolvær lufthavn Helle	1 t 40 min 🚶

Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	10 min 🚶 11.5 km
Stokmarknes skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	12 min 🚶 13.1 km
Sortland videregående skole - Filial K...	6 min 🚶
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	11 min 🚶 12.8 km

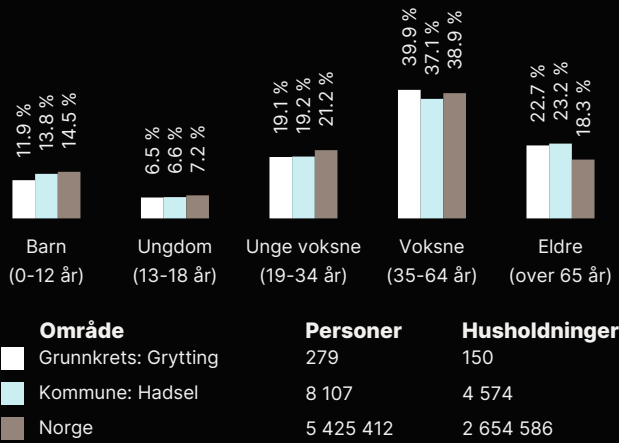
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

Grytting barnehage (0-5 år) 22 barn	15 min 🚶 1.4 km
Kleiva naturbarnehage (0-5 år) 31 barn	5 min 🚶 6.8 km
Aspåsen barnehage (0-5 år) 29 barn	10 min 🚶 11.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Stokmarknes	11 min 🚶
Coop Prix Stokmarknes PostNord	11 min 🚶 12.9 km

Sport

🏀 Grytting ballbinge Ballspill	15 min 🚶 1.3 km
⚽ Kleiva fotballbane Fotball	6 min 🚶 6.9 km
🏊 Feel24 Stokmarknes	11 min 🚶
🏊 Feel24 Stokmarknes Søndre	11 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025