Tilstandsrapport

Del av tomannsbolig med garasje
Hauanveien 13 A, 8450 STOKMARKNES
HADSEL kommune
gnr. 65, bnr. 873

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 07.11.2025 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21646-1227 **Eiendomsverdi ref nr:** QY1260

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Fagerli **Vår ref:** Tommy Fagerli

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/- Tilstadsvurdering for boliger.
Reklamsjonsvurdering. Skjønn.
Andre tjenester
Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.
Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.
Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt.Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.
Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt bolig i 3 plan fra 1964 med grunnoppbygging i henhold til byggeår. Boligen gir generelt ett greit helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold - og bygningsmessig standard hensyntatt bygningens alder.

Boligens alder tilsier også at det er rimelig å forvente at det kan forekomme skjulte forhold som trenger utbedring, selv om disse ikke var mulig å avdekke under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre, med referanse til byggeår/byggeskikk, at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som likevel ikke er å regne som feil eller mangler sett i forhold til byggeskikk og retningslinjer som gjaldt ved byggeår.

Del av tomannsbolig med garasje - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taktekkingen tilbygg entre er av pappshingel.
Takrenner og nedløpsrør i plast, delvis tilkoblet ukjent bortlednings system i grunnen.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu kjøkken er skiftet 2025.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt verandadør fra loft og malt verandadør i tre fra stue (2024) og enkel malt kjellerdør i tre.
Veranda med tilgang via verandadør stue ca. 7m2, utført i trekonstruksjon m/spaltegulv. Fundamentert mot vegg og tresøyler til betongfundament i terreng.
Veranda med adkomst fra soverom. Tettesjikt/membran over boligrom er sinkbelagte plater, eier opplyser at de vedlikeholdt med maling.
Betongtrapp til kjellerinngang.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.
Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv på grunn i kjeller er av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn i 1. etg. og sotluke/feieluke i kjeller.
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur.
Boligen har malt tretrapp til loft og malt tretrapp til kjeller.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 etg
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.
Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen medfører økt risiko for skjulte skader, fuktskader og feil utførelse, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid for våtrommet.
Det bør også gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.
Kostnadsestimat for totalrenovering av våtrommet er mellom kr 100.000,- og kr 300.000,- Det gis ikke kostnadsestimat for enkeltavvik.
I følge forskriften har badet tilstands grad 3 (TG3), det utføres uansett en beskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom i kjeller
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at våtrommet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende
dokumentasjon.
Beskrivelse av våtrommet slik det er i dag

Vegger har pusset mur og panel. Taket har panel.
Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.
Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Det er montert vannmåler ved stoppekrane i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og ventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Normal elektrisk installasjon i boligen fra byggeår, delvis fornyet.
Eltavle er oppgardert med automatsikringer ukjent årstall. Nytt hovedinntak. El-tavle er plassert gang kjeller.

Alle fornyinger utført med åpent anlegg:

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Fornyet siden 2000:
22 doble kontakter
3 kontakter med 4 stikk
1 kontakt med 3 stikk.
2 doble utekontakter-
2 enkle kontakter.
(Resterende gamle: 2 doble + 2 enkle)

9 av 16 brytere er fornyet etter 2000. Noen av dem er doble.

Det er montert seriekoblede røykvarslere i alle etasjer samt ett pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1964.
Bygningen har grunnmur i pusset betongstein.
Terrenget faller lett eller er flatt mot bygning som gjør at både overvann fra terreng kan renne mot fundamenter og grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1964. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1964. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	129 m²
Totalpris	2 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Del av tomannsbolig med garasje

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

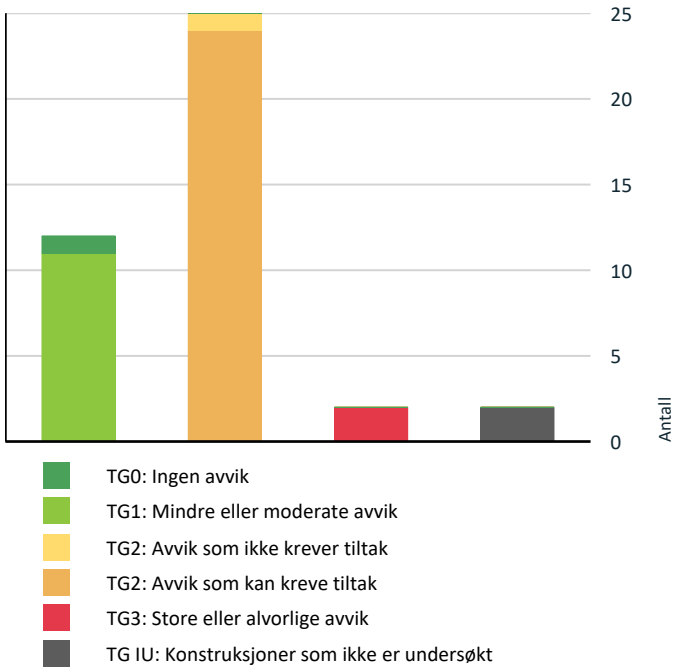
Det foreligger byggemeldte og godkjente byggetegninger for bygning stemplet godkjent 08.11.1962
Det foreligger byggemeldte og godkjente byggetegninger for veranda, stemplet godkjent 09.11.1978 og veranda samt vinduer stemplet godkjent 06.04.1993

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

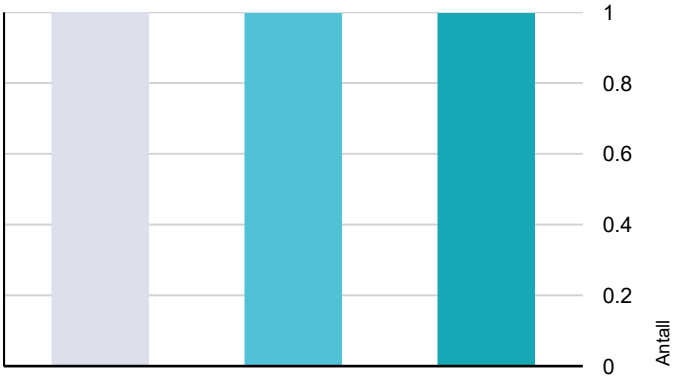
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig med garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Veranda loft og rom under veranda	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	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 > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG MED GARASJE



Byggeår
1964

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Div. Påkostninger/oppgraderinger opplyst av selger.

Rørlegger
• 2002 Montering av vannmåler. Forbruket i 2024 var 90 m3
• 2006 Montering av ny bereder

Snekkerarbeide:
• 2008 Bygging trapp og terrasse på sydsiden…
• 2011 Bygging av vindfang/gang på sydsiden inkl. ytterdør.
(20 cm Glava i gulv. 15 cm Glava i vegger og tak.)
• 2024 Utskifting av 7 innerdører + terrassedør
• 2024 Ny himling + listverk i gang 1. etasje + listverk i gang 2. etasje
• 2025 Utskifting av vindu på kjøkken
• (Snekkerarbeide inklusive materialer i 2024+2025 kostet kr. 129.946, -)

Elektro arbeide:
• 2000 Oppdatering av El-anlegg inkl. automatsikringer.
• 2011 Oppdatering av El- anlegg.
• 2024/2025 Oppdatering av El-anlegg. Denne oppdateringen kom i tillegg til tilsynssak fra Noranett (Eltilsynet.)

Anleggsarbeider utvendig:
• 2003 Oppfylling og planering av inngangsparti mot syd.. Dette ga vesentlig bedre parkeringsforhold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. 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:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport



TG 1 Taktekking - tilbygg entre

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen tilbygg entre er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i plast. Eier opplyser at det er etablert tette avløp med fall fra taknedløp til grøft ved vei. ca. 2011.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

• Det er avvik:

Det observeres noe nedbøy i skjøt over verandadør fra soverom.
Det observeres at det renner vann fra vandbordbeslag som gir litt ekstra fuktbelasting på verandadadekke

Konsekvens/tiltak

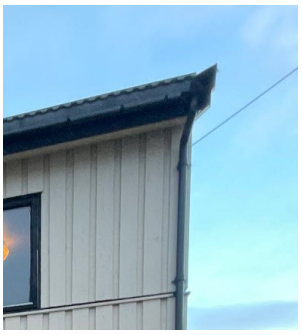
• Tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må påregnes noe vedlikehold av takrenner og beslag. Selger har ekstra festekroker til takrenner som følger med.

Tilstandsrapport





TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu kjøkken er skiftet 2025.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt verandadør fra loft og malt verandadør i tre fra stue (2024) og enkel malt kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det observeres noe fuktsvelling i nedkant på inngangsdør. Kjellerdør går noe tregt i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold av dører.

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med tilgang via verandadør stue ca. 7m2, utført i trekonstruksjon m/spaltegulv. Fundamentert mot vegg og tresøyler til betongfundament i terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier opplyser at ett av bordene bør skiftes på grunn av svakhet i materiale.

Det observeres at bjelke mot vegg mangler lufting bak mot murvegg, dette har resultert i saltutslag på murvegg i rom i kjeller.

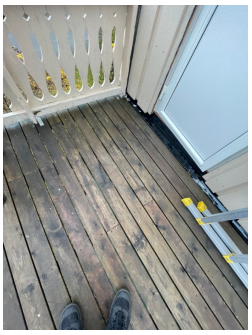
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skifte av ett bord må påregnes.

Det anbefales å etablere lufting mellom bjelke og vegg for å hindre vanninntrenging i mur.

Tilstandsrapport









TG 2 Veranda loft og rom under veranda

Beskrivelse

Veranda med adkomst fra soverom. Tettesjikt/membran over boligrom er sinkbelagte plater, eier opplyser at i 2024 ble det påført 1 strøk med Hammerite, direct to galvanized metal paint. Planen var å påføre et strøk til i 2025. Boksen som er igjen overdras til kjøper.

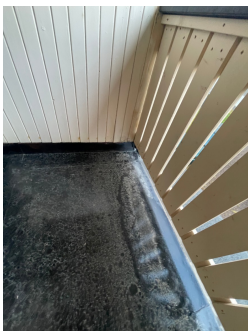
Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at risikoen ble vurdert før bygging av nytt vindfang. Hele luftebalkongen har takoverbygg, og det er sjeldent at det kommer vann inn på balkong dekket. Retning mot syd hjelper også.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp til kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres rekkverk i trapper med høyder over 50cm for å hindre personskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv på grunn i kjeller er av betong.
Det ble stedvis registrert en del knirk i gulvet.
Huset er 61 år gammelt, og det må påregnes noe avvik ut over dagens toleransekrav for høydeavvik og stivhet.

Eier opplyser at det er noe svai i bjelker spesielt i stue.

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonmåling og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko forbundet med forhøyede radonverdier.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn i 1. etg. og sotluke/feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

• Pipevanger er ikke synlige.

Det er småsprekker i puss på pipevanger over vedovn. Det observeres noe merker etter sotvann fra sotluke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

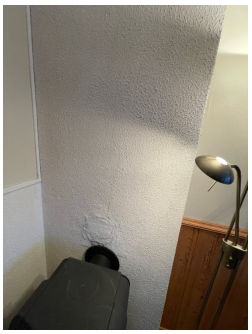
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke om pipevanger tilfredsstiller gjeldende krav til brannsikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp til loft og malt tretrapp til kjeller.

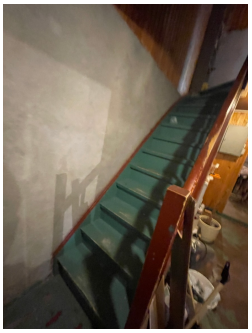
Vurdering av avvik:

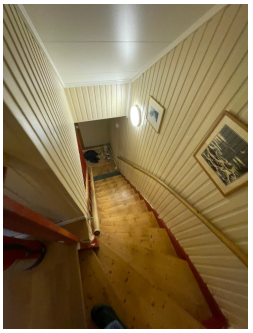
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper i trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å montere rekkverk og håndløper der det mangler.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen medfører økt risiko for skjulte skader, fuktskader og feil utførelse, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid for våtrommet.

Det bør også gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat for totalrenovering av våtrommet er mellom kr 100.000,- og kr 300.000,- Det gis ikke kostnadsestimat for enkeltavvik.

I følge forskriften har badet tilstands grad 3 (TG3), det utføres uansett en beskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå.

Tilstandsrapport







LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

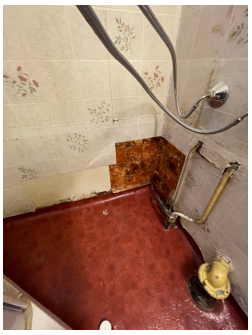
Våtromstapet har skader og det er huller etter tidligere inventar som ikke er tettet, samt stedvis løsnet i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er fare for at vann kan trenge inn bak platene, det må påregnes utskiftning av overflater.

Tilstandsrapport







LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er sprekker i skjøter og utskjæringer for hjørner og gjennomføringer, disse er tettet med Silicon som stedvis har sprukket opp.

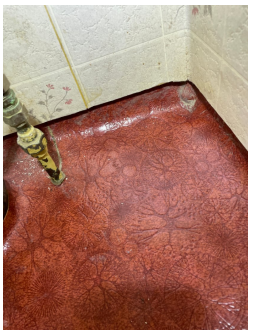
Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

Tilstandsrapport









LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det observeres rust på skruer til klemring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skruer med rust må skiftes. Rust på skruer kan føre til at skruer ruster av og ødelegger funksjonen til klemring som tetting. Dette kan føre til at vann trenger ned i konstruksjon.



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

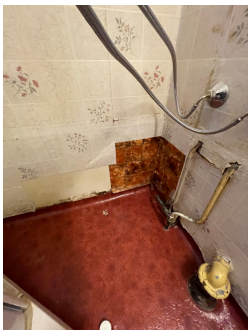
Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

Litt svelling på benk og veggplater.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

KJELLER > VASKEROM

Generell

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

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at våtrommet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Beskrivelse av våtrommet slik det er i dag.

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har pusset mur og panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er tegn på fuktskader på panel ved gulv, noe saltutslag på vegger/gulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes noe oppussing av overflater.





KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det observeres rust på sluk.

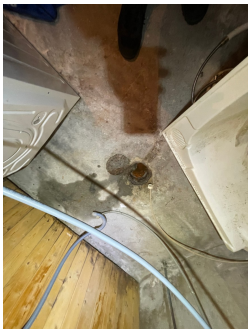
Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

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

.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har enkelt opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

• Det er registrert symptom på fuktskader.

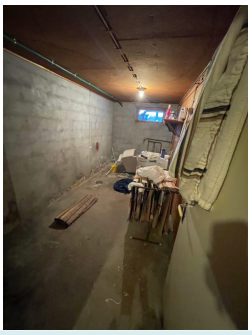
Se hjørne ved vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og eventuelt foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe fuktskader på fronter under vask.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold av kjøkkeninnredning.









HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Det er montert vannmåler ved stoppekrane i kjeller.

Vurdering av avvik:

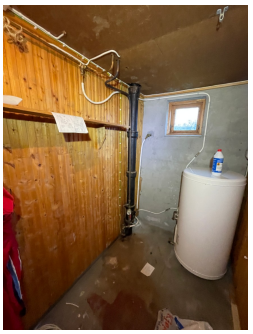
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.







TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

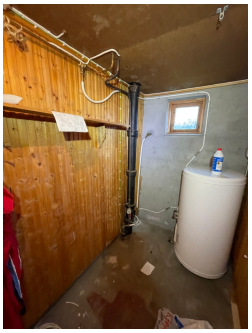
Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

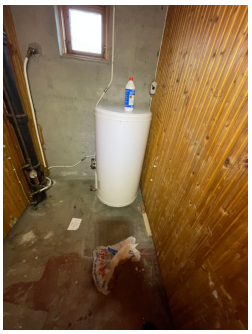
Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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.

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

Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon i boligen fra byggeår, delvis fornyet. Eltavle er oppgardert med automatsikringer ukjent årstall. Nytt hovedinntak. El-tavle er plassert gang kjeller.

Alle fornyinger utført med åpent anlegg:

Fornyet siden 2000:

22 doble kontakter
3 kontakter med 4 stikk
1 kontakt med 3 stikk.
2 doble utekontakter-
2 enkle kontakter.
(Resterende gamle: 2 doble + 2 enkle)

9 av 16 brytere er fornyet etter 2000. Noen av dem er doble.

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

Inntak og sikringsskap

2. 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

Generell kommentar

Eier opplyser at Noranett Hadsel AS har utført tilsyn med anlegget i boligen 18.03.2024, avvik ble rettet og saken ble godkjent 06.02.2025.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Det er montert seriekoblede røykvarslere i alle etasjer samt ett pulverapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1964.

Vurdering av avvik:

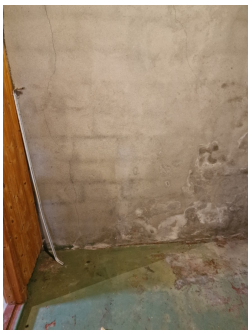
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er observert stedvis fuktskjolder og saltutslag på vegger og gulv i kjelleren, se pkt .rom under terreng.

Eier opplyser at det er etablert tette avløp med fall fra taknedløp til grøft ved vei. ca. 2011, både nedløp mot nord og syd er ledet vekk fra huset. Takrennen er via bend forlenget litt i grunnen og har overgang til drensrør som ledes til grøft. Skisse er vedlagt. Det er godt fall på sydsiden. På nordsiden er fallet mindre, men det ble gravd en grøft med fall mot grøft. Ny drenering er selvsagt den beste løsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i pusset betongstein.

Vurdering av avvik:

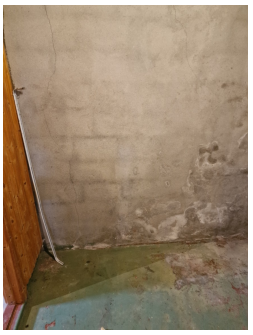
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er område med småriss i puss på mur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget faller lett eller er flatt mot bygning som gjør at både overvann fra terreng kan renne mot fundamenter og grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.
Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Tiltak bør vurderes utført i forbindelse med drenering og bortleding av vann fra taknedløp, hvor det arronderes fall fra grunnmur.
Eier opplyser at det er foretatt tiltak på øvresiden som har bedret fall forholdene fra boligen ca. 2003.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1964. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1964. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport

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.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen har pult med taktekke av type bølgeblikk og takrenner/nedløp i stål.
Yttervegger er oppført i uisolert bindingsverk av tre fundamentert på ringmur. Utvendig kledning av liggende trepanel. Gulvet er av grus. Garasjen har vippeport i tre.

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



Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

129 m²/129 m²

Del av tomannsbolig med garasje: 4 Gang, 3 Soverom, Bad, Kott, Vindfang, Kjøkken, Trapperom, Stue, Bod, Teknisk rom, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 100 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Myrveien 5B ,8450 STOKMARKNES 102 m² 1972 3 sov	08-03-2022	2 270 000	**2 200 000**		2 200 000	**21 569**
2	Roald Alværs gate 15A ,8450 STOKMARKNES 105 m² 1964 3 sov	20-05-2024	2 100 000	**2 050 000**		2 050 000	**19 524**
3	Myrveien 5A ,8450 STOKMARKNES 92 m² 1970 3 sov	09-08-2018	1 450 000	**1 350 000**		1 350 000	**14 674**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, det er montert vannmåler derfor vil avgifter være noe avhengig av vannforbruket.	Kr.	16 776
Renovasjon	Kr.	5 204
Forsikring	Kr.	15 542
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**41 500**

Teknisk verdi bygninger

Del av tomannsbolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 100 000
Sum teknisk verdi - Del av tomannsbolig med garasje	Kr.		**1 600 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 650 000**

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.	750 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 400 000**

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

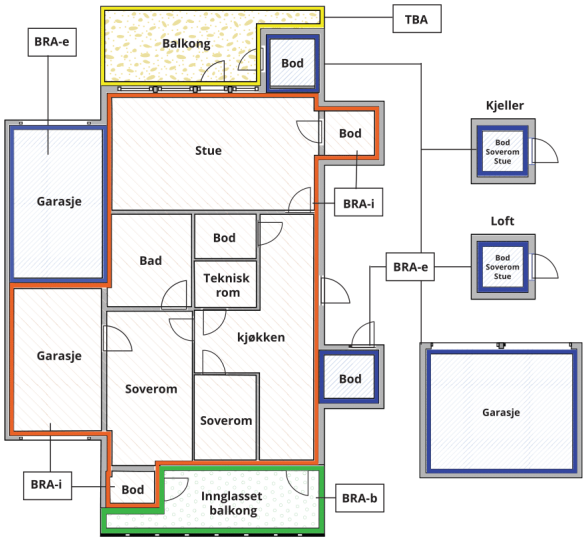
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av tomannsbolig med garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	43			43	2
Hovedetasje	46			46	19
Kjeller	40			40	1
SUM	**129**				**22**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang med trapp, soverom 1 med veranda, bad, soverom 2, soverom 3, kott		
Hovedetasje	Vindfang, gang med trapp, kjøkken, trapperom, stue		
Kjeller	Gang med trapp, bod, bod/teknisk rom, gang/bod med dør ut., vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente byggetegninger for bygning stemplet godkjent 08.11.1962
Det foreligger byggemeldte og godkjente byggetegninger for veranda, stemplet godkjent 09.11.1978 og veranda samt vinduer stemplet godkjent 06.04.1993

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

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)
Del av tomannsbolig med garasje	120	9
Garasje	0	19

Kommentar

Del av tomannsbolig med garasje	I kjeller er det definert p-rom utenom en boder, resterende er bruksrom som ganger og vaskerom.
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2025	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Tor Erik Olsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	65	873		0	476 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hauanveien 13 A

Hjemmelshaver
Olsen Tor Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen som er en halvdel av en vertikaldelt enebolig, har beliggenhet i Hauanveien på Stokmarknes med orientering mot nordvest i noe skrånende terreng med noe utsikt mot sjø og fjell. Solåpen tomt i etablert, rolig og barnevennlig boligområde. Gangavstand til sentrum, barnehage, barneskole og ski- og turterreng. Stokmarknes har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gruset oppkjøring og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift er ikke fremlagt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 448 769	2024

Formuesverdi	År
2 052 252	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
590 000	1999

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	93669880		4 566 206	15 542

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.11.2025		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	06.08.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	5	Nei
gardskart.nibio.no	06.11.2025	Kart over eiendommen	Gjennomgått	1	Ja
Div. tegninger			Gjennomgått		Nei

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	14.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QY1260

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: 06.11.2025 13:26
Eiendomsdata verifisert: 06.11.2025 13:26

GÅRDSKART 1866-65/873/0
Tilknyttede grunneiendommer:
65/873/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	0.0	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	0.0	0.0
⅄	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.5	0.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.5	0.5

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Egenerklæring

Hauanveien 13 A, 8450 STOKMARKNES

22 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hauanveien 13 A	Hauanveien 13 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

09.07.1999

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hele eiertiden med unntak av pedrioden 30.09.25 frem til dags dato, da jeg flyttet til min nye bolig. Hauanveien 13 A har vært ettersett stort sett daglig etter 30.09.25.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93669880

Informasjon om selger

Selger

Olsen, Tor Erik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Takstmann anbefaler full renovering for badet i 2. etasje. Det er en del uklarheter om tilstanden på vegger bak dusjkabinett på baderom i 2. etg . Viser til tilstandsrapport datert 30.06.26. (Side 5 + 17-20)

Vaskerom i kjeller er veldig enkelt. Vegger i mur og trerpanel. Gulv i betong. Taket har panel. For å få en standard som oppfyller dagens byggeforskrifter for våtrom anses det nødvendig med totalrenovering. (Jfr. takstrapport datert 30.06.26 side 5.)
I samme rapport (Side 20-23) gir takstmann en detaljert beskrivelse av tilstanden samt tiltak for dette rommet. Den avviker noe fra beskrivelsen på side 5.
Det er påvist tegn til fuktskader samt saltinnslag på overflater. Jfr. tistandsrapport.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Saltinnslag på flere yttervegger i kjeller + tegn på fuktgjennomtrenging på vaskerom.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2011

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bygging av nytt vindfang mot syd. Ca. 4 m2 + Ny ytterdør. 20cm. glava i gulv. 15 cm glava i vegger og tak. (Forenklet byggemelding er godkjent av Hadsel kommune.) Har kvitteringer for materialinnkjøp. Ingen lønn ble utbetalt.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egil Arntun. Pensjonert snekker samt nabo.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2008

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bygging av terasse + trapp mot syd. Har kvitteringer for materialforbruk. Ingen lønn ble utbetalt.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egil Arntun. Pensjonert snekker og nabo.

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2025

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet vindu på kjøkken. (Mot syd.)

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

MKB Bygg AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2024

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny terassedør mor nord/nordvest.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

MKB Bygg AS

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er ikke registrert direkte vanninntrenging på ytterveggene av mur i kjeller. Det er registrert saltinnslag på de fleste ytterveggene. Enkelte steder er det tegn til fuktskader i overflater under bakkenivå. Viser til tilstandsrappport datert 30.06.26. (Side 5 +20-23). Dette må ses i sammenheng med gammel drenering.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2011

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

I forbindelse med bygging av nytt vindfang mot syd, ble nedløpet forlenget bort fra kjellervegger. Vannet blir videre ledet bort til grøft via drensrør. Samme operasjon ble gjennomført på nedløpet mot nordvest. Ønsket var å redusere vanntrykket mot de aktuelle kjellerveggene.

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Kontroll av El-tilsynet. Feil utbedret 06.02.25

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Feilretting etter kontoll av El-tilsynet. Saken avslluttet 06.02.25 + Oppdatering av anlegget. Flere nye brytere og stikk samt ny baderomsvifte. 1. nytt ledlys i gang.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth Elservice AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2000

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installasjon av automatsikringer i sikringsskap + jordspyd+ bytting/nymontering av noen stikk samt annet småarbeide.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hadsel Elekstro A/S

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2011

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installasjon av stikk, lys, utelys, utekontakter på nytt vindfang. Oppdatering av El-avlegg i andre deler av huset.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hanesth Hadsel AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Deler av avløpsrør i kjellergulv er skiftet før min eiertid. Kjenner ikke til årsak eller årstall.

Soil innvendig er original. Vannrør i alle etasjer er originale. Det er ikke registert feil på disse i min eiertid.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Små sprekkdannelser i pussen på utvendig grunnmur enkelte steder.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ikke helt tett mellom røykrør og pipe. Rettet i 2025 av murer Leif Wærness (Bygg og Betong AS)

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt uklarheter om tilstand i vegg bak dusjkabinett på bad samt trevegg ved kraner i vaskerom kjeller. Jfr. Tilstandsrapport datert 30.06.26.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2011

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bygging av nytt vindfang mot syd på 4 m2. 'Ny trapp og terasse mot syd ble bygd i 2008. Har kvitteringer for byggematerialer + faktura fra Haneseth Elektro Byggeleder var min da nettopp pensjonerte snekkernabo. Har kvitteringer på materialinnkjøp. Ingen lønn ble utbetalt.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth Elektro, pensjonert snekkernabo.

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65293411

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tor Erik Olsen	**2026-07-22**

Identification

Tor Erik Olsen

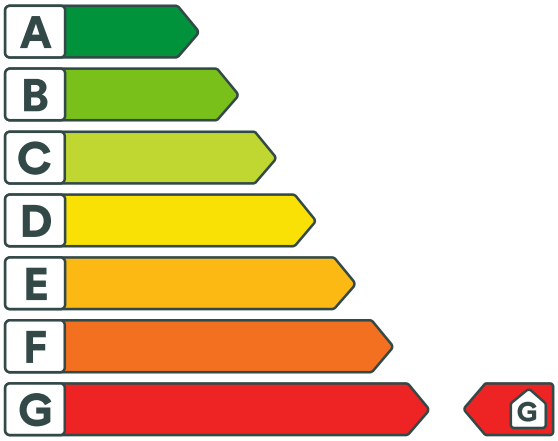
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Hauanveien 13A, 8450 STOKMARKNES**	
Dato for energimerking **23.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323524**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189885121**
Gårdsnummer **65**	Bruksnummer **873**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **148,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **373,72 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **481,42 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 715 kWh**

Hauanveien 13A, 8450 STOKMARKNES

Detaljering

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

Hauanveien 13A, 8450 STOKMARKNES

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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 utendørs

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Hauanveien 13A

Nabolaget Stokmarknes vest/Stokmarknes sentrum - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Hadsel folkebibliotek Linje 930	7 min 0.7 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	8 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 52 min

Skoler

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	8 min 0.7 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	5 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Havnegata 2	8 min
Havnegata 2	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

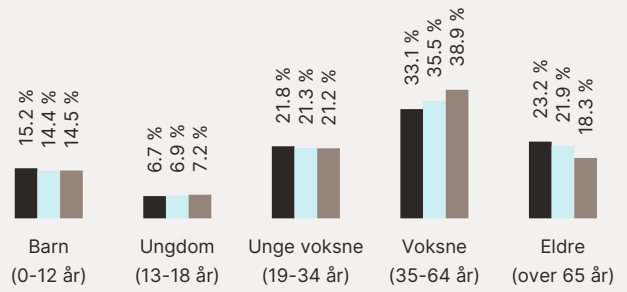
Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stokmarknes vest/Stokmark...	1 129	601
Stokmarknes	3 515	1 735
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år) 66 barn	9 min 0.8 km
Tumlebo barnehage (0-5 år) 38 barn	16 min 1.4 km
Søndre barnehage (1-5 år) 100 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Prix Stokmarknes PostNord	8 min 0.8 km
Rema 1000 Stokmarknes PostNord	9 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

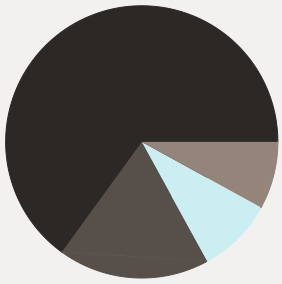
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 89/100

Sport

Stokmarknes skole Ballspill, friidrett	8 min 0.7 km
Hadselhallen Aktivitetshall	17 min 1.5 km
Feel24 Stokmarknes	8 min
Family Sports Club Stokmarknes	16 min

Boligmasse

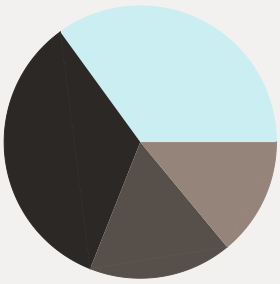


- 65% enebolig
- 9% rekkehus
- 8% blokk
- 18% annet

Varer/Tjenester

Bykuben Senter	4 min
Apotek 1 Stokmarknes	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

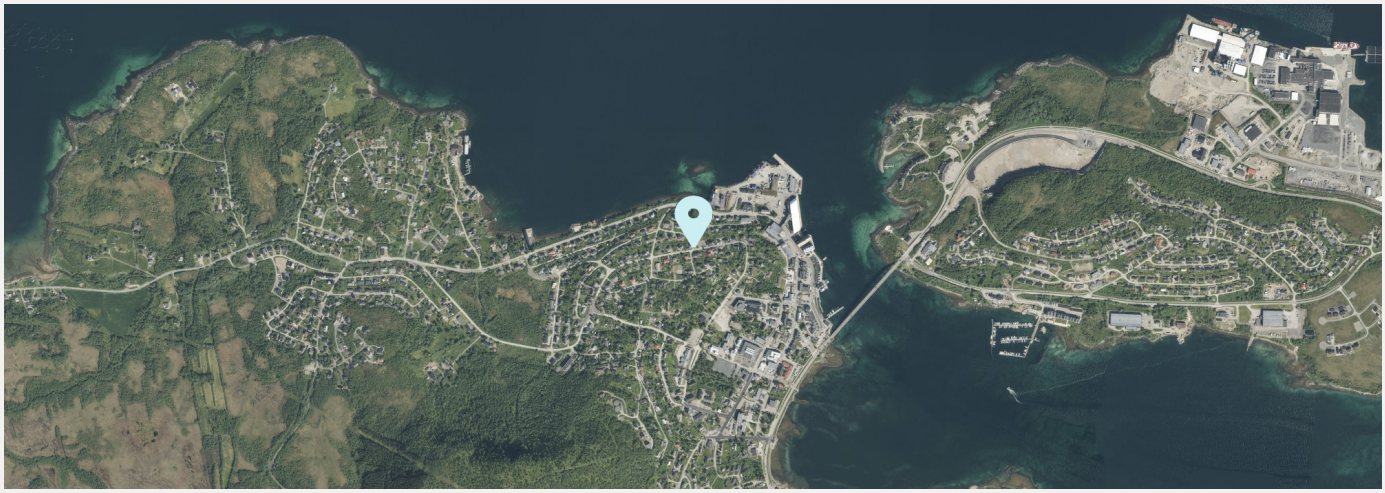


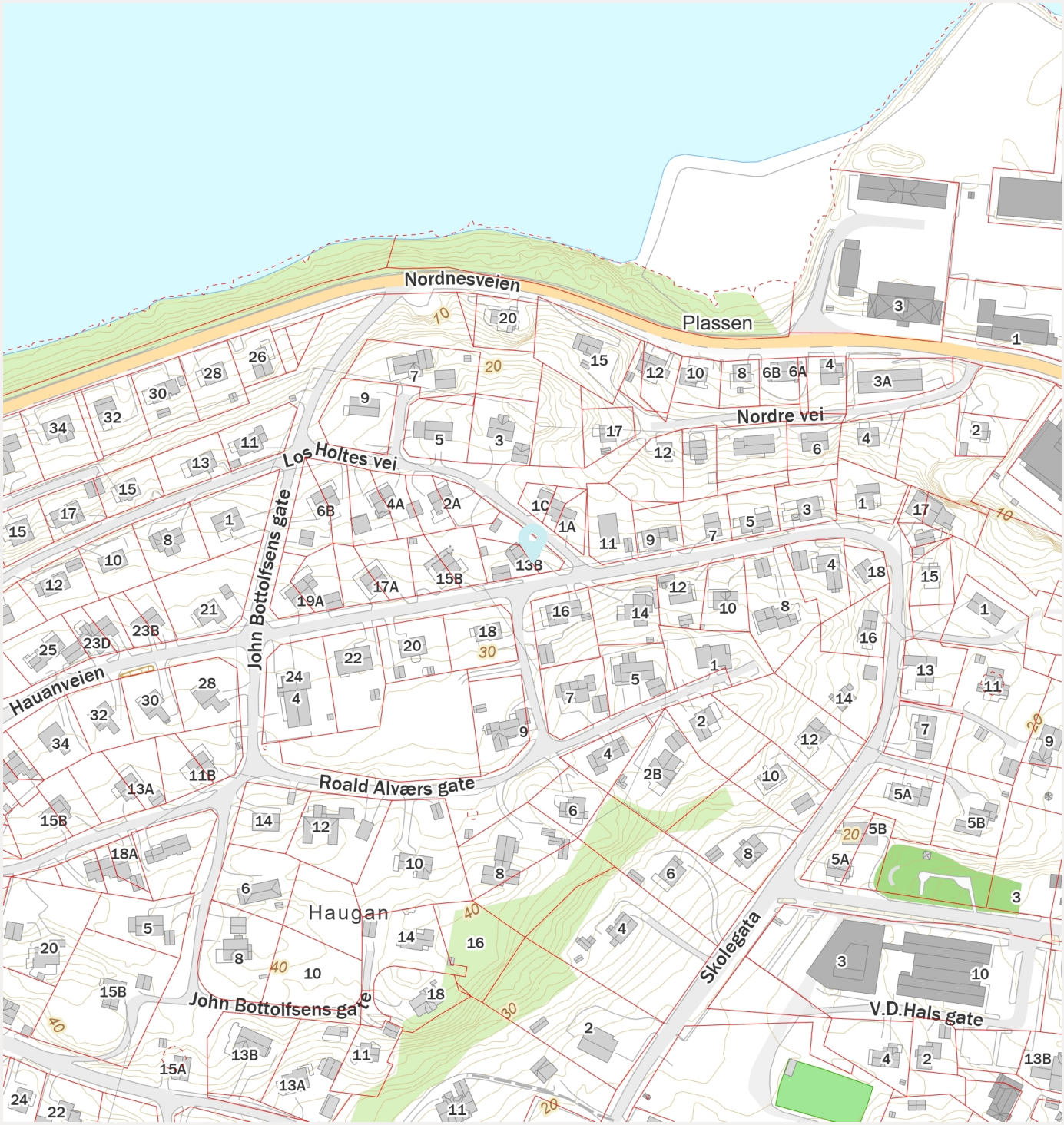
- Stokmarknes vest/Stokmarknes sentrum
- Stokmarknes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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





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



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

ambita

Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/65/873/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.7.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/65/873/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.7.2025



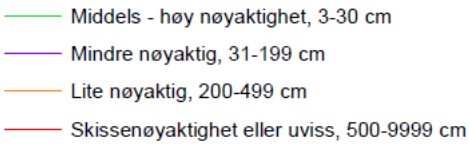
0 25 50 m

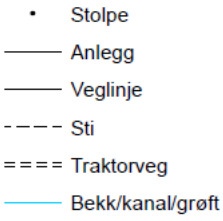
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

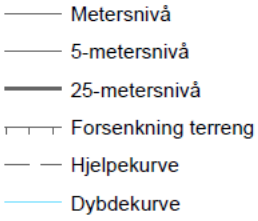


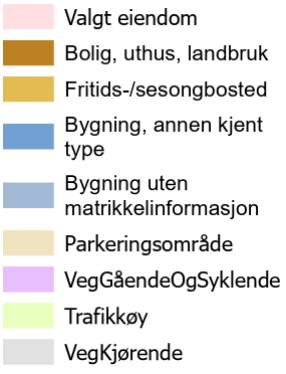
Eiendomsgrenser





Høydekurver







REGULERINGSVEDTEKTER FOR STOKMARKNES REGULERINGSPLAN AV JUNI 1954 (v. Sverre Pedersen).
****

REG.BEST FOR REG.PLAN FO
OT.NEG GODKJENT 07.07.5

§ 1

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrensen. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:

A. Murbebyggelse, sammenhengende og åpen.
B. Trebebyggelse.
C. Industristrøk.

A. Murbebyggelsen:

§ 3

Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeatskillere av brannfaste materialer.

§ 4

Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre ulemper, henvises til industristrøket eller andre strøk som blir regulert til industristrøk.

§ 5

1. Kvartalene og de frittliggende blokker skal oppføres med de dimensjoner som er vist i planen.
2. Tallene på blokkene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningen skal ha. Byggehøyden regnes fra gatens planerte nivå i midten av kjørebane rett ut for det høyestliggende hushjørne og må ikke overstige 4 m for 1-etasjes, 7 m for 2-etasjes, 10 m for 3-etasjes hus.
3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 og 2 kan bygningsrådet med helserådets - for større høyde også brannstyrets - samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lysforholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom. Bygningsrådet skal hvor det gjør unntak fra byggedybder og etasjeantall sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.
   Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført i lavere etasjeantall enn forutsatt i planen, og bygningen senere aktes ført opp i full høyde, skal bygningenes konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til fullt regulert høyde. Det må sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

B. Trebebyggelsen:

§ 6

1. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet istedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis lovlige avstander til nabogrense oppnås.
3. Over to naboeiendommer kan oppføres et dobbelthus, vertikalt delt i nabogrense, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngavl, når eiendommenes samlede bebyggede areal ikke overskrider 150 m^2.

§ 7

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer og fløybygninger i 1 etasje. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m, for 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 8

1. Våningshusets størrelse kan være inntil 40% av tomtens nettoareal, dog må ingen tomt bebygges med mer enn 30% av bruttoarealet. Garasje, uthus, fløybygning kan føres opp med det areal som er angitt på planen.
2. Unntak hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Stokmarknes. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.

§ 9

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

C. Industriareal:

§ 10

Det areal som utlegges til industri, er på planen vist med grå farge og skrå skrafur. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regulmessig form.

§ 11

Anleggenes art og utforming skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre deler av det regulerte industriareal.

§ 12

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter, kan disse ikke bebygges.

§ 13

1. Bebyggelsen som skal være av brannfaste materialer, kan oppføres i inntil 3 etasjer.
2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

§ 14

I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 15

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen. Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

D. Fellesbestemmelser:

§ 16

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.
2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes for anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.
3. Bygningsrådet kan med helserådets og brannstyrets samtykke tillate oppført en garasjebygning i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, såfremt det på tilfredsstillende måte kan passes inn i situasjonsplanen.

§ 17

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomteinndeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på brannmgavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 18

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 30°.
2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.

3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.
4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.
5. For den sammenhengende bebyggelse skal bygningene oppføres i grenselinje mot nabotomt, slik at hele tomtens fasadelinje utbygges (bygningslovens § 65, p. 1.)

§ 19

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasjeantall og bygningsdybder når bygningene føres opp av mur eller betong.

§ 20

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 21

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke fremspringende trapper.
2. Mot regulert gate oppsettes 1,3 m høye åpne gjerder av tre eller netting. Sammenhengende gjerder utføres av ens konstruksjon og høyde. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennomføres i hele kvartallengde. Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerde mellom nabotomter, skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gate. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart eller ønskelig.

§ 22

Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 24

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

****

Hadsel kommune

Arkiv: 65/872
Saksmappe: 02/01829-4
Saksbehandler: Arnt Willassen
Etatsjef: Brynjulv Øverby
Dato: 08.05.02

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Stokmarknes Oppføring av garasje innefor byggelinje mot veg.

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
016/02	Planutvalget	21.05.02

Vedlegg i saken:

Vedlegg:
1 Søknad om dispensasjon fra byggelinje
2 Snitt av garasje/terreng
3 Situasjonsplan
4 Reguleringsplan

Sakens bakgrunn:

Ønske om å føre opp dobbelgarasje på gnr. 65, bnr. 872, i Hauanv. 13 B, Stokmarknes.

Fakta i saken:

I reguleringsplanen for Stokmarknes, vedtatt juli 1959, er byggelinjen for Hauanveien 10 meter fra senterlinja.
Dobbelgarasje som ønskes oppført vil være praktisk umulig å plassere inntil byggelinje pga. tomtens utforming. Det søkes derfor om å plassere garasjen 6 meter fra senterlinjen til Hauanveien. Dvs. 4 meter innefor byggelinje mot veg.

Tiltakshaver ønsker denne størrelse på garasje pga. stort behov for bodplass og for oppbevaring av 2 stk. biler.

Vurderinger:

Garasje vil i liten/ingen grad hindre frisikt for trafikken i området.

I gaten ligger en rekke med like vertikaldelte boliger. Ved evt. oppføring av garasjer for alle disse boligene, dvs. Hauanveien 13, 15, 17 og 19, vil det bli estetisk pent og plassere garasjene på samme måte som omtalte garasje, dvs. på rekke i gata.

Konklusjon:

Søknad om oppføring av garasje 6 meter fra senterlinje av Hauanveien, godkjennes ved dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, jf. plan- og bygningslovens § 7. Dispensasjonen

vil også gjelde for garasjer oppført for Hauanveien 13, 15, 17 og 19. Dog ikke for Hauanveien 13 A og 19 B pga. frisikt i veikryss.

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget vedtar at søknad om oppføring av garasje 6 meter fra senterlinje av Hauanveien, godkjennes ved dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, jf. plan- og bygningslovens § 7.

Dispensasjonen vil også gjelde for evt. senere oppføring av garasjer på rekke for Hauanveien 13, 15, 17 og 19. Dog ikke for Hauanveien 13 A og 19 B pga. frisikt i veikryss.

Behandling i Planutvalget - 21.05.02:

Votering: Planutvalget vedtok enstemmig rådmannens forslag til vedtak.

Vedtak i Planutvalget - 21.05.02:

Planutvalget vedtar at søknad om oppføring av garasje 6 meter fra senterlinje av Hauanveien, godkjennes ved dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, jf. plan- og bygningslovens § 7.

NB! Dispensasjonen vil også gjelde for evt. senere oppføring av garasjer på rekke for Hauanveien 13, 15, 17 og 19. Dog ikke for Hauanveien 13 A og 19 B pga. frisikt i veikryss.

Kjell Odding
Rådmann

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

SVERRE PEDERSEN

STOKMARKNES

GR.NR. 65

i

HADSEL HERRED

1:1000

Ekvidistanse = 1m

Opmalt 1936


HOTELL
FERJELEIE
VDS
LEIEMÅL
LEIEMÅL
LEIEMÅL
P
P
P

Eiendomsinformasjon

Kommune:	1866 HADSEL
Matrikkelnummer:	1866-65/873/0/0
Adresse:	Hauanveien 13A, H0101
	8450 STOKMARKNES
Siste tilsyn:	Aldri

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 4166

Konstruksjon Tegl
Siste feiing 13.06.2024

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Ukjent	Lukket ildsted

Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Feiing	30.06.2015	Avsluttet	0	0
Feiing	13.11.2018	Bomtur	0	0
Feiing	02.06.2019	Avsluttet	0	0
Feiing	23.06.2020	Avsluttet	0	0
Feiing	13.06.2024	Avsluttet uten feil	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

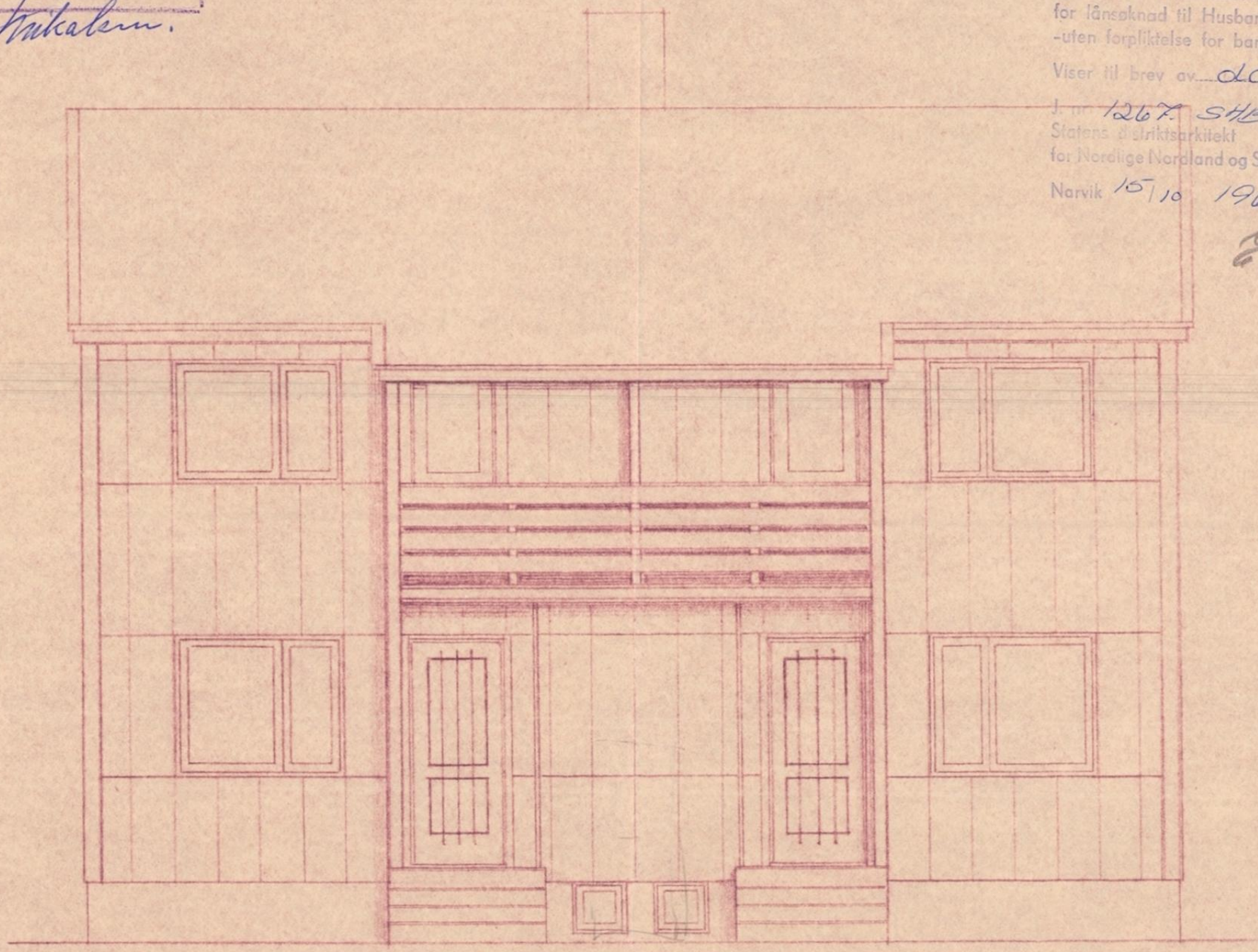
Forbehold

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.

Godkjendt
8/11 - 1962
Stokmarknes Bygningsråd

Godkjendt
8/11 - 1962
Stokmarknes Bygningsråd

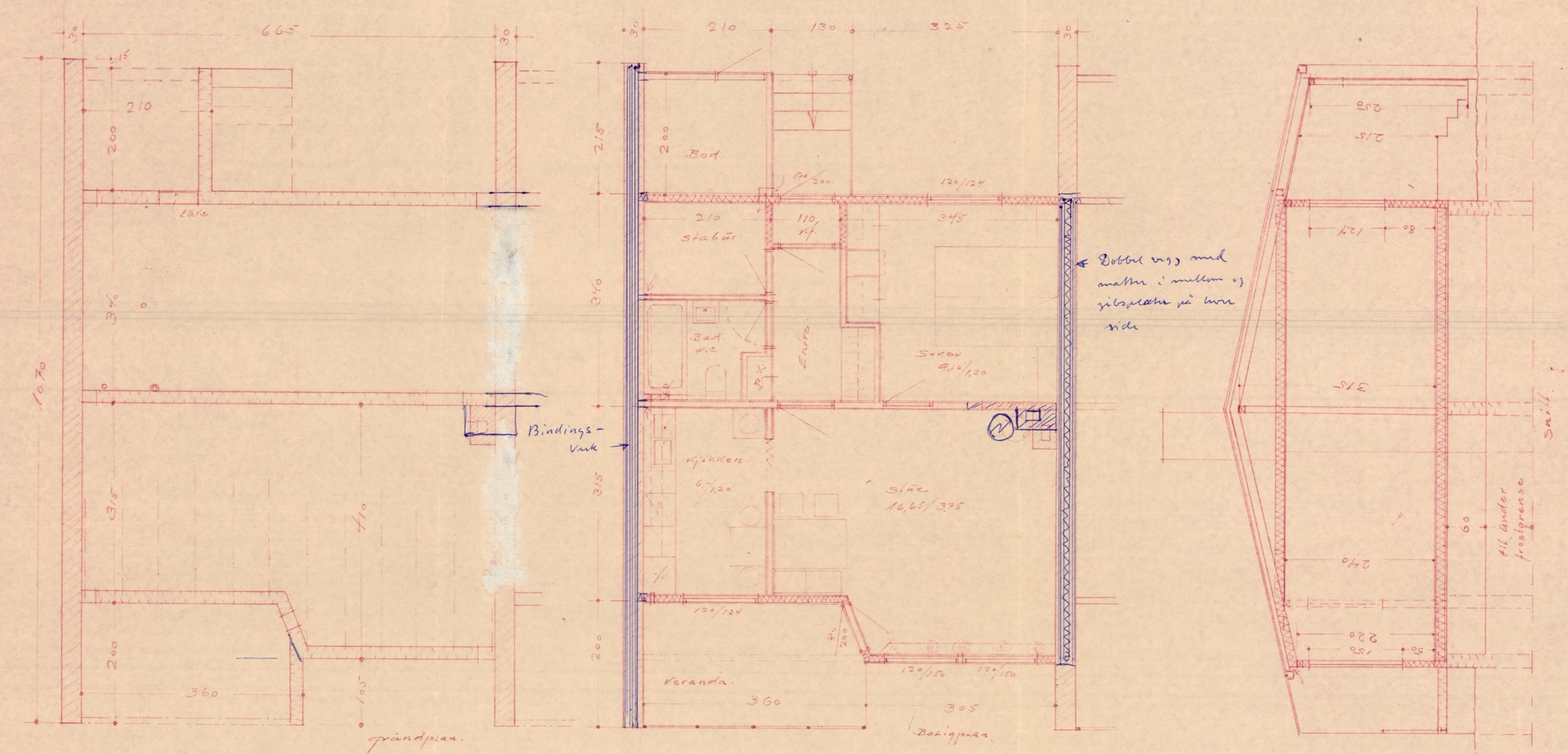
Godkjennes.....
for lånsøknad til Husbanken
-uten forpliktelse for banken
Viser til brev av dd.
J. nr. 1267. SHB. 7092.
Statens distriktsarkitekt
for Nordlige Nordland og Sør-Troms
Narvik 15/10 1962.



Fasade
1-3 stk. 1:50

Stokmarknes i Aug. 1962.
Joh. Lorntsen - Andr. Fredriksen.

Sjømannsbyen Stokmarknes.
Vertikalt delt tomannsbolig.
Boligflate 85,50 m², hver leilighet.
Type C.



Handelsflåtens Boligbyggelag a/l. Stormarknes.

Rekkehus med små Leiligheter. Plan og Snitt i M-stk 1:50.

Netto Boligflate 43,5 m²

Stormarknes i juli 1965 F. Lorentzen

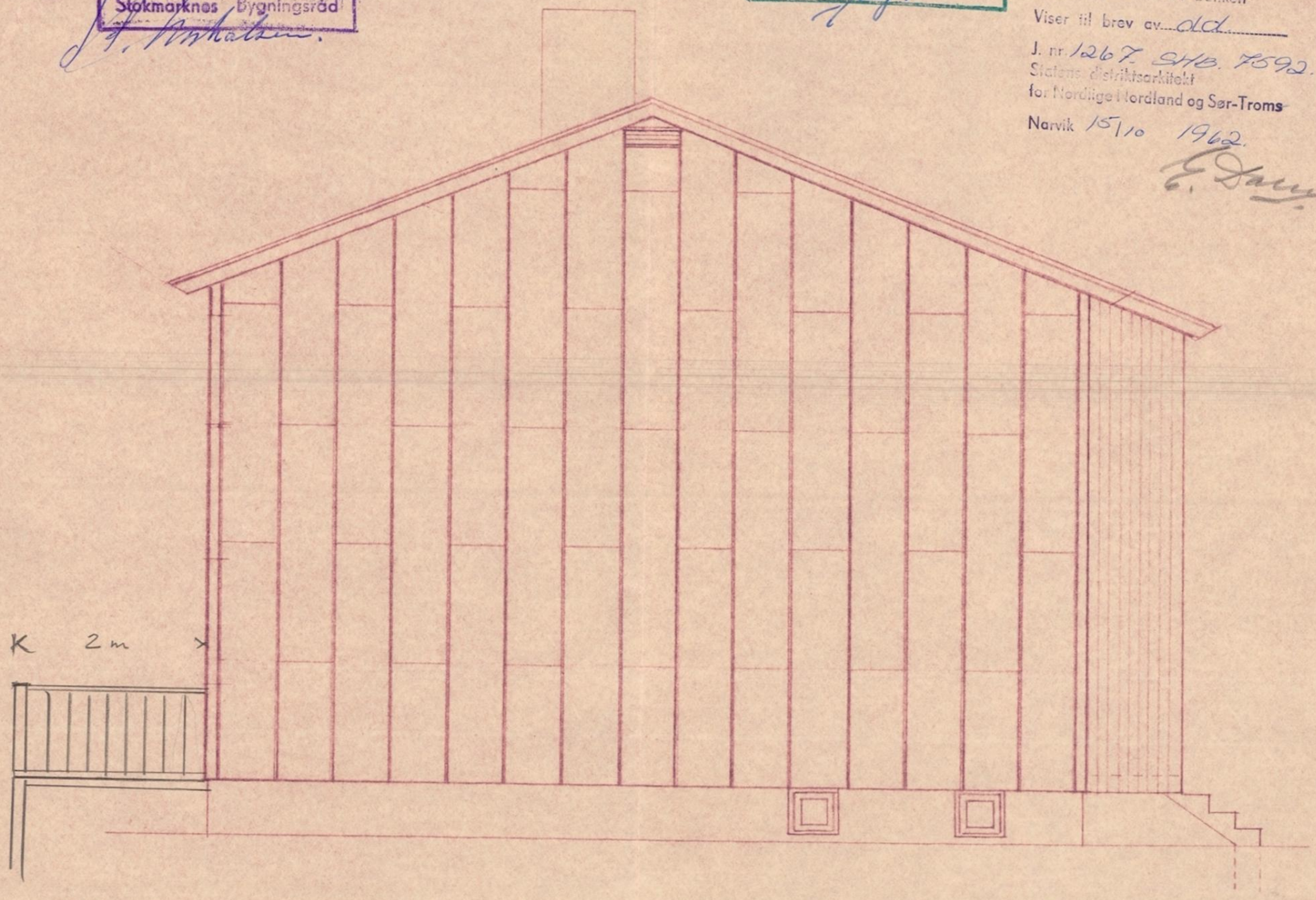
0/0

Byggeplaner datert 7/9 —1966.
GODKJENNES i henhold til særutskrift
for sak nr. 170/66.
Hadsel bygningsråd, den 18/11 —1966.
Bygningssjef

Godkjendt
8/11 - 1962
Stokmarknes Bygningsråd
J. Arnkatzen.

Godkjendt
8/11 - 1962
Stokmarknes Bygningsråd
Jagt

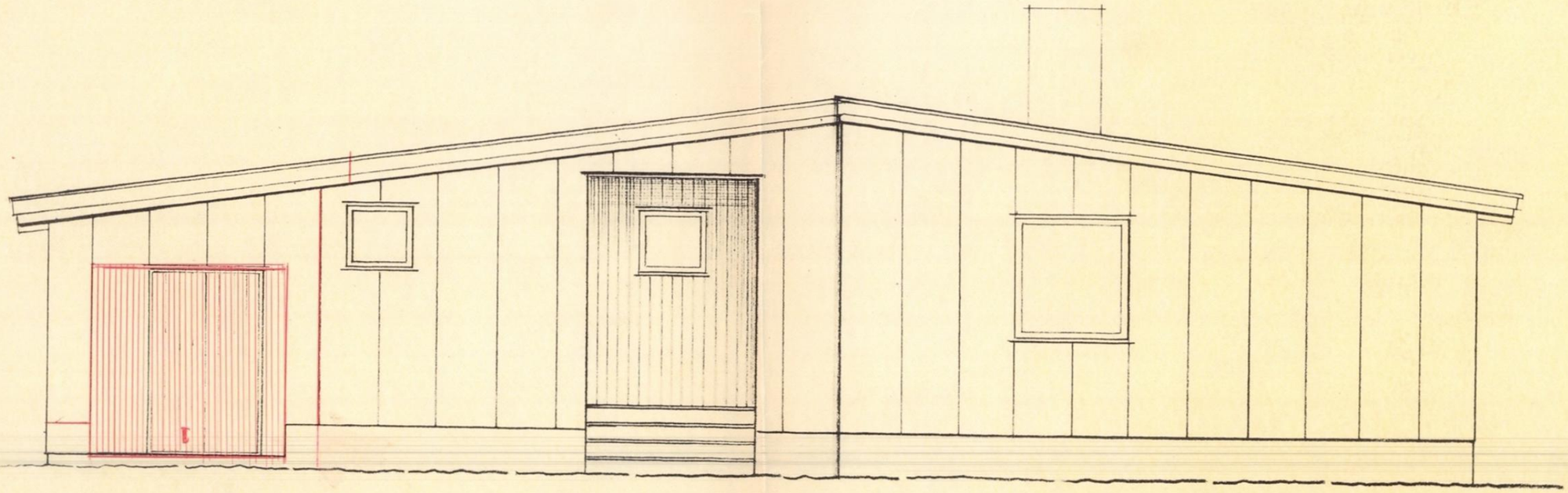
Godkjennes.....
for låneøknad til Husbanken
-uten forpliktelse for banken
Viser til brev av....dd.....
J. nr. 1267. SHB. 7592.
Statens distriktsarkitekt
for Nordlige Nordland og Sør-Troms
Narvik 15/10 1962.
E. Jacobsen

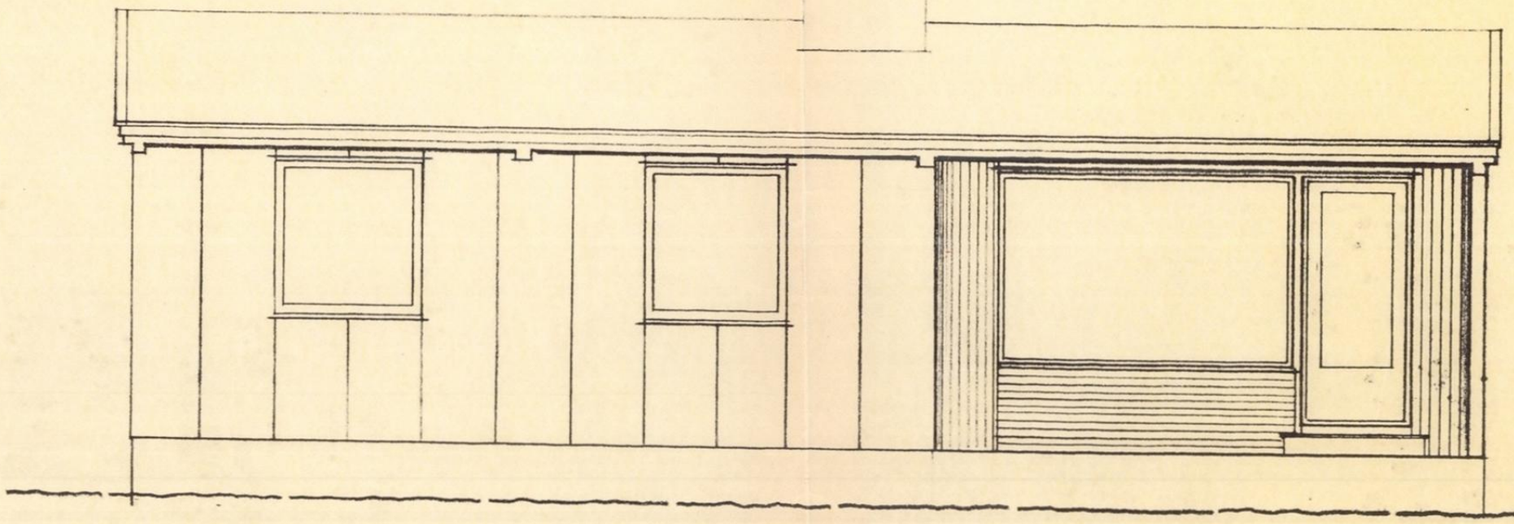


Gavlfasade
M-SK. 1:50

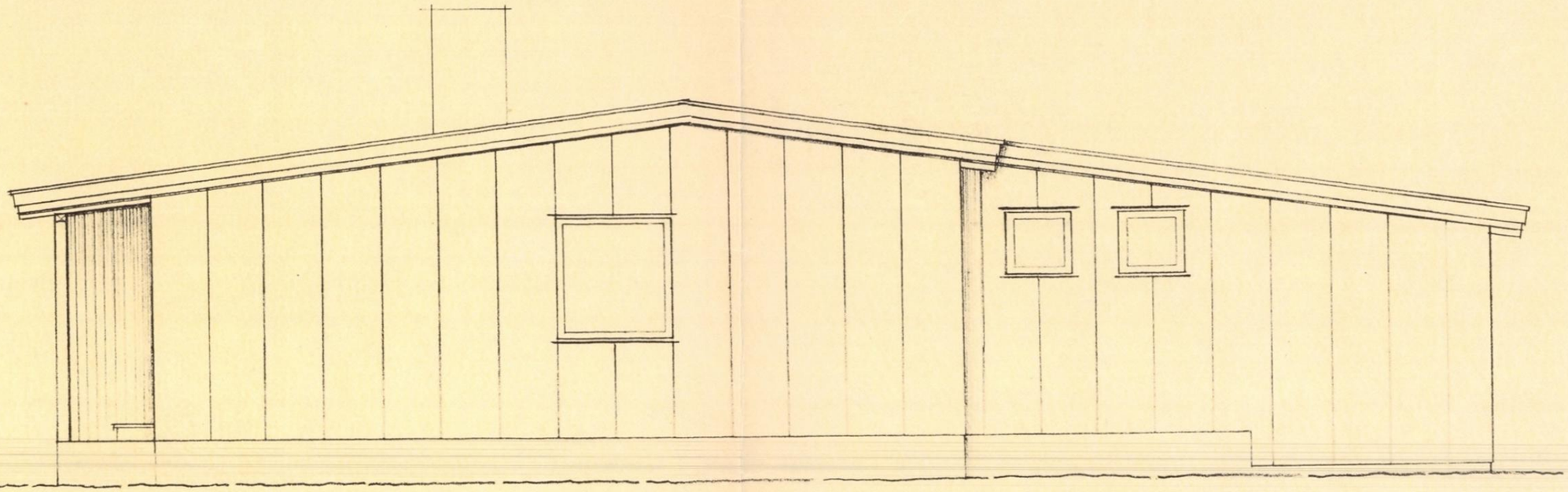
Stokmarknes i Aug. 1962.
Joh. Lorntsen – Andr. Fredriksen

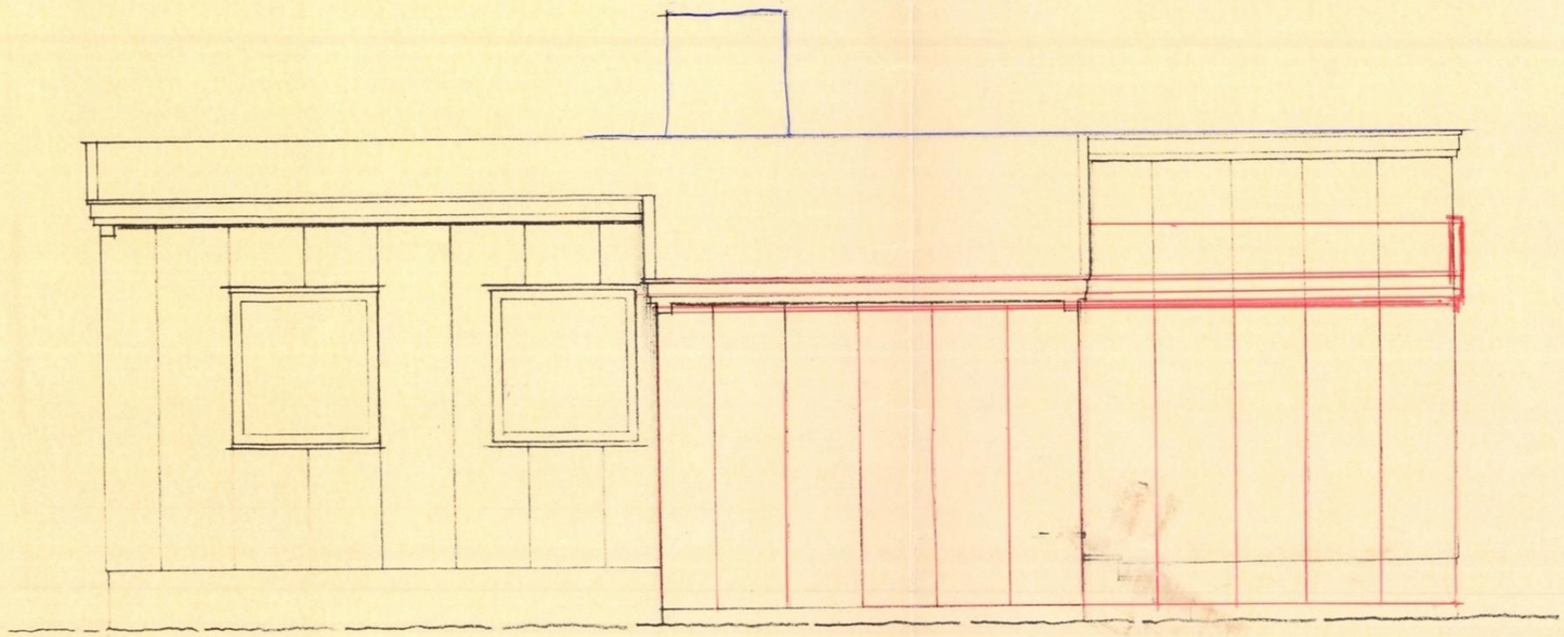
Sjømannsbyen, Stokmarknes
Vertikalt delt tomannsbolig
Boligflate 85,80 m², hver leilighet
Type C.



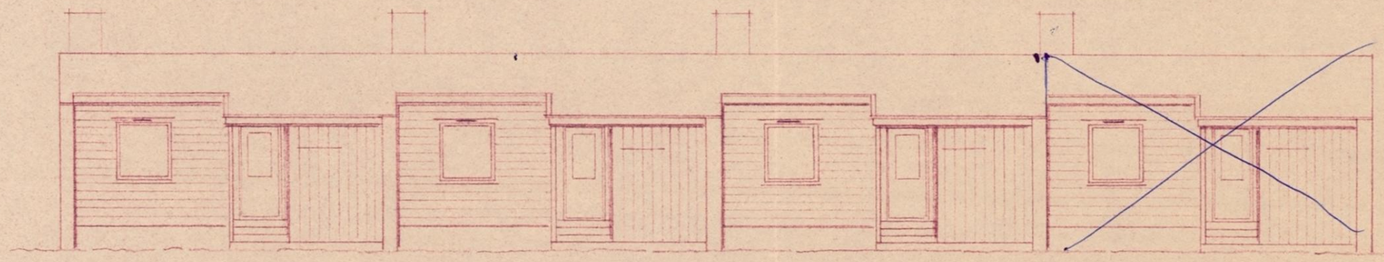


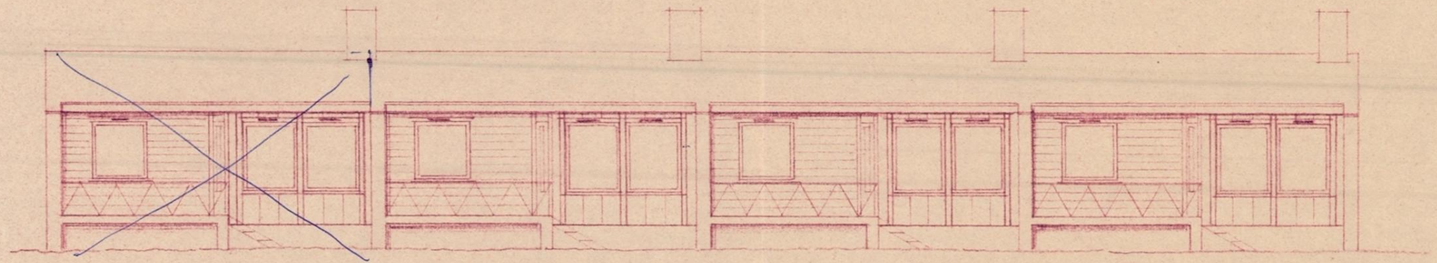
Sjømannsbyen,
Enebolig
Fasader.
M. 1:50



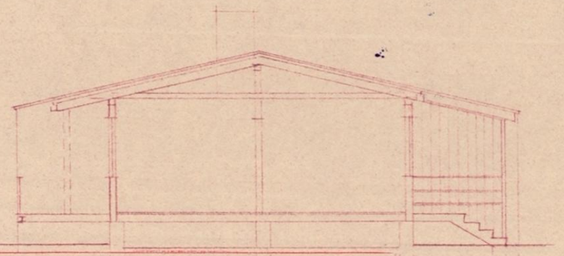


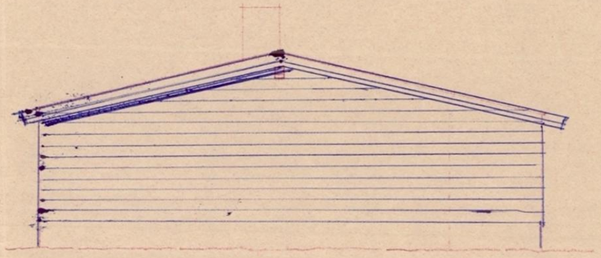
Sjömannsbyen
Enebolig.
Fasader.
M-stk. 1:50.



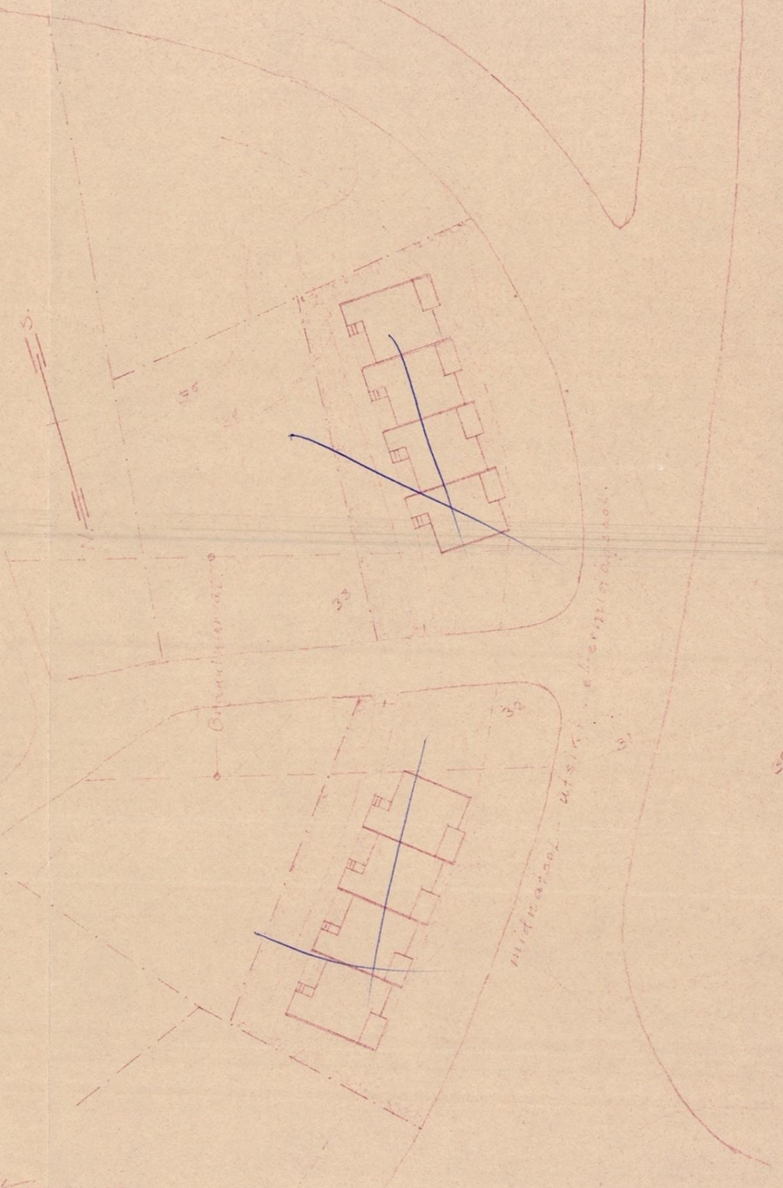


De enkelte seksjoner kan forskyves til hverandre både i horisontal og vertikalplanet i forhold til terreng og regulering.





Fasader i M-stk. 1:100.



Byggeplaner datert 7/9 —1966.
GODKJENNES i henhold til særutskrift
for sak nr. 170/66
Hadsel bygningsråd, den 18/11 —1966
Bygningssjef

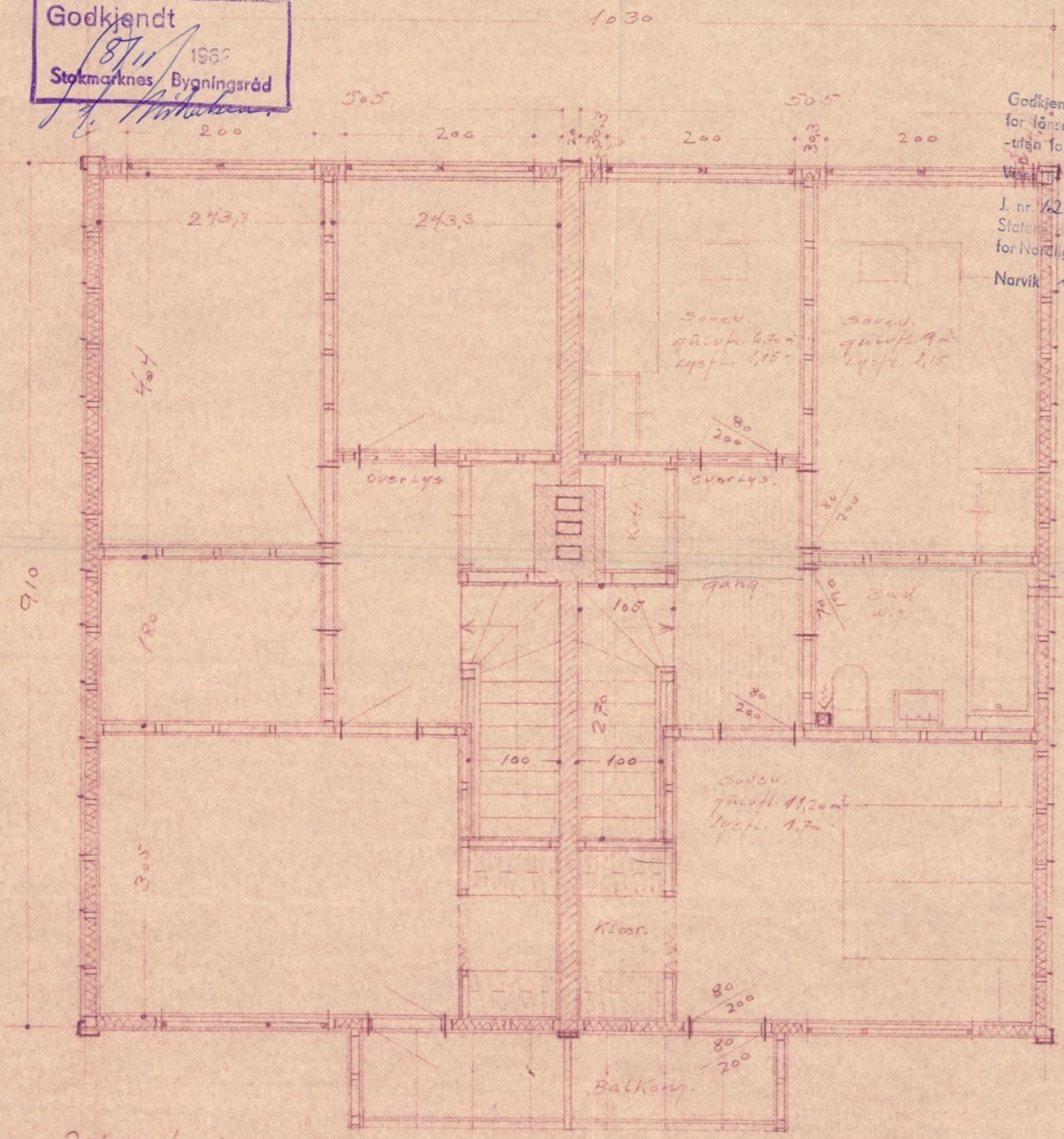
Handelsstandens Boligbyggelag a/l Stokmarknes.

Fasader i M-stk. 1:100, tomteplan i M-stk. 1:500

Stokmarknes i juli 1965. F. Lorentzen

Godkjendt
8/11 1962
Stokmarknes Bygningsråd

Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
-uten forpliktelse for banken
Vårt brev av 20/10
J. nr. 1267 SHB. 2592.
Statens distriktsarkitekt
for Nordlige Nordland og Sør-Troms
Narvik 5/10 1962.



2den etasje.
1-stk. 1:50.

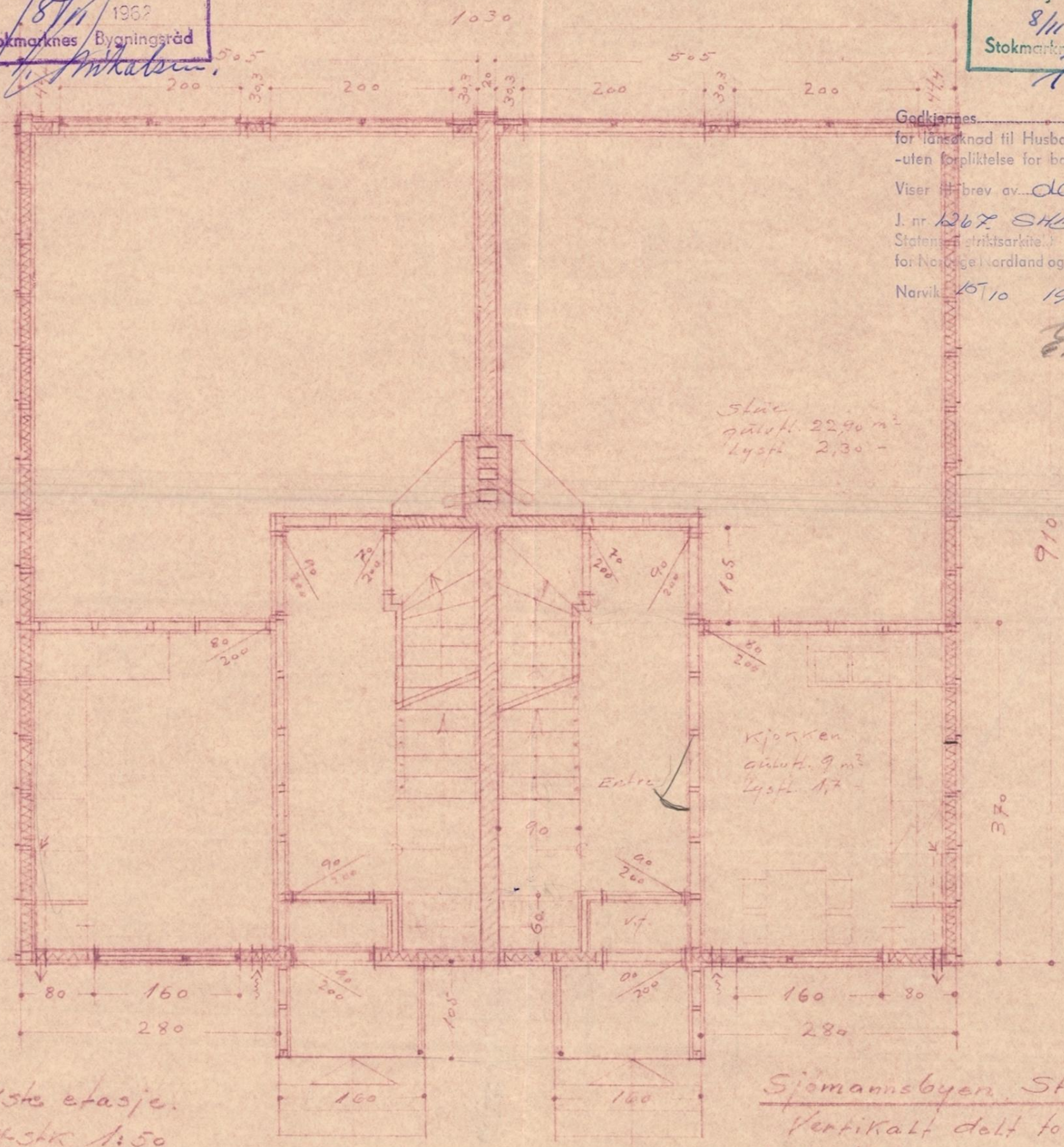
Sjømannsbyen Stokmarknes.
Vertikalt delt tomannsbolig.
Boligflate 85,80 m² hver leilighet
Type C.

Stokmarknes i Aug. 1962.
Joh. Lorntsen - Andr. Fredriksen.

Godkjendt
8/11 1962
Stokmarknes Byningsråd
J. Johansen.

Godkjendt
8/11 - 1962
Stokmarknes Byningsråd

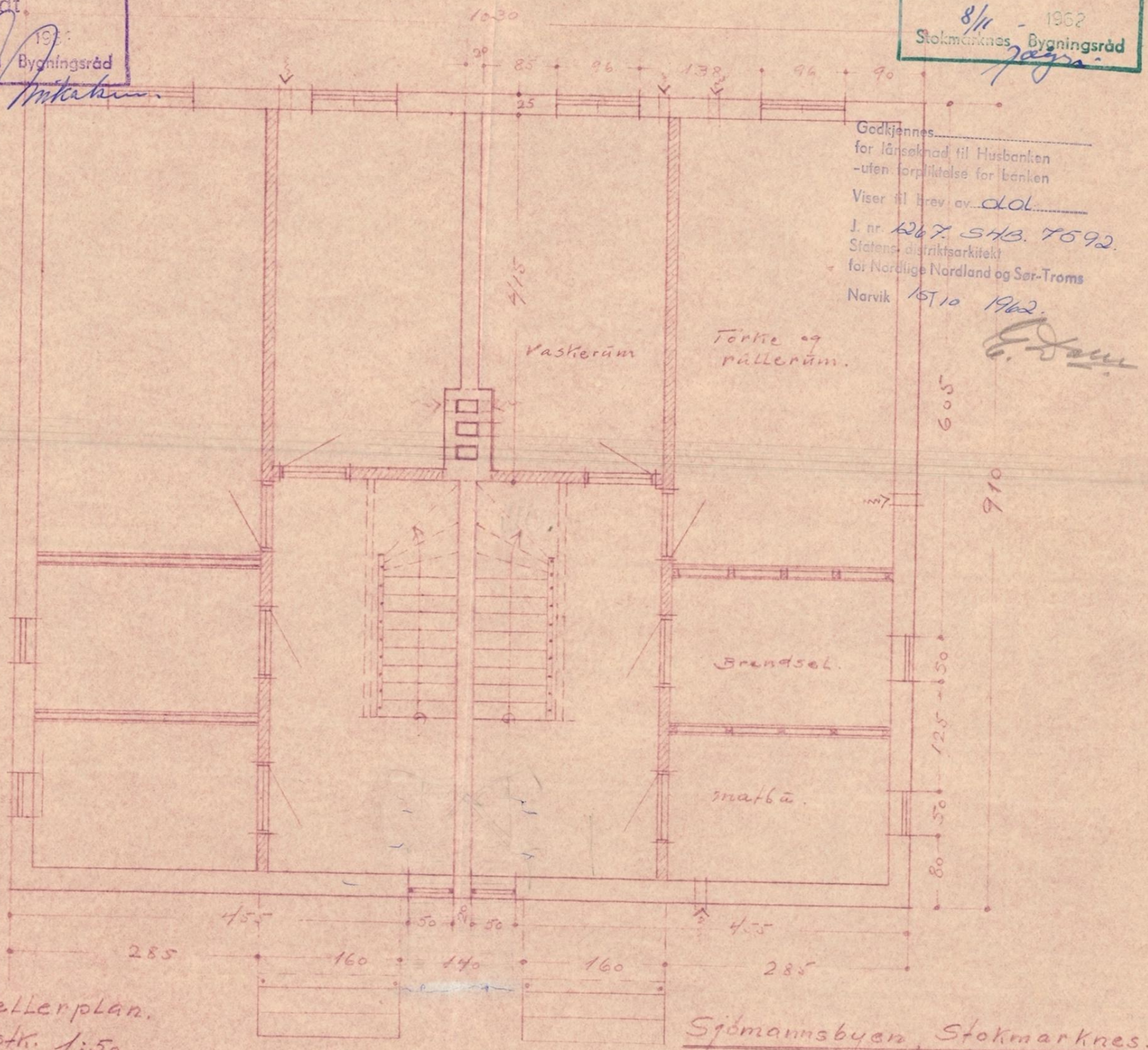
Godkjennes.....
for lånesøknad til Husbanken
-uten forpliktelse for banken
Viser til brev av...dd.....
J. nr 1267 SHB. 7592.
Statens distriktsarkitekt
for Nordre Nordland og Sør-Troms
Narvik 10/10 1962.
E. Lahn


1030
505
505
200
200
200
200
303
303
303
303
20
414
414
Stue
gulvfl. 22,90 m²
Lysfl. 2,30 -
105
90
90
90

Godkjendt
8/11 1962
Stokmarknes Bygningsråd
J. Mikalsen.

Godkjendt
8/11 - 1962
Stokmarknes Bygningsråd

Godkjennes.....
for lånsøknad til Husbanken
-uten forpliktelse for banken
Viser til brev av...dd.....
J. nr. 1267. SHB. 7592.
Statens distriktsarkitekt
for Nordlige Nordland og Sør-Troms
Narvik 15/10 1962.
E. Faye



Kjellerplan.
M-stk. 1:50

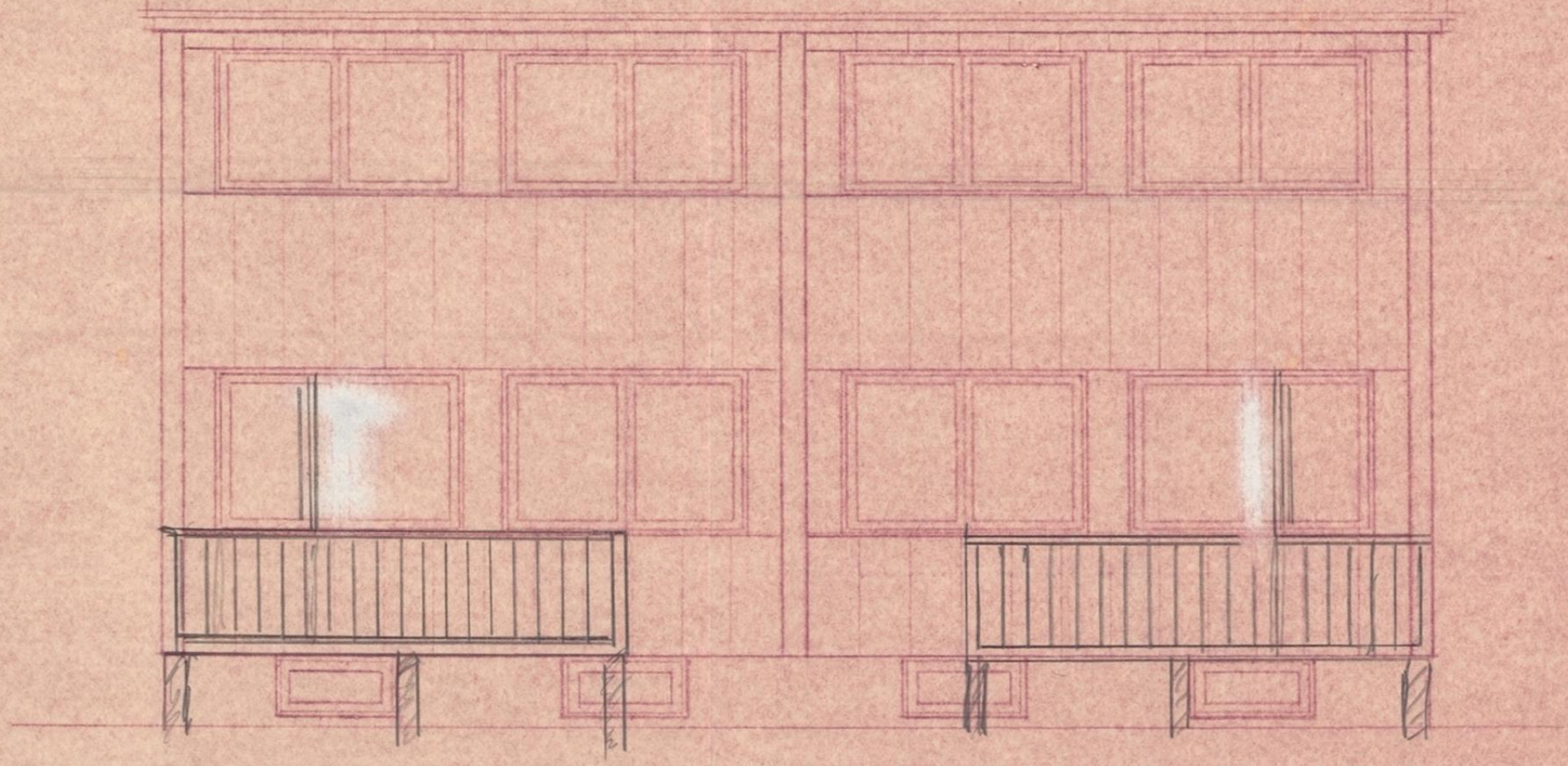
Sjømannsbyen, Stokmarknes.
Vertikalt delt tomannsbolig.
Boligflate 85,80 m², hver leilighet.
Type C.

Stokmarknes i aug. 1962.
Joh. Lorntsen - Andr. Fredriksen.

Godkjendt
8/11 - 1962
Stokmarknes Bygningsråd

Godkjendt
8/11 - 1962
Stokmarknes Bygningsråd

Godkjennes
for lånesøknad til Husbanken
-uten forpliktelse for banken
Viser til brev av dd.
Journ. 1267 SHB 7592.
Statens arkitektkontor
for Nordlegaf Vardland og Sør-Troms
Narvik 15 10 1962.



Fasade
11-stk. 1:50

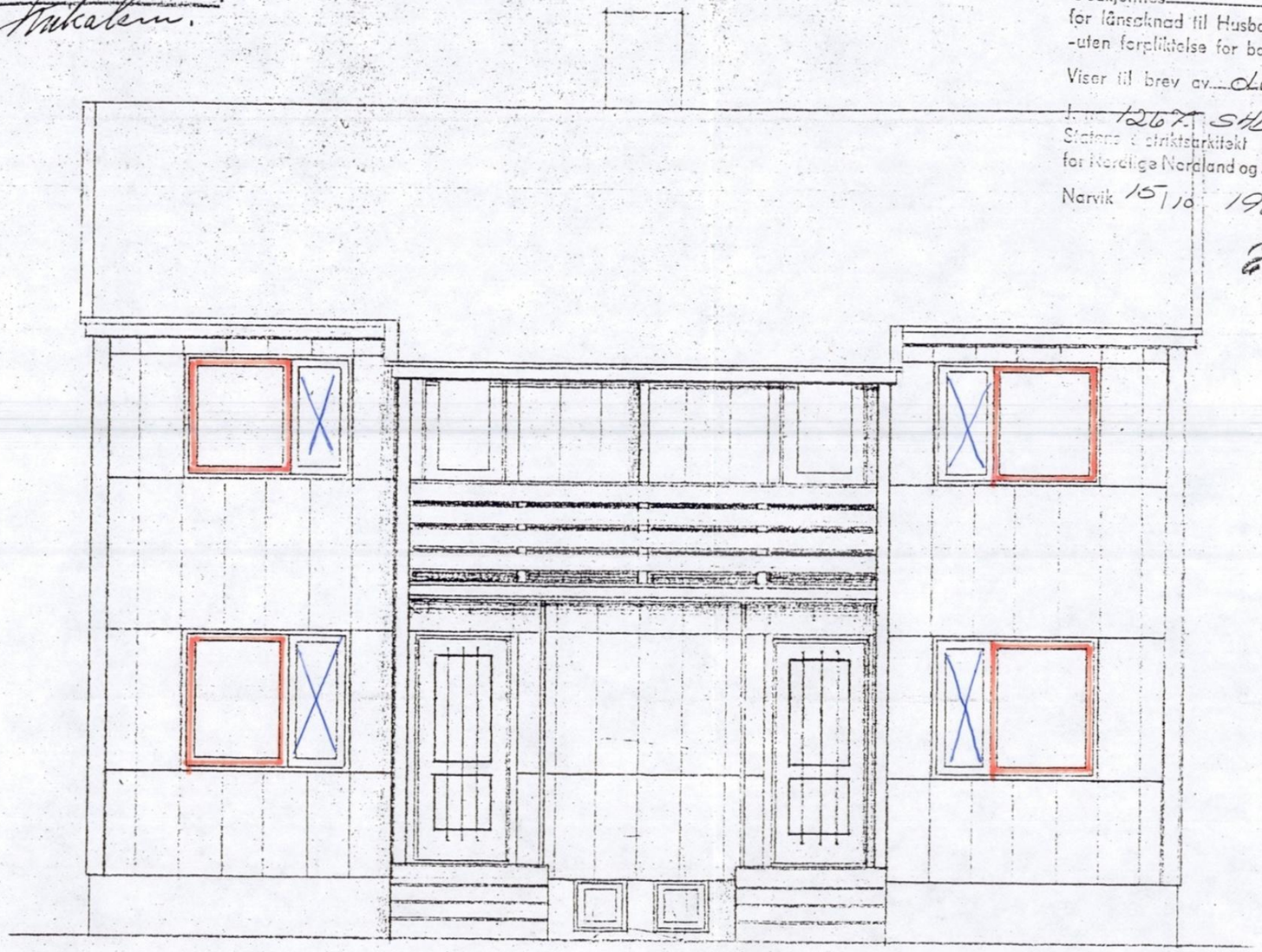
Stokmarknes i aug. 1962.
Joh. Loratsen - Andr. Fredriksen.

Sjømannsbyen, Stokmarknes.
Vertikalt delt tomannsbolig
Boligplate 85,80 m², tuer Leilighet.
Type C.

Godkjendt
8/11 - 1962
Stokmarknes Bygningsråd

Godkjendt
8/11 - 1962
Stokmarknes Bygningsråd

Godkjennes
for lånesøknad til Husbanken
-uten forpliktelse for banken
Viser til brev av dd.
J.nr. 12627 SHB. 7092.
Statens distriktsarkitekt
for Nordlige Nordland og Sør-Troms
Narvik 15/10 1962.



Fasade
11-stk. 1:50

Stokmarknes i aug. 1962.
Joh. Lorntsen - Andr. Fredriksen.

Sjømannsbyen Stokmarknes.
Vertikalt delt tomannsbolig.
Boligflate 85,50 m², hver leilighet.
Type C.

HADSEL KOMMUNE
Bygningsrådet
GODKJENT
I sak nr. 32/93
Dato 6/4-93

Gødkjendt
8/11 - 1962
Stokmarknes Bygningsråd
J. Pinholten.

Gødkjendt
8/11 - 1962
Stokmarknes Bygningsråd
Jagt

Godkjennes
for lånemidler til Husbanken
-uten forpliktelse for Banken
Viser til brev av 4.4.
J. nr 1267 Sak. 7592.
Statens arkitektkontor
for Nordlige Nordland og Sør-Troms
Narvik 15/10 1962.
E. Jacobsen

Byggeplaner rotert 9/11 -1978
GODKJENNES i henhold til søknadsskrift
for søk. nr. 445/78
Hadsel bygningsråd, den 15/11 -1978
Bygningssjef

K 2m

Gavltrapp
11-SH 1:20

Stokmarknes i Aug. 1962.
Joh. Lorntsen - Andr. Fredriksen

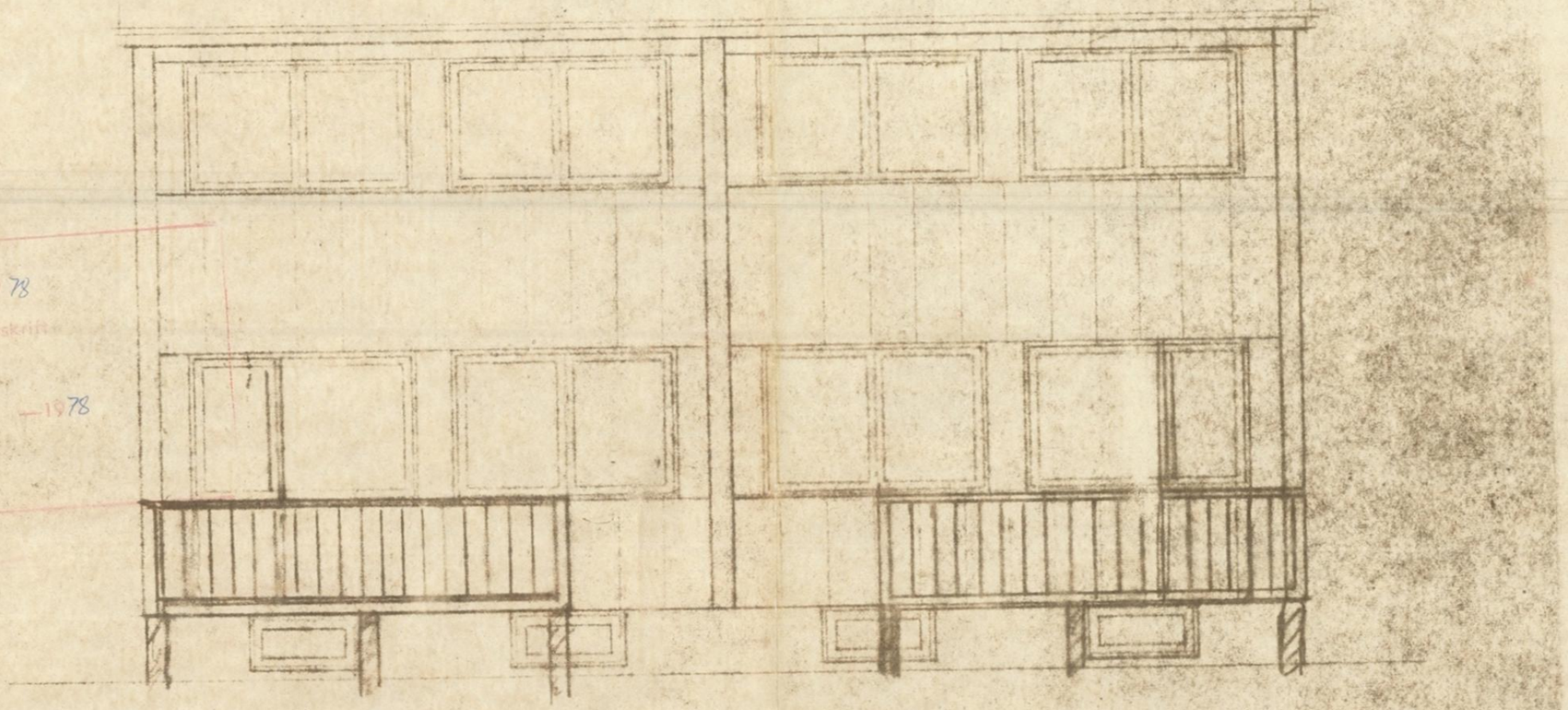
Sjømannsheim Stokmarknes
Vertskapt del i sjømannsbolig
Bolig bruk. 80,00 m² hver leilighet
Type C.

Godkjendt
8/N -
Stokmarknes Byggingsråd

Godkjendt
8/11 - 1962
Stokmarknes Byggingsråd

dd.
1267 STKB 7892.
Nan 15 10 1962

Byggeplaner datert 9/11 — 1978
GODKJENNES i henhold til søknad og tegninger
for søk. nr. 445/78
Hadsel bygningsråd, den 15/11 — 1978
Bygningssjef



Fasade
M-Stkj. 1:50

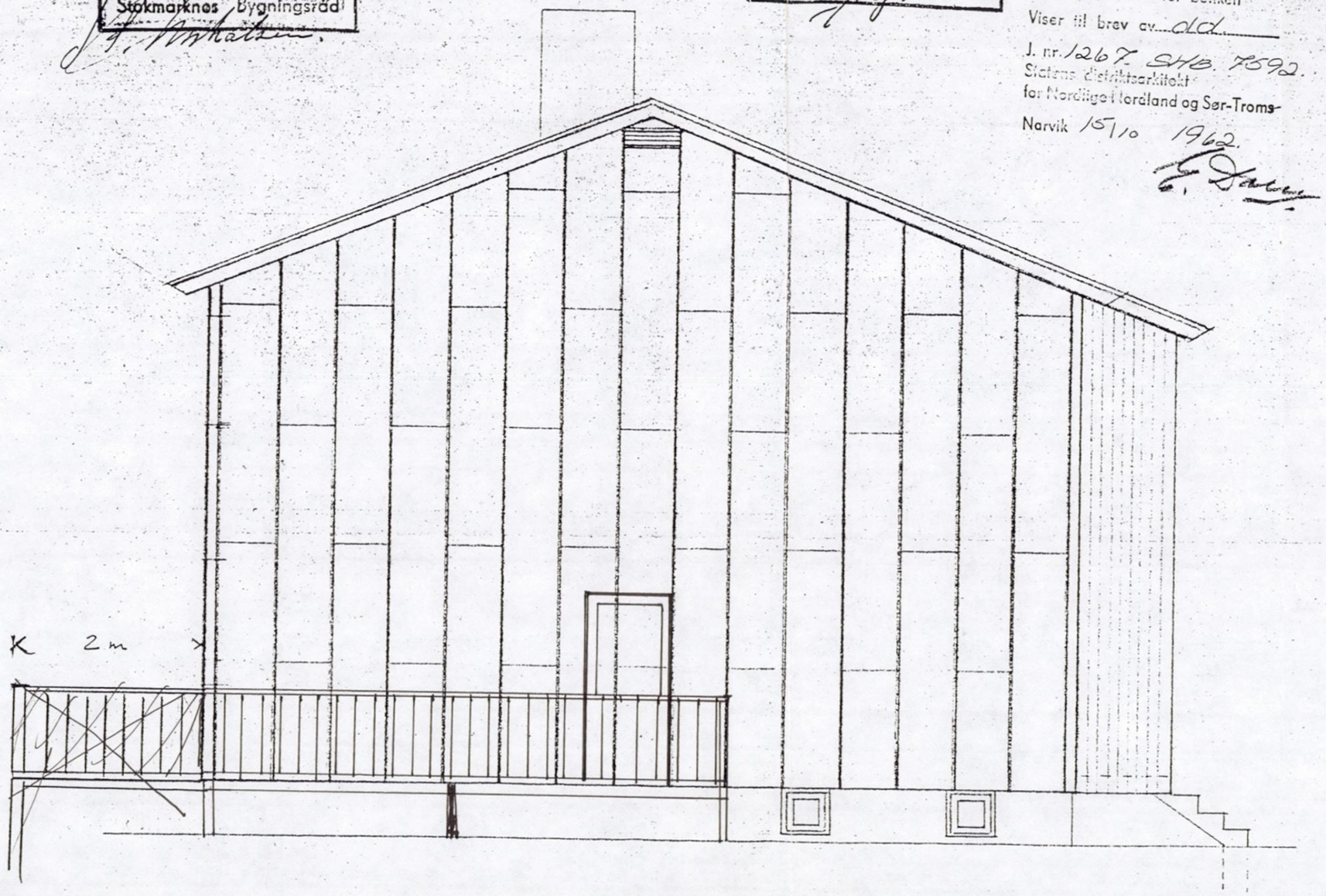
Stokmarknes aug. 1962
Joh. Lorentsen - Gunar Fredriksen

Sjømannsbyen, Stokmarknes.
Vertikalt delt sjømannsbolig
Boligflate 85,8 m², 4 soverom.
Type C

Gødkjendt
8/11 - 1962
Stokmarknes Bygningsråd

Godkjendt
8/11 - 1962
Stokmarknes Bygningsråd

Godkjennes.....
for lånesøknad til Husbanken
-uten forpliktelse for banken
Viser til brev av...dd.....
J. nr. 1267. SHB. 7592.
Statens distriktsarkitekt
for Nordlige Nordland og Sør-Troms
Narvik 15/10 1962.



Gavlfasade
A1-SHK. 1:50

Stokmarknes i Aug. 1962.
Joh. Lorntsen - Andr. Fredriksen

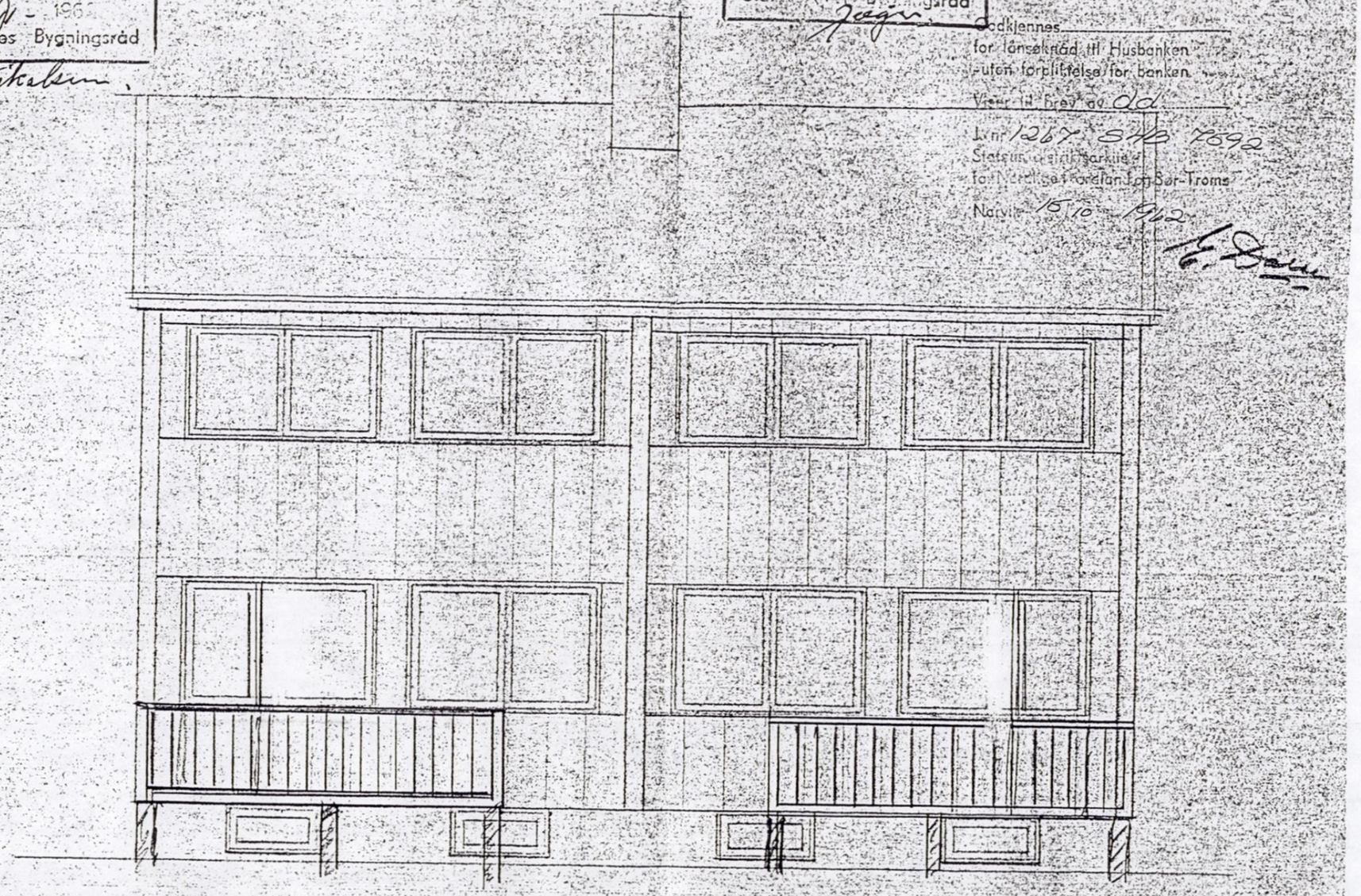
Sjømannsbyen, Stokmarknes
Vertikalt delt fomannsbolig
Boligareal 85,20 m² hver leilighet
Type C.

HADSEL KOMMUNE
Bygningsrådet
GODKJENT
I sak nr. 32/93
Dato 6/4-93

Godkjendt
8/11 - 1962
Stokmarknes Bygningsråd

Godkjendt
8/11 - 1962
Stokmarknes Bygningsråd

Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
-uten forpliktelse for banken
Vedr. til brev av 22
Lnr 1267 SHA 7692
Statens [illegible]
for [illegible] Nord-Troms
Narvik 15/10 1962



Fasade
M-stk. 1:50

Stokmarknes d. aug. 1962.
Joh. Lorentsen - Andr. Fredriksen

Sjømannsbyen, Stokmarknes.
Vertikalt delt tomannsbolig.
Boligflate 85,90 m², hver leilighet.
Type C.

HADSEL KOMMUNE
Bygningsrådet
GODKJENT
I sak nr. 32/93
Dato 6/4-93