


# Tilstandsrapport

 Enebolig med utleiedel

 Ivar Bergsmos gate 18, 8450 STOKMARKNES

 HADSEL kommune

 gnr. 65, bnr. 1049

## Markedsverdi

### 5 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m<sup>2</sup> BRA-i: 227 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 21646-1286

Eiendomsverdi ref nr: BA2568

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/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

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

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

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1995 med loft, hovedplan og underetasje. Ca. 2010 ble det bygget tilbygg i underetasjen ved inngangsparti til bruk som teknisk rom for varmegjennvinning og vannvarmesystem. Leiligheten i underetasjen ble innredet i ca. 2025, denne er helt adskilt fra hovedleiligheten og har egen inngang.

Boligen fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig 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.

## Enebolig med utleiedel - Byggeår: 1995

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.  
Takrenner og nedløpsrør i plast, delvis tilkoblet ukjent bortlednings system i grunnen.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør, malt verandadør til biinngangsdør dør i tre på øverside og malt verandadør og malt verandadør loft, samt nyere dør til leilighet i underetasje.  
Veranda hovedetasje tilgang via stue. en del av veranda er over inngangsparti og teknisk rom, en del er over carport og over inngang til leilighet.  
Veranda med kott, tilgang via verandadør soverom loft.  
Fundamentert mot vegg og tresøyler til husfundament.  
Veranda biingang øverside med takoverbygg med trapp til terreng.  
Spaltegulv, fundamentert mot vegg og tresøyler til betongfundament i terreng.  
Av utvendige trapper er det tretrapp i impregnert materiale fra veranda biingang til terreng.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Leilighet i underetasje ble totalrenovert 2025, både bad kjøkken og alle innvendige flater. Nytt el-opplegg.  
Innvendig er det gulv av laminat og fliser i vindfang. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.  
Boligen har etasjeskille av trebjelkelag mellom etasjene og betong mot grunn i underetasje.  
Boligen har elementpipe, vedovn i stue hoveddel og sotluke/feieluke i underetasje.  
Boligen har malt tretrapp, beiset trinn fra underetasje til hovedetasje.  
Boligen har malt/beiset trinn, tretrapp til loft.  
Innvendig har boligen malte glatte dører med profiler.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom hovedetasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at gulvet er totalrenovert i 2010 ny membran og fliser, utført av Hadsel rør.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som inventar og yttervegger. Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

Bad Hovedetasje

Gjeldene byggeforskrift fra 2017.

Eier opplyser at hele badet ble totalrenovert 2010. Utført av Hadsel Rør as, dokumentasjon foreligger.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk under badekar er målt til 0, til sluk under vask 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen ved dørterskelen er 80mm, det er usikkert om det er membran i terskel bak list.

Det er plastsluk under vask og ukjent tettesjikt/membran, sluk under badekar ikke inspisert.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er balansert ventilasjon.

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

Bad underetasje hoveddel

Gjeldene byggeforskrift fra 2017.

Eier opplyser at badet er renovert 2024. Ny membran på gulv og nye baderoms plater, Ny inredning nye rør og el. Hadsel rør AS.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen ved dørterskelen er 80mm, det er usikkert om det er membran i terskel bak list.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett,

dusjvegger/hjørne

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner Som brannskiller og vegger med mye tekniske installasjoner.

Bad/vaskerom i leilighet underetasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: foreligger.

Eier opplyser at badet er renovert 2024 arbeider er utført av Hadsel rør AS

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.

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

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hovedetasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, induksjonstopp med integrert avtrekk, micro, stekeovn og vannstoppsystem. Induksjonstopp med integrert avtrekk  
Kjøkkenet leilighet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon i hoveddel, enhet er plassert i kneloft.  
Det er installert varmepumpe luft til vann, styring type KWSmarc.  
Det er sentralanlegg for varmtvann gjennom varmepumpe systemet.  
Eier opplyser at det er vannbåren varme i alle gulv hovedetasje og del av underetasje for hoveddel via sentral for varmegjenvinning.  
Normal elektrisk installasjon i boligen. El-tavle er plassert på vaskerom hovedetasje.  
Normal elektrisk installasjon i leiligheten med egen måler.  
Hovedinntak og El-tavle er plassert i vindfang.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 1995. Drenering lagt i forbindelse med bygging av teknisk rom ca. 2010.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.  
Terrenget heller lett mot vestlig retting.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	236 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	227 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 700 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 200 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig med utleiedel

- Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt. Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

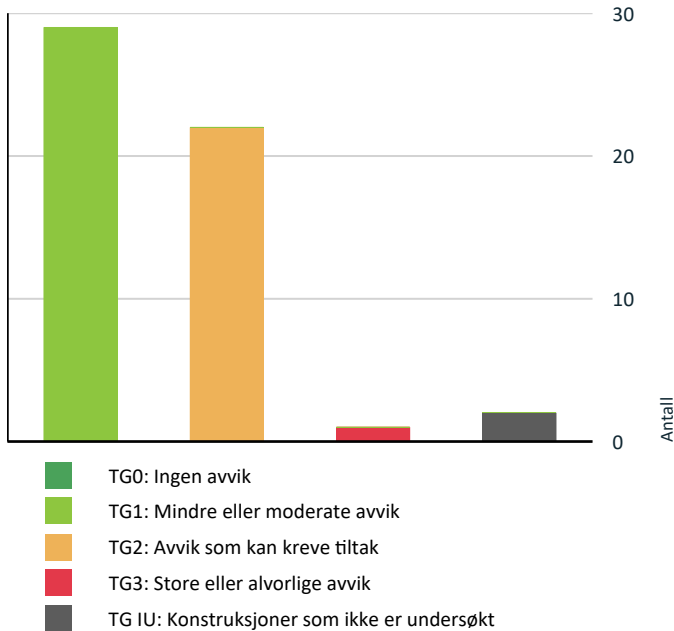
I matrikkelen er det registrert to boenheter på adressen.

### Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

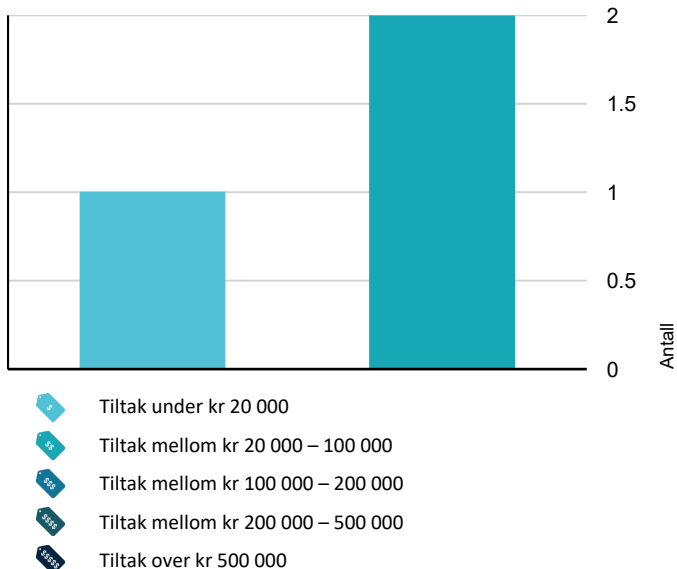
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med utleiedel

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Leilighet underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED UTLEIEDEL



**Byggeår**  
1995

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Div. oppgraderinger/modernisering oppgitt av eier i egenerklæring:

2004 Ordnet soverom på loft. Gjort av venn som er snekker og meg selv

2010 Elektro Nye kurser teknisk rom, pluss noe annet installasjon i underetasje.

2010 Installert luft/vann varmepumpe Kw-smart er installert av Vesterålen Varmepumper AS (av meg selv da jeg drev dette firmaet da) i 2010 inkludert vannbåren gulvvarme alle rom i hovedetasje samt del av underetasje for hoveddel. Så er vannbåren varme på begge bad samt vaskerom. Rørleggerarbeidet i forbindelse med Kw-smart er gjort av Hadsel rør og det elektriske av EL-team. Lagt opp nye kurser samt noe arbeid i underetasje.

2010 Drenering utenfor teknisk rom

2010 Utvidet altan og laget teknisk rom på ny mur

2010 Bad i hovedetasje er totalrenovert av Hadsel rør.

2010 Gulv vaskerom er renovert av Hadsel rør.

2010 Rørarbeider i forbindelse med renovering av bad hovedetasje og leilighet utført av Hadsel rør.

2021 Hele veranda har fått nytt dekke, av terrassebord er av Møre Royal uten riller.

2023/2025 Nytt kjøkken hovedetasje og leilighet.

2023/2025 Rørarbeider i forbindelse med bytte av kjøkken hovedetasje og og leilighet utført av Hadsel rør.

2024 Bad i underetasje hoveddel renovert inkl. gulv av Hadsel rør i 2024.

2024 Elektro - Ny kurs kjøkken hovedetasje utført av venn/familie som er elektriker.

2025 Bad i utleieleilighet er totalrenovert av Hadsel rør i 2024/25.

2025 Elektro - Nye kurser utleieleiligheta pluss noe annen installasjon

2025 Hovedetasjen er pusset opp, nytt gulv, listverk og en del nye innerdører.

2025 Elektro - Montert opplegg el-billader til underetasje.

## UTVENDIG

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

## Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

## Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



## ⚠ TG 3 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i plast, delvis tilkoblet ukjent bortlednings system i grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Icopal angir i sin leggeanvisning at det anbefales snøfangere ved takvinkel over 30 grader, takvinkel her er ukjent.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Selv om Decra har en ru overflate, er takvinkelen såpass bratt at det anbefales å montere snøfanger.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ⚠ TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan se ut som noe råteskader i kledning nordvestlige hjørne i forbindelse med veranda.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt verandadør til biinngangsdør dør i tre på øverside og malt verandadør og malt verandadør loft, samt nyere dør til leilighet i underetasje.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda hovedetasje tilgang via stue. en del av veranda er over inngangsparti og teknisk rom, en del er over carport og over inngang til leilighet.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Ukjent tettesjikt/membran over boligrom i underetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Nærmere undersøkelser anbefales.

# Tilstandsrapport



## Veranda biingang øverside med takoverbygg.

### Beskrivelse

Veranda biingang øverside med takoverbygg med trapp til terreng. Spaltegulv, fundamentert mot vegg og tresøyler til betongfundament i terreng.



## Veranda loft

### Beskrivelse

Veranda med kott, tilgang via verandadør soverom loft. Fundamentert mot vegg og tresøyler til husfundament.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er tretrapp i impregnert materiale fra veranda biingang til terreng.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

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

## TG 1 Overflater - Leilighet

### Beskrivelse

Leilighet i underetasje ble totalrenovert 2025, både bad kjøkken og alle innvendige flater. nytt el-opplegg

Innvendig er det gulv av laminat og fliser i vindfang. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2025

## TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag mellom etasjene og betong mot grunn i underetasje.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn i stue hoveddel og sotluke/feieluke i underetasje. Eier opplyser at det er gjennomført feiing 13.03.2026 og ingen avvik registrert.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, beiset trinn fra underetasje til hovedetasje.



## TG 1 Innvendige trapp til loft

### Beskrivelse

Boligen har malt/beiset trinn, tretrapp til loft.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører med profiler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen dører går i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må påregnes noe justering/vedlikehold.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

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

Eier opplyser at gulvet er totalrenovert i 2010 ny membran og fliser, utført av Hadsel rør.



### HOVEDETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

### HOVEDETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

### HOVEDETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

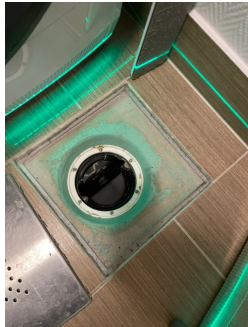
##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner som inventar og yttervegger. Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

## HOVEDETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Gjeldene byggeforskrift fra 2017.

Eier opplyser at hele badet ble totalrenovert 2010. Utført av Hadsel Rør as, dokumentasjon foreligger.

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

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

Vindusforing ved vindu over badekar har noe skader.

Listverk ved dør har noe svelling mot fliser

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Nærmere vurderinger anbefales.



## HOVEDETASJE > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk under badekar er målt til 0, til sluk under vask 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen ved dørterskelen er 80mm, det er usikkert om det er membran i terskel bak list.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk under vask og ukjent tettesjikt/membran, sluk under badekar ikke inspisert.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- 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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Dør har noe sveiing nederst

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Det må påregnes noe vedlikehold av våtromsdører



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

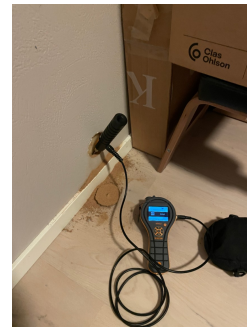
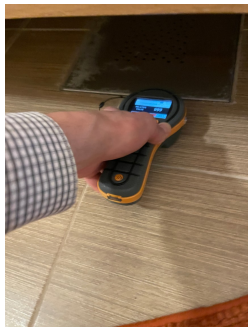
Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv, på fliser rundt sluk under vask får jeg fullt utslag på fuktindikatoren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Gjeldene byggeforskrift fra 2017.

Eier opplyser at badet er renoveret 2024. Ny membran på gulv og nye baderoms plater, Ny inredning nye rør og el. Hadsel rør AS.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen ved dørterskelen er 80mm, det er usikkert om det er membran i terskel bak list.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe huller i membran av ukjent årsak. Dette kan være årsaken til at det er noe fukt utslag på fliser, se pkt. tilliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere vurderinger anbefales.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner Som brannskiller og vegger med mye tekniske installasjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv, på fliser rundt sluk får jeg fullt utslag på fuktindikatoren. Må ses i sammenheng med huller i membran i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



## LEILIGHET UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: foreligger.  
Eier opplyser at badet er renoverert 2024 arbeider er utført av Hadsel rør AS

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## LEILIGHET UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## LEILIGHET UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## LEILIGHET UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## LEILIGHET UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## LEILIGHET UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

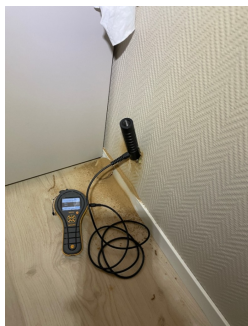
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## LEILIGHET UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## KJØKKEN

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

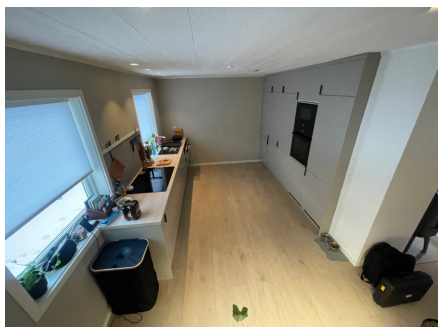
#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, induksjonstopp med integrert avtrekk, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier



## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Induksjonstopp med integrert avtrekk

## LEILIGHET UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## LEILIGHET UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det må etableres tilgang til stoppekran og merkes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon i hoveddel, enhet er plassert i kneloft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaring ble det ikke framlagt dokumentasjon eller beskrivelse av anlegget, leietaker opplyser at den fungerer.

På befaringen hørtes noe klukking fra anlegget, uten å avdekke hva eller hvorfor.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales

# Tilstandsrapport



## TG.2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft til vann styring type KWSmarc.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på befaringen, eier opplyser at dette fungerer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales

# Tilstandsrapport



## TG.2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmtvann gjennom varmepumpe systemet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på befaringen, leietaker opplyser at dette fungerer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales



## TG.2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Eier opplyser at det er vannbåren varme i alle gulv hovedetasje og del av underetasje for hoveddel via sentral for varmegjenvinning.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på befaringen, eier opplyser at dette fungerer.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



Fordeling i underetasje



Fordeling i stue hoveddel

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon i boligen. El-tavle er plassert på vaskerom hovedetasje.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1995**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

# Tilstandsrapport

Ja

## Inntak og sikringsskap

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

Ja

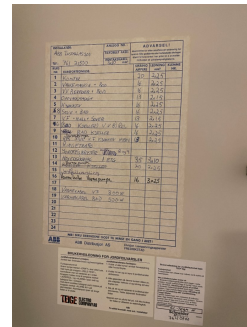
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

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

Ja Det er en del avvik på det elektriske anlegget manglende dekning i el-skap, løse ledninger på teknisk rom.

På grunn av alder og avvik samt at det er over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales det kontroll av elektroinstallatør eller EL-takstmann. Kostnadsestimat for el-kontroll er kr 15000. Det gis ikke prisestimat for retting av avvik.



## Elektrisk anlegg - Leilighet

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 leiligheten med egen måler. Hovedinntak og El-tavle er plassert i vindfang.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1995

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ukjent

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

**Ja På grunn av alder og avvik samt at det er over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales det kontroll av elektroinstallatør eller EL-takstmann. Kostnadsestimat for el-kontroll er kr 15000. Det gis ikke prisestimat for retting av avvik.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1995. Drenering lagt i forbindelse med bygging av teknisk rom ca. 2010.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Terrenget heller lett mot vestlig retting.

## 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 fra grunnmur og fundamenter.

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



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper fra biingang til terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



Manglende rekkverk utvendig trapp



Manglende rekkverk og håndløper innvendig trapp



## Bygninger på eiendommen

### Utebod



#### Anvendelse

#### Byggeår

1980

#### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

#### Vedlikehold

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

#### Beskrivelse

Utebod, prefabrikert. Plankvegger og vinduer med sprosser, taket har trobord pålagt papp på tak. ukjent fundamentering. Trenger vedlikehold.

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



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 227 m<sup>2</sup>/227 m<sup>2</sup>

Enebolig med utleiedel: 3 Hall m/trapp, 6 Bod, 5 Soverom, Kjøkken, Stue, 2 Gang, Garderobe, Vaskerom, 2 Bad, Hall, Vindfang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom

Andre bygg: Utebod

Bruksareal andre bygg: 9 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 5 700 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 7 200 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**5 700 000**

### Konklusjon markedsverdi

**5 700 000**

### Markedsvurdering

Enebolig fra 1995 med loft, hovedplan og underetasje. Leiligheten i underetasjen er renovert 2024, denne er adskilt fra hoveddelen og har egen inngang. Det er kort vei til både sentrum, skoler, barnehager og populære turløyper. Ved fastsettelse av markedsverdier 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	M <sup>2</sup> PRIS
1 Red. Stavems gate 5 ,8450 STOKMARKNES 160 m <sup>2</sup> 1970 4 sov	26-09-2024	3 500 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>21 875</b>
2 Børøyveien 1 ,8450 STOKMARKNES 183 m <sup>2</sup> 1937 5 sov	22-12-2022	3 950 000	<b>3 860 000</b>		3 860 000	<b>21 093</b>
3 Ivar Bergsmos gate 20 ,8450 STOKMARKNES 272 m <sup>2</sup> 1997 8 sov	22-04-2025	5 700 000	<b>5 500 000</b>		5 500 000	<b>19 856</b>
4 Tranebærveien 4 ,8450 STOKMARKNES 254 m <sup>2</sup> 1987 6 sov	20-02-2022	5 200 000	<b>5 000 000</b>		5 000 000	<b>19 685</b>

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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter Renovasjon	Kr.	25 815
Renovasjon	Kr.	11 032
Forsikring	Kr.	11 608
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	4 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>52 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig med utleiedel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 970 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig med utleiedel</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 200 000</b>

### Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Utebod</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 6 210 000**

## Tomteverdi

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

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

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 000 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 200 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

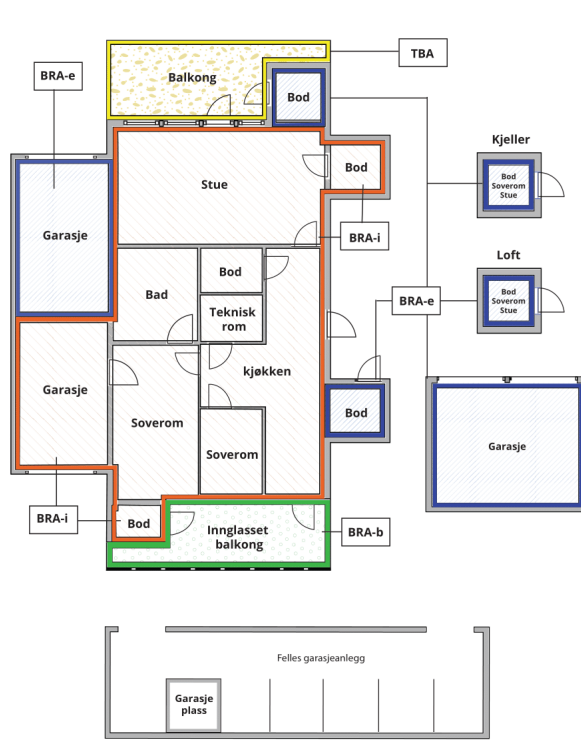
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig med utleiedel

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	34			34	4	10	44
Hovedetasje	93			93	73		93
Underetasje	49			49	42		49
Leilighet underetasje	51			51			51
<b>SUM</b>	<b>227</b>				<b>119</b>	<b>10</b>	<b>237</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>227</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hall m/trapp, bod 1, bod 2, bod 3, soverom 1, soverom 2, med veranda		
Hovedetasje	Hall m/trapp, kjøkken, stue, gang, soverom 1, soverom 2, garderobe med utgang, vaskerom, bad		
Underetasje	Hall, bod teknisk rom, bod 2, gang m/trapp, bad		
Leilighet underetasje	Vindfang, stue/kjøkken, gang, bod, soverom, bad/vaskerom		

## Kommentar

Carport med belegningsstein og plating inngangsparti er tatt med i arealberegningen som TBA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

I matrikkelen er det registrert to boenheter på adressen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se tilbygg modernisering

## Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
<b>SUM</b>		<b>9</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Trond Otto Karlsen	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	65	1049		0	749.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ivar Bergsmos gate 18

### Hjemmelshaver

Karlsen Trond Otto

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Søndre, Stokmarknes. Rolig og barnevennlig område, kort vei til populære turområder og lysløype. Gangavstand til sentrum, barnehage, skoler og ski- og turterreng. Stokmarknes har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly. Stokmarknes sentrum ligger ca. 1km unna, og her finner man service- og forretningstilbud samt gode kommunikasjoner med buss og hurtigruteanløp. Skagen flyplass ligger ca. 8 km unna

### Adkomstvei

Adkomst til eiendom via kommunal

### 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.

## Skattetakst og formuesverdi

<b>Skattetakst</b>	<b>År</b>
12 157	2025
<b>Formuesverdi</b>	<b>År</b>
4 341 844	2025

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring				11 608
<b>Kommentar</b>				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring - Gjensidige	23.01.2026		Gjennomgått	8	Ja
Eiendomsverdi.no	23.01.2026	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Ja
Gardskart.nibio.no	23.01.2026	Kart over eiendommen	Gjennomgått	1	Ja

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	02.03.2026	Justert pris fra 5,5 til 5,7
3	10.03.2026	Kompletert setning under sluk baderom
4	23.03.2026	
5	24.03.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BA2568>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Ivar Bergsmos gate 18, 8450 STOKMARKNES

23 Jan 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Ivar Bergsmos gate 18

**Postadresse**

Ivar Bergsmos gate 18

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2003

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.

Bodde i boligen frem til des 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

## Informasjon om selger

---

Selger

Karlsen, Trond Otto

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2025

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

2010 bad og vaskerom i hoved etg renovert av faglært. 2024 bad i kjeller renovert av faglært. 2025 bad i utleiedel renovert av faglært.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Hadsel rør (VB)

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2010

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Utvidet altan og laget teknisk rom

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Privat

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



- 4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Hjalp til med bygging av altan og mure vegger teknisk rom.

## Kjeller

---

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
 Ja  Nei
- 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**  
2010
- 8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Drenering utenfor teknisk rom

## Elektrisitet

---

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**  
2010
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nye kurser teknisk rom, pluss noe annet installasjon i underetasje.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
El-team
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei



10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Nye kurser utleieleiligheta pluss noe annen installasjon.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-team

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Installasjon av El-bil lader

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2024

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Ny kurs kjøkken hovedetasje utført av venn/familie som er elektriker.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Venn/familie

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2010

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

I forbindelse med renovering av bad hovedetasje

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Hadsel rør

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**13.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.2.2 Årstall**

2023

**13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

I forbindelse med bytte av kjøkken hovedetasje.

**13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Hadsel rør

**13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**13.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.3.2 Årstall**

2025

**13.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Renovering av bad og kjøkken utleiedel.

**13.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Hadsel rør

**13.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## 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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2010

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert luft/vann varmpumpe og lagt vannbåren gulvvarme.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vesterålen Varmepumper AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

**25.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**25.1.2 Årstall**

2010

**25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Laget teknisk rom.

**25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Venn som er snekker

**25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

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

Grunnarbeid og satt opp mur.

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

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

**25.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**25.2.2 Årstall**

2004

**25.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Ordnet soverom på loft. Gjort av venn som er snekker og meg selv

**25.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Privat

**25.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

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

Diverse

**25.2.8 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

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

Ja     Nei     Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

Husker ikke når, men verdier var innenfor.  
Lenge siden

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 76746389**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BERGSMOGT.18	Beregnet areal	749.1
Etablert dato	29.04.1992	Historisk oppgitt areal	755
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Fradeling av grunneiendom	29.04.1992			65/826 (-815,1), 65/1049 (815,1)
Kart- og delingsforretning				

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7604918,27	496433,12	0	Ja	749.1	

### Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
KARLSEN TROND OTTO F230571*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Elisenbergveien 12 0265 OSLO	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Ivar Bergsmos gate 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8450 STOKMARKNES	Kirkesogn	10080104 Hadsel
Grunnkrets	206 Stokmarknes søndre	Tettsted	7821 Stokmarknes
Valgkrets	4 STOKMARKNES		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11335438		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1995

1: Bygning 11335438: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 15.06.1995

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	203
---------------	-----------	-----------	-----

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	203
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	91
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

### Bygningsstatushistorikk

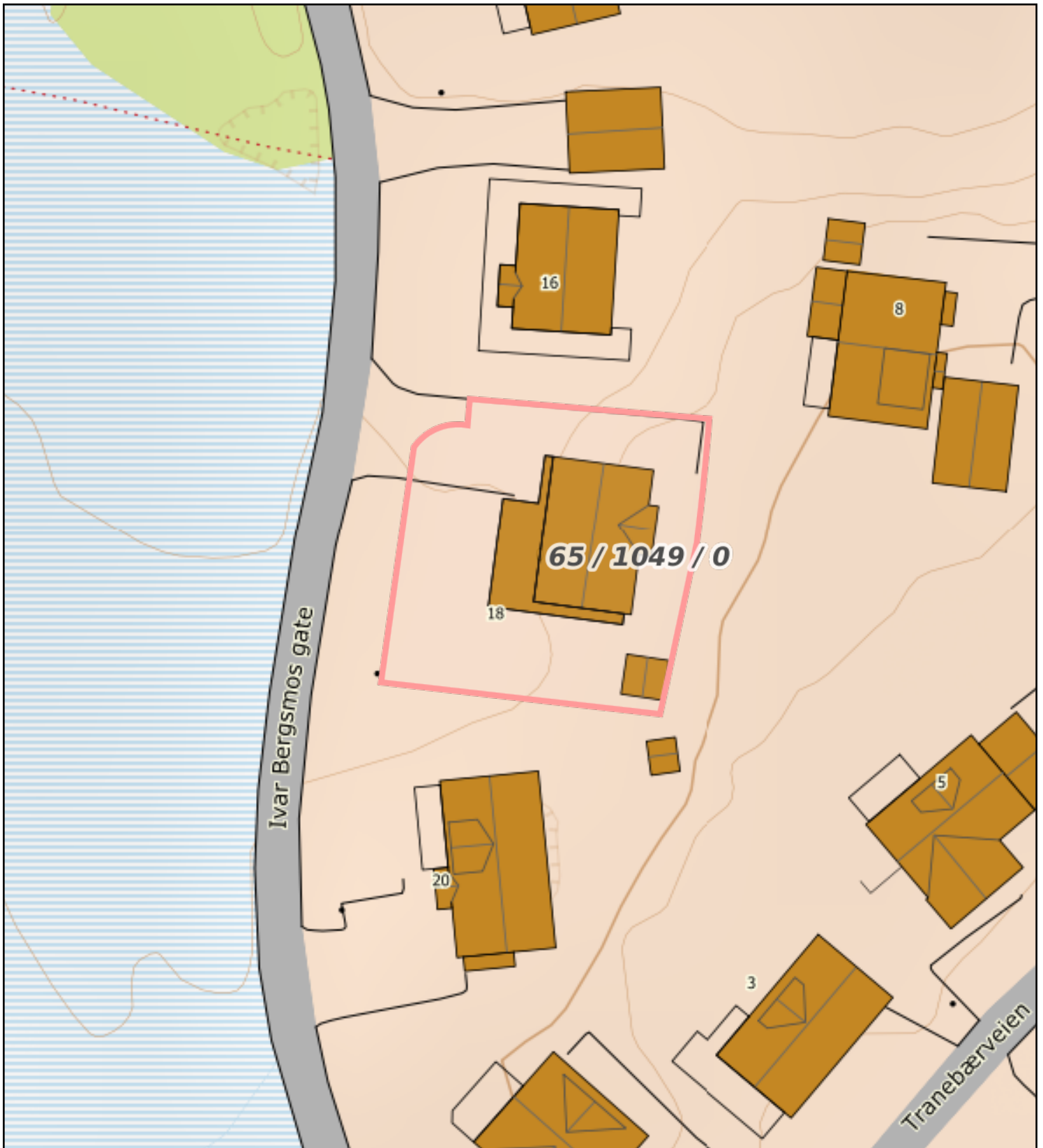
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	26.07.1994	21.09.1994	
Igangsettingstillatelse	01.06.1995	29.06.1995	
Tatt i bruk	15.06.1995	29.06.1995	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ivar Bergsmos gate 18	H0101	65/1049	151	5	2	2	Kjøkken
Bolig	Ivar Bergsmos gate 18	U0101	65/1049	52	2	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	25	0	25	0	0	0
H01	1	83	0	83	0	0	0
U01	1	95	0	95	0	0	0



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 23.01.2026 11:23

Eiendomsdata verifisert: 23.01.2026 11:22

GÅRDSKART 1866-65/1049/0

Tilknyttede grunneiendommer:

65/1049/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.7	0.7
0.0	0.0
0.7	0.7

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI

# Egenerklæring

Ivar Bergsmos gate 18, 8450 STOKMARKNES

23 Jan 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ivar Bergsmos gate 18	Ivar Bergsmos gate 18	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2003

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.

Bodde i boligen frem til des 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

## Informasjon om selger

Selger

Karlsen, Trond Otto

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2025

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

2010 bad og vaskerom i hoved etg renovert av faglært. 2024 bad i kjeller renovert av faglært. 2025 bad i utleiedel renovert av faglært.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Hadsel rør (VB)

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2010

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Utvidet altan og laget teknisk rom

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Privat

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



- 4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Hjalp til med bygging av altan og mure vegger teknisk rom.

## Kjeller

---

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
 Ja  Nei
- 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**  
2010
- 8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Drenering utenfor teknisk rom

## Elektrisitet

---

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**  
2010
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nye kurser teknisk rom, pluss noe annet installasjon i underetasje.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
El-team
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei



10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Nye kurser utleieleiligheta pluss noe annen installasjon.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-team

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Installasjon av El-bil lader

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2024

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Ny kurs kjøkken hovedetasje utført av venn/familie som er elektriker.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Venn/familie

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2010

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

I forbindelse med renovering av bad hovedetasje

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Hadsel rør

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**13.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.2.2 Årstall**

2023

**13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

I forbindelse med bytte av kjøkken hovedetasje.

**13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Hadsel rør

**13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**13.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.3.2 Årstall**

2025

**13.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Renovering av bad og kjøkken utleiedel.

**13.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Hadsel rør

**13.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## 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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2010

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert luft/vann varmpumpe og lagt vannbåren gulvvarme.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vesterålen Varmepumper AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

**25.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**25.1.2 Årstall**

2010

**25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Laget teknisk rom.

**25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Venn som er snekker

**25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

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

Grunnarbeid og satt opp mur.

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

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

**25.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**25.2.2 Årstall**

2004

**25.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Ordnet soverom på loft. Gjort av venn som er snekker og meg selv

**25.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Privat

**25.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

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

Diverse

**25.2.8 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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja  Nei  Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Husker ikke når, men verdier var innenfor.  
Lenge siden

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 76746389

# Egenerklærings skjema

Name

Karlsen, Trond Otto

Date

2026-01-23

Identification

 **bankID** Karlsen, Trond Otto



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Karlsen, Trond Otto

23/01-2026  
09:49:24

BANKID

Kommune

Hadse1

**Midlertidig brukstillatelse**

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

Anmelder (navn, adresse)

Are Høve

8423 MAURNES

Byggherre (navn, adresse)

Odd Ivan Olsen

Ivar Bergsmos gt. 18

8450 STOKMARKNES

**Midlertidig brukstillatelse er gitt for**

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ivar Bergsmos gt. 18	65	1049		

**Spesifikasjon**

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	Vedtaks dato	Saksnr.
07.07.94	Nybygg	Boligbygg	26.07.95	B-161/95
Behandling/vedtak Godkjent etter fullmakt				

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

 hele bygget følgende del av bygget: Sokkel og 1. etasje

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Se eget vedlegg

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

\* Innen 30.04.95

o Innen 31.08.95

**Underskrift**

Sted	Stempel/underskrift
Stokmarknes	<i>Jens Are Johansen</i> Bygningssef
Dato 19.04.95	<i>Arnt Willassen</i> Byggekontrollør

**Kopi sendt til**

<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn Are Høve	Adresse 8423 Maurnes
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

Vedlegg til brukstillatelse for byggherre Odd Ivan Olsen,  
Gnr. 65, Bnr. 1049.

Det er foretatt en del endringer av utførelse i forhold til godkjent tegning. Dette gjelder bl. a. trapper mellom sokkeletg. og 1. etg., samt 1.etg. og loft, som ikke er utført. Likeså endring av kjøkkeninnredning, samt bod i 1. etg. som er tatt til vaskerom. Videre endringer i sokkeletg.

Reviderte tegninger må innsendes teknisk etat snarest for godkjenning. Revideringene forutsettes godkjent av husbanken.

Loft er ikke innredet.

- \* Håndsløkkningsapparat er levert, men ikke montert. Gjelder også leilighet i sokkeletg.
- \* Avstand fra feieluke til brennbart materiale skal være 30 cm. Plate på vegg må skiftes ut med ikke brennbar plate (K1-A), samt flytting av dør.
- \* Gelender rundt utvendig trappeplatt til hovedinngang mengler.
- o Justering/tilpassing av terreng rundt huset gjenstår.
- \* Det må monteres husnr.-skilt som er godt synlig fra Ivar Bergsmos gate.
  
- \* Dette arbeidet må være utført innen 30.04.95
- o ----- " ----- --"--- August -95.

Trond Otto Karlsen  
Ivar Bergsmos Gate 18  
8450 Stokmarknes

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	26/05866-5	Ingeborg Freiberg	19.03.2026

## **GBnr 65/1049 Svar på søknad om ferdigattest - Trond Otto Karlsen**

Saken blir behandlet etter delegert myndighet, jamfør kommunens delegasjonsreglement for kommunedirektøren.

### **VEDTAK**

Viser til tillatelse til tiltak av 16.03.2026 for bruksendring ved GBnr 65/1049.

Søknad om ferdigattest mottatt 18.03.2026, søknaden var komplett samme dag.

Dokumentasjon som er mottatt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelser, plan- og bygningsloven (pbl) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § § 21-10 og SAK10 § 8-13 godkjenner Hadsel kommune søknaden om ferdigattest for tiltaket.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

### **Klageadgang**

Dette vedtaket kan påklages jf. Forvaltningslovens kap. 6. Frist for å klage er 3 uker etter mottakelse av dette brevet. En ev. klage skal være grunngitt og undertegnet.



Hadsel kommune

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

Saksnr:  
26/05866

Byggnr:  
11335438

Tiltakshaver  
Trond Otto Karlsen  
Ivar Bergmos Gate 18  
8450 Stokmarknes

Ansvarlig søker  
Trond Otto Karlsen  
Ivar Bergmos Gate 18  
8450 Stokmarknes

#### Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested  
Ivar Bergmos Gate 18

Gnr./bnr./fnr./snr.  
65/1049

#### Type søknad

#### Søknad datert

Ett-trinns søknadsbehandling

12.03.2026

Rammetillatelse

Enkle tiltak

#### Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

**Bruksendring**

Vedtatt fattet av

**Ingeborg Freiberg**

Vedtatt dato

16.03.2026

Merknader:

- Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

#### Underskrift ferdigattest

Sted

Stokmarknes

Dato

19.03.2026

Stempel/underskrift

Ingeborg Freiberg  
Saksbehandler byggesak

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

Med hilsen

Ingeborg Freiberg  
Saksbehandler byggesak

Godkjent av:

Donjeta Qyqalla  
Enhetsleder forvaltning

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*



Hadsel brann og redning

TROND OTTO KARLSEN  
Elisenbergveien 12  
0265 OSLO

<b>Saksnummer</b>	26/05865
<b>Dokumentdato</b>	13.03.2026
<b>Kontrolldato</b>	13.03.2026
<b>Saksbehandler</b>	Carl Ove Furnes
<b>Gnr/bnr.</b>	65/1049
<b>Adresse</b>	Ivar Bergsmos gate 18
<b>Leilighet</b>	H0101

## Tilsynsrapport

Vi gjennomførte feiing hos deg den 13.03.2026. Under feiingen fant vi ingen avvik på fyringsanlegget.

### Generelle kommentarer etter tilsynet:

Ingen hjemme, husk å ta ut sot.

### Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 41 00 37 35 eller e-post [carl.ove.furnes@hadsel.kommune.no](mailto:carl.ove.furnes@hadsel.kommune.no).

### Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Carl Ove Furnes  
Inspektør/ Leder forebyggende avd.

***Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift***

---

#### Postadresse

Rådhusgata 5, 8450 STOKMARKNES  
Tlf: 76 16 40 00  
E-post: [feiertjenesten@hadsel.kommune.no](mailto:feiertjenesten@hadsel.kommune.no)  
Org.nr: 958 501 420

#### Fakturaadresse

Hadsel brann og redning  
c/o Rådhusgata 5, 8450 STOKMARKNES  
<https://www.hadsel.kommune.no/bygge-og-bo/bolig-eiendom-og-infrastruktur/brannvesen-og-feier/>



Adresse

**Ivar Bergsmos gate 18, 8450 STOKMARKNES**

Dato for energimerking

**10.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-268130**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**11335438**

Gårdsnummer

**65**

Bruksnummer

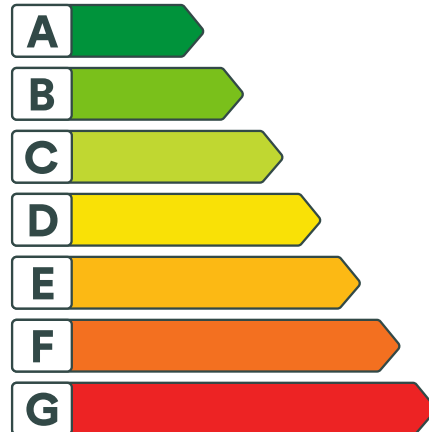
**1049**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**U0101**



## 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

**1995**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**250,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**250,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Varmepumpe**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**139,61 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**167,74 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**41 935 kWh**



## Ivar Bergsmos gate 18, 8450 STOKMARKNES



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Ivar Bergsmos gate 18, 8450 STOKMARKNES



## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: 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 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 5: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 6: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 7: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 16: 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 varmeanlegg

### Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<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>

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1866 - HADSEL  
Gårdsnummer: 65  
Bruksnummer: 1049

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.01.2026 kl. 13:49  
Produsert av: Per Anders Fjølstad - 1866  
Attestert av: Hadsel kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: BERGSMOGT.18  
Etableringsdato: 29.04.1992  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 65 / 1049	749,1 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		230571	KARLSEN TROND OTTO	H0402	Elisenbergveien 12 0265 OSLO	1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		230571	KARLSEN TROND OTTO	H0402	Elisenbergveien 12 0265 OSLO	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7604918	496433		749,1 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling 29.04.1992

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1866 - 65/826	-815,1
Mottaker	1866 - 65/1049	815,1

## Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Ivar Bergsmos gate	2016	18		Grunnkrets: 0206 Stokmarknes søndre Stemmekrets: 4 STOKMARKNES Kirkesokn: 10080104 Hadsel Postnr.område: 8450 STOKMARKNES Tettsted: 7821 Stokmarknes	
			EUREF89 UTM Sone 33 7604912	496429		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 11 335 438	Bebygd areal:	91	Ant. boliger:	2	<u>Datoer</u>	
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	203	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	26.07.1994
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.06.1995
Nord: 7604920 Øst: 496437	Bruksareal totalt:	203	Avløp:		Tatt i bruk:	15.06.1995
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Tatt i bruk						
Energikilder:						
Oppvarming:						

## Etasjer

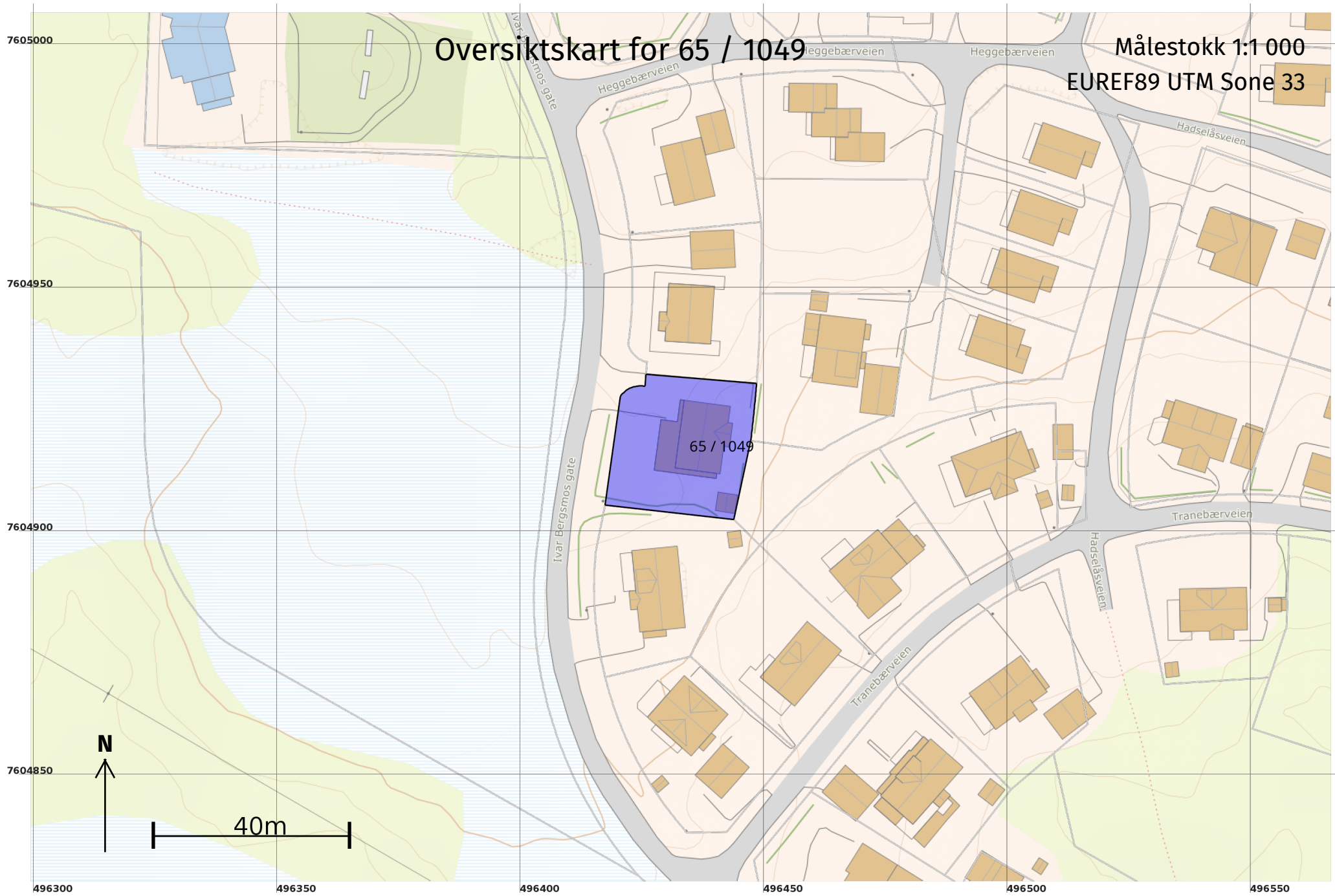
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	25	0	25	0	0	0
H01	1	83	0	83	0	0	0
U01	1	95	0	95	0	0	0

## Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2016 Ivar Bergsmos gate 18	H0101	Bolig	151	5	Kjøkken	2	2	65/1049
2016 Ivar Bergsmos gate 18	U0101	Bolig	52	2	Kjøkken	1	1	65/1049

## Kontaktpersoner

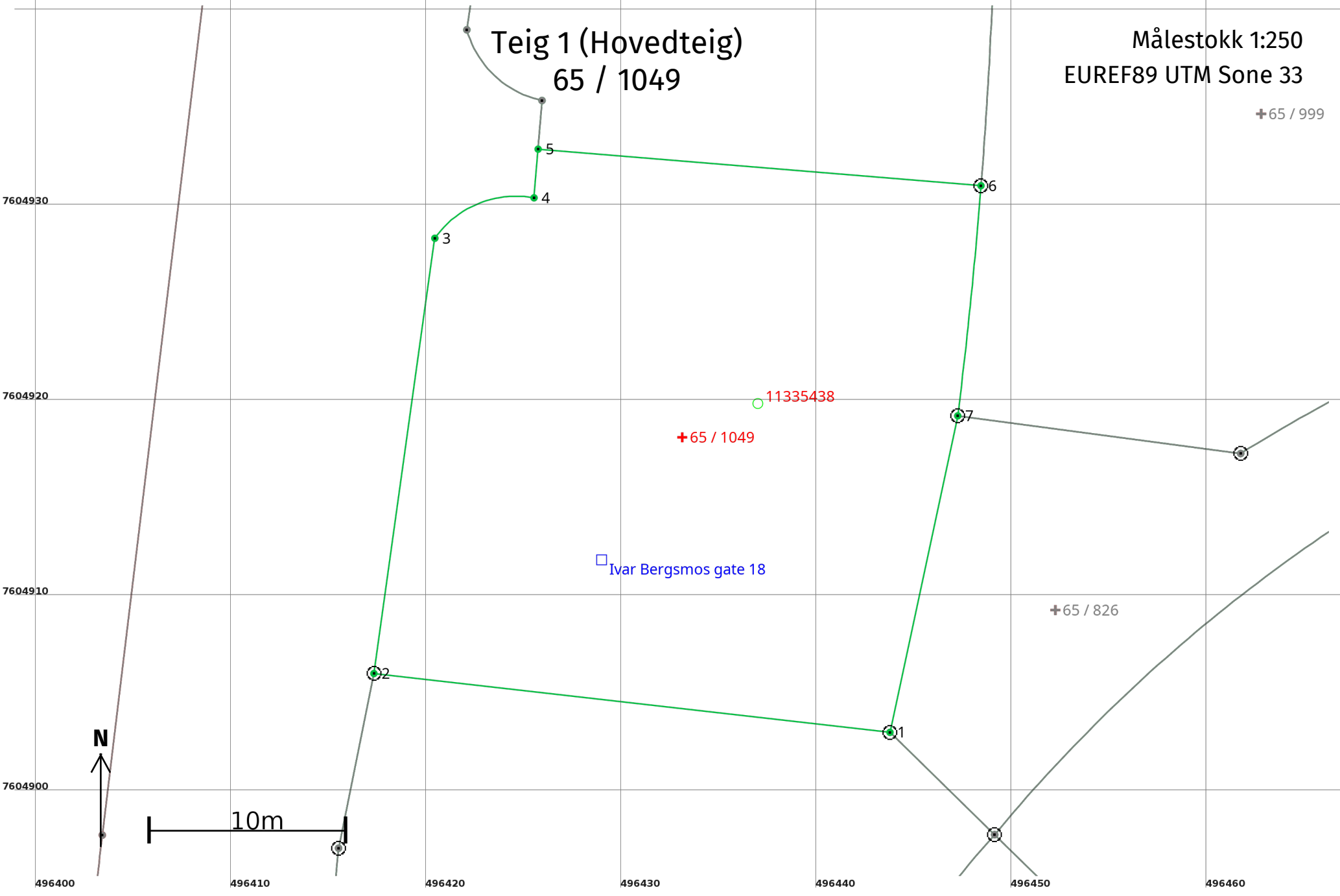
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ODD IVAN OLSEN		



Teig 1 (Hovedteig)  
65 / 1049

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 33

+65 / 999



## Areal og koordinater

Areal: 749,1

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7604918

Øst: 496433

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7604903,17	496443,76	26,60	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
2	7604906,18	496417,33	22,50	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
3	7604928,46	496420,45	5,79	Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	5,10
4	7604930,53	496425,53	2,50	Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
5	7604933,02	496425,74	22,76	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
6	7604931,15	496448,42	11,84	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	244,82
7	7604919,37	496447,23	16,57	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	

# Utskrift fra Matrikkelen

Leveret av ePlassen fra Proconet as, 22.01.2026 14:01

## Eiendom 1866-65/1049 Bergsmogt.18

Bruksnavn	Bergsmogt.18	Etablert dato	29.04.1992	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	755 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1866	Beregnet areal	749,1	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	65	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	1049	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

## Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ivar Bergsmos gate 18	8450 Stokmarknes	Stokmarknes Søndre	Stokmarknes	Hadsel

## Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
29.04.1992	Kart- og delingsforretning	1866-65/826	Avgiver	-815,1
		1866-65/1049	Mottaker	815,1

## Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	11335438	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.06.1995	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1995	Oppvarming	
Boliger	2	Energikilde	
Etasjer	3	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	203/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	203/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	91/	

## Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	151	5	2	2	Kjøkken
U0101		Underetasje	52	2	1	1	Kjøkken

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	83/0	0/0	83/0
L01	Loft	0	25/0	0/0	25/0
U01	Underetasje	1	95/0	0/0	95/0

Nr. 29

HADSEL KOMMUNE

REG. PLAN FOR SØNDRE II

Stadf. 23. juli 1980.



FYLKESMANNEN I NORDLAND

8000 BODØ - TELEFON (081) \*23 500

Hadsel kommune

Formannskapet

8450 STOKMARKNES

714

DERES REF.

VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR)

DATO

OMo/US/2245

23. juli 1980

HADSEL KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE II.  
STADFESTING.

KOMMUNENS EKSPEDISJON AV 19. MAI 1980.

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

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

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

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

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

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

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

./.. En del dokumenter følger i retur.

Åse Olsboe Johannessen  
Kst.

Per Strømhaug

Saksbehandler:  
Ole Molnes

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

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

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

§ 3. Areal for bolighus.

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

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

§ 3. Område for offentlig bebyggelse.

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

§ 4. Område for almennyttige forhold.

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

§ 5. Friområdene.

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

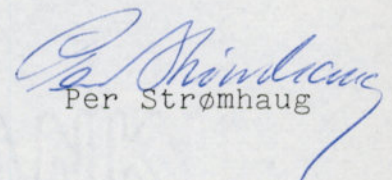
§ 6. Fellesbestemmelser.

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

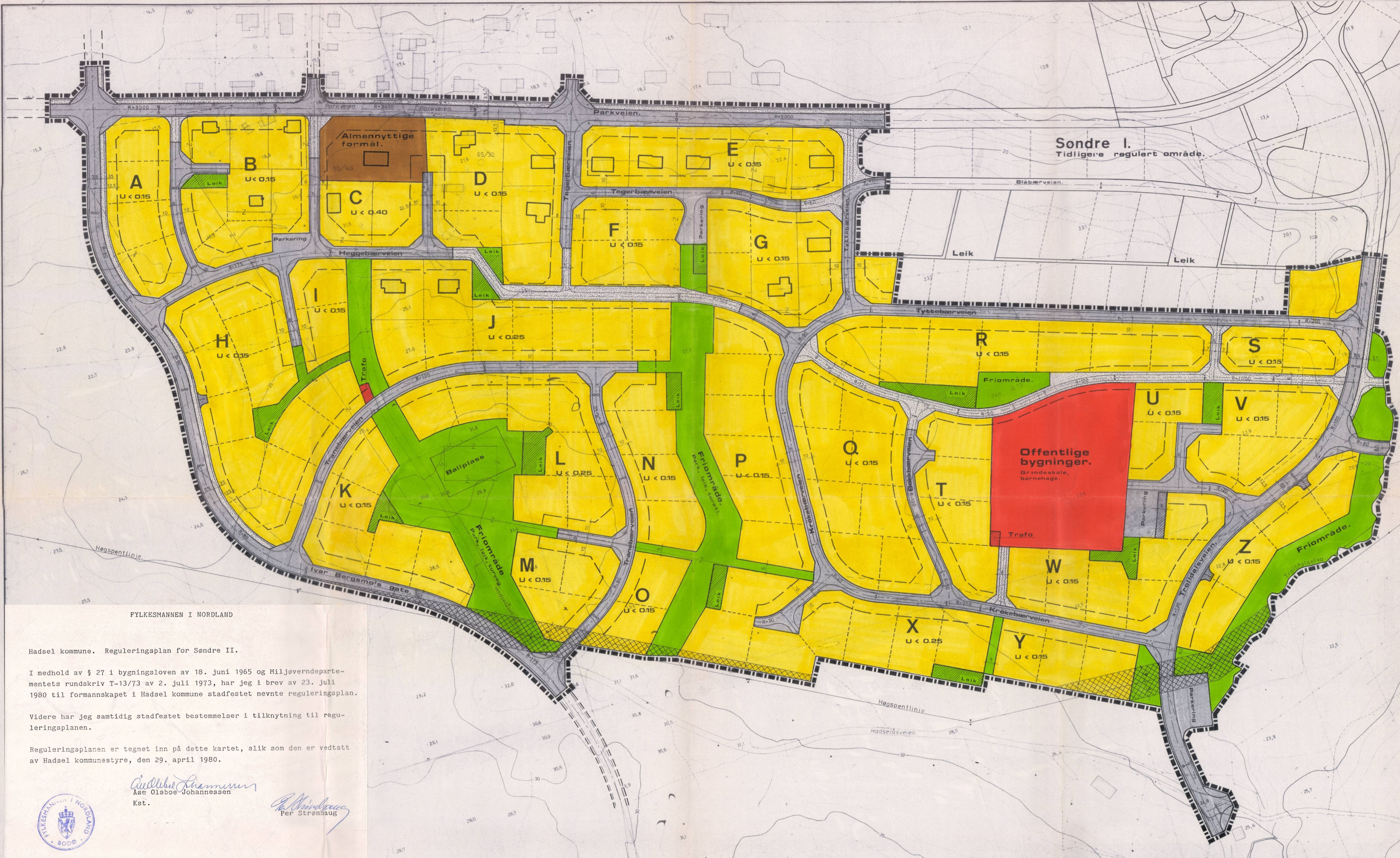
- b) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- c) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- d) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser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

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

  
Åse Olsboe Johannessen  
Kst.

  
Per Strømhaug





FYLKESMANNEN I NORDLAND

Hadsel kommune. Reguleringsplan for Søndre II.

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

Videre har jeg samtidig stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

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

*Asle Olsboe-Johannessen*  
Asle Olsboe-Johannessen  
Kst.

*Per Strømhaug*  
Per Strømhaug



Revisjoner:	Dato	Sign
Rev. i h.h.t. Bygningsrådets vedtak i sak nr. 2/80	23.04.80	<i>AS</i>
Påføring av veinavn	9.05.80	<i>AS</i>

Saksbehandling:	Dato	Sign
Bygningsrådets reguleringsrådets vedtak	1.g. vedtak 11.9.79	
Utlegging til offentlig ettersyn i tidsrommet	2. vedtak 14.2.80	
Kommunestyrets vedtak Sak 148/80	18-25.9.80	
Stadfestet av	29.04.80	

**Tegnforklaring.**

Bl. § 25  
Reguleringsformål.

- Byggeområder
  - Boliger.
  - Offentlige bygninger.
  - Almennyttig formål.

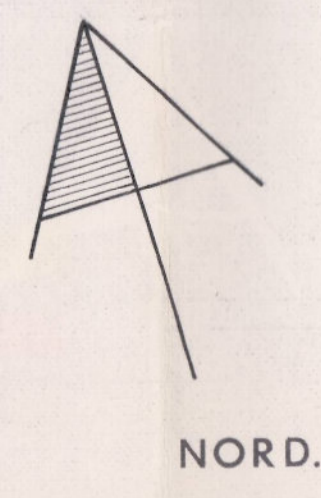
- Landbruksområder
  - Jordbruk.
- Trafikkområder
  - Kjøreveg
  - Gangveg, fortau.

- Friområder
  - Park, turveg, leik.
- Fareområder
  - Høgspenningsanlegg.
- Spesialområder
  - Transformator.

Bl. § 26  
Andre bestemmelser.

- Felles avkjørsel, parkeringsplass.
  - Felles gangveg.
  - Felles leikeområde.
- Streksymboler.
- Planens begrensning.
  - Områdegrens for reguleringsformål.

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



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

Planlegger:

	Systemhus Norge As	Dato	Sign
	Boks 170, 8012 Skeid Bodo Tlf. 081 27650	29-03-79	<i>AS</i>
		Sak nr	Mål
		77-5	1:1000

# Ivar Bergsmos gate 18

Nabolaget Stokmarknes søndre/Andvågen - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

## Offentlig transport

🚗 Stokmarknes sykehus Linje 754	6 min 🚶 0.6 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	8 min 🚗
✈ Svolvevær lufthavn Helle	1 t 53 min 🚗

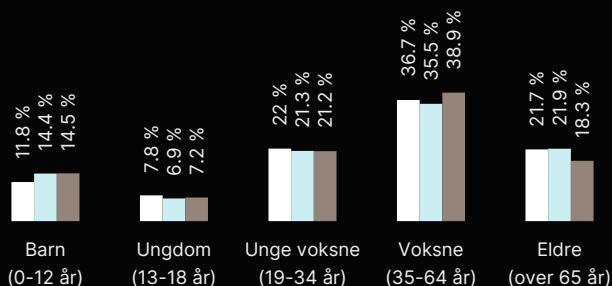
## Skoler

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	16 min 🚶 1.4 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 PWR UP - Coop Extra Stokmarknes	7 min 🚶
-----------------------------------	---------

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Søndre barnehage (1-5 år) 100 barn	2 min 🚶 0.2 km
Tumlebo barnehage (0-5 år) 38 barn	10 min 🚶 0.9 km
Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år) 66 barn	13 min 🚶 1.1 km

## Dagligvare

Coop Extra Stokmarknes Post i butikk	6 min 🚶 0.6 km
Rema 1000 Stokmarknes PostNord	12 min 🚶 1.1 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 2026

# Ivar Bergsmos gate 18

Nabolaget Stokmarknes søndre/Andvågen - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Stokmarknes sykehus Linje 754	6 min 🚶 0.6 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	8 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 53 min 🚶

## Skoler

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	16 min 🚶 1.4 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 PWR UP - Coop Extra Stokmarknes 7 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

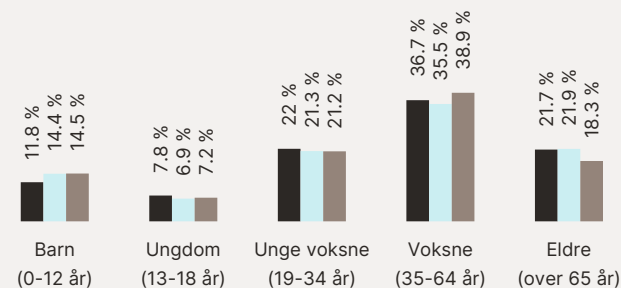


Naboskapet  
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene  
Bra 66/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Søndre barnehage (1-5 år) 100 barn	2 min 🚶 0.2 km
Tumlebo barnehage (0-5 år) 38 barn	10 min 🚶 0.9 km
Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år) 66 barn	13 min 🚶 1.1 km

## Dagligvare

Coop Extra Stokmarknes Post i butikk	6 min 🚶 0.6 km
Rema 1000 Stokmarknes PostNord	12 min 🚶 1.1 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået  
Lite støynivå 89/100

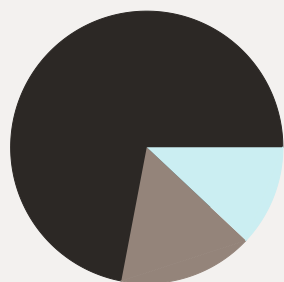


Trafikk  
Lite trafikk 88/100

## Sport

⊕ Hadselhallen Aktivitetshall	6 min	0.5 km
⊕ Stokmarknes stadion Fotball	7 min	0.7 km
🚶 Feel24 Stokmarknes Søndre	6 min	
🚶 Family Sports Club Stokmarknes	6 min	

## Boligmasse

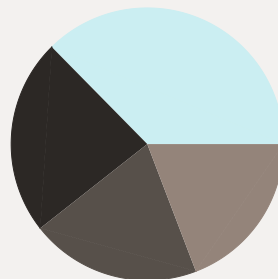


■ 72% enebolig  
■ 12% rekkehus  
■ 16% annet

## Varer/Tjenester

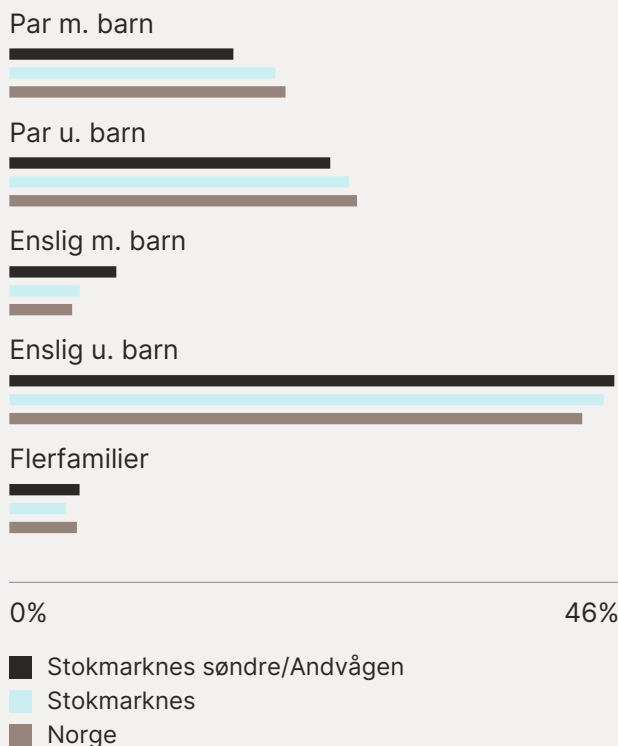
📍 Bykuben Senter	16 min
📍 Apotek 1 Stokmarknes	16 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



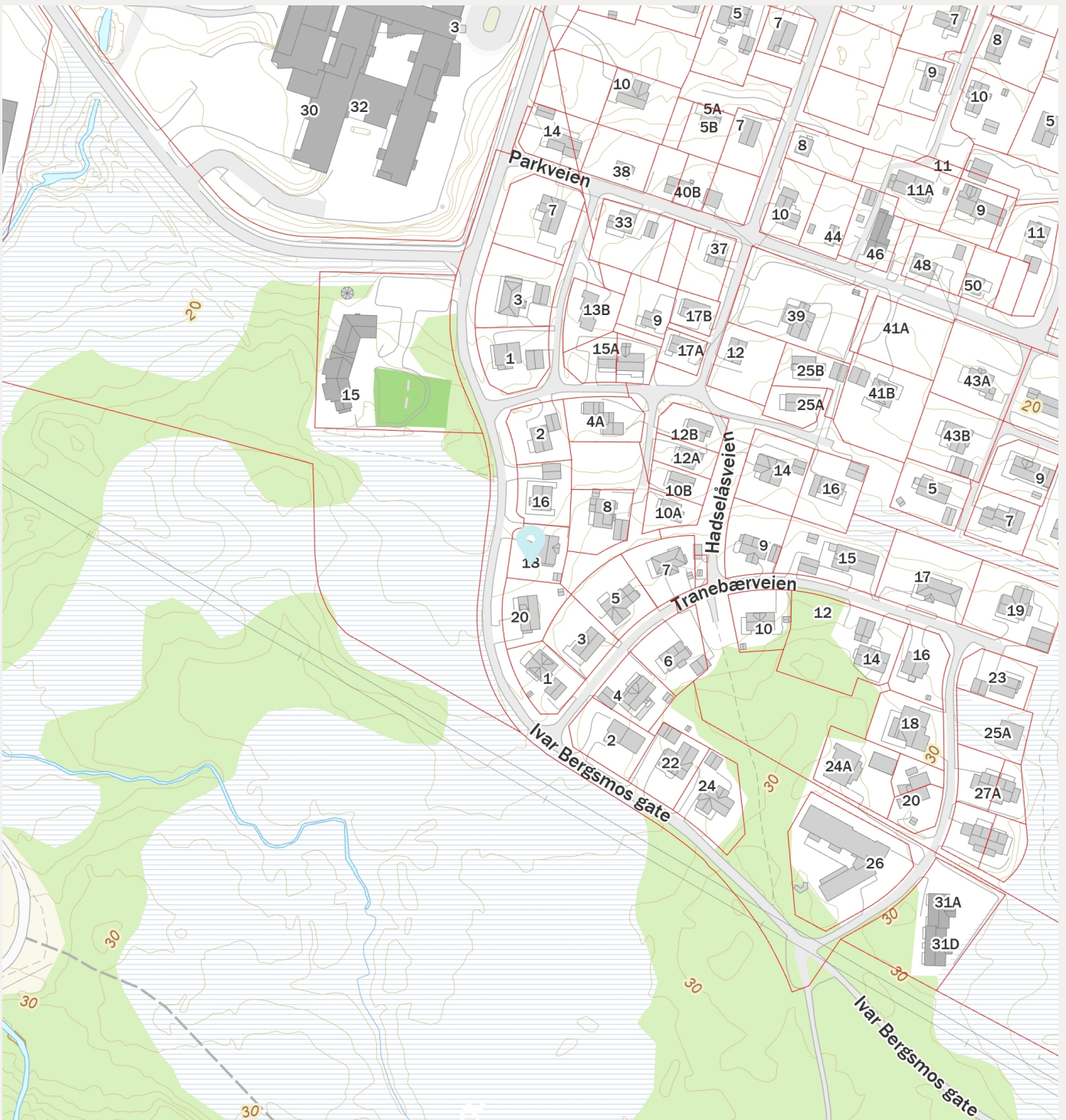
■ 23% i barnehagealder  
■ 37% 6-12 år  
■ 19% 13-15 år  
■ 20% 16-18 år

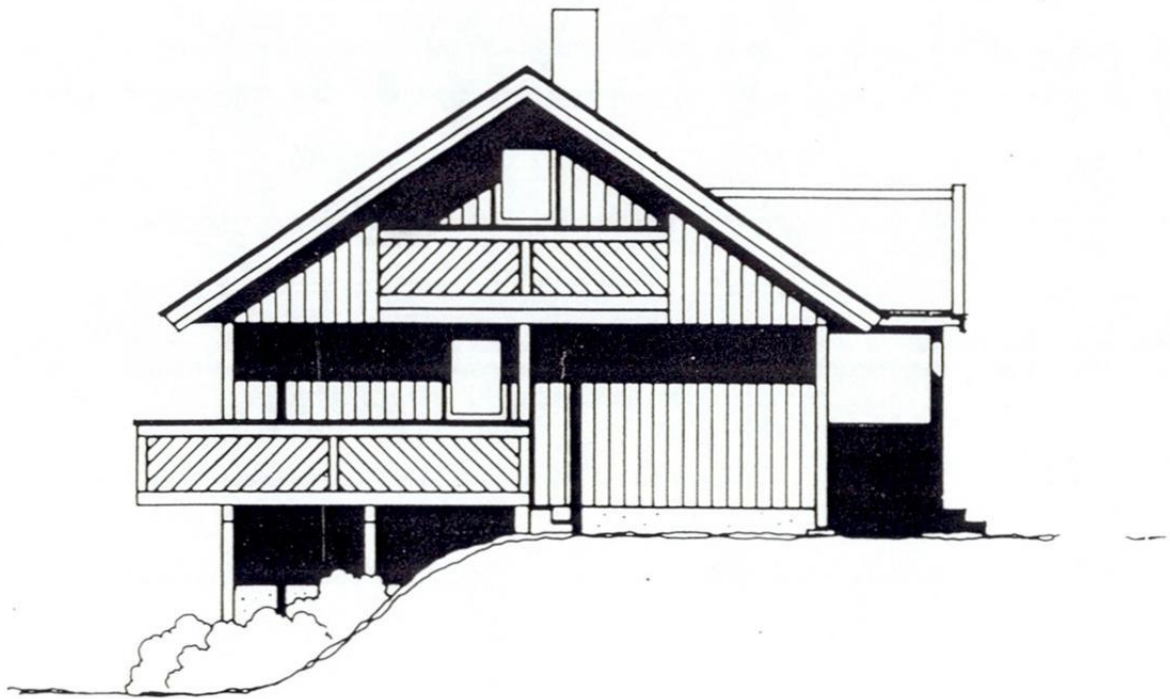
## Familiesammensetning



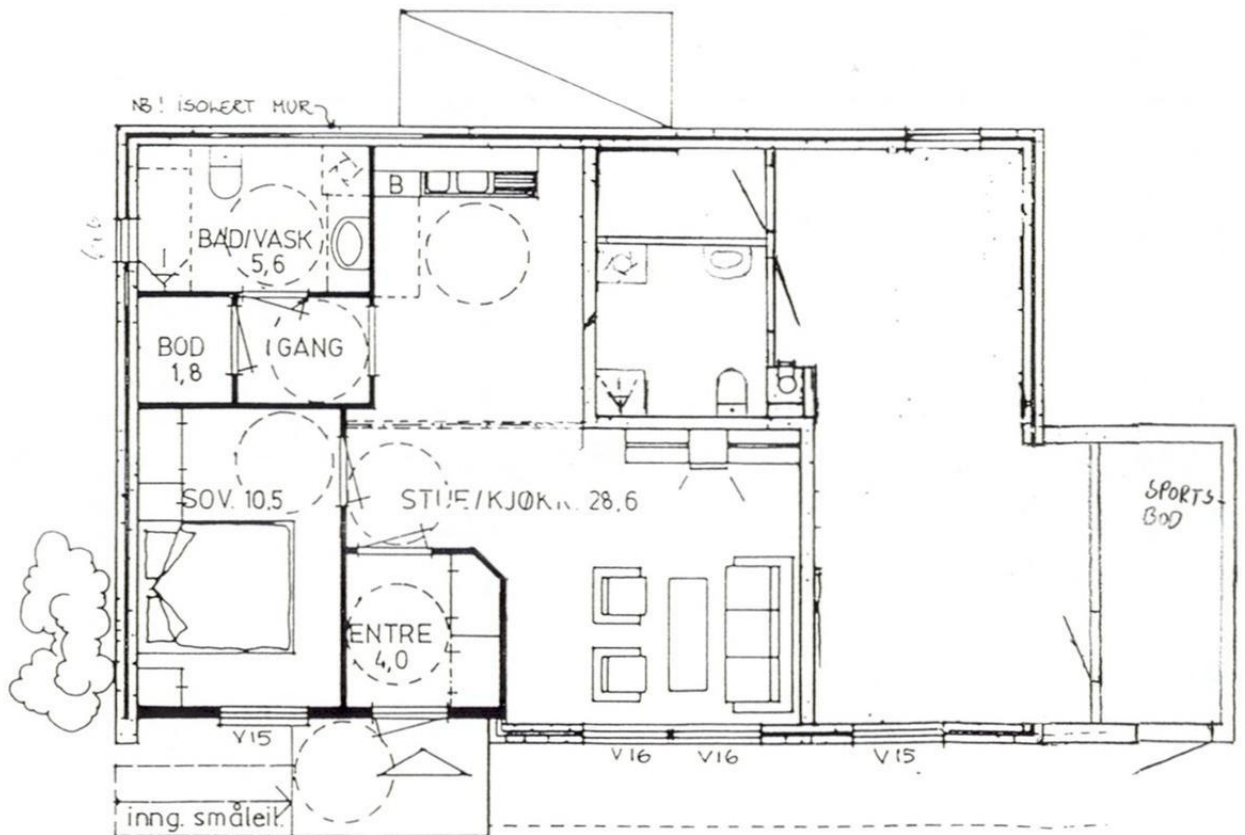
## Sivilstand

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

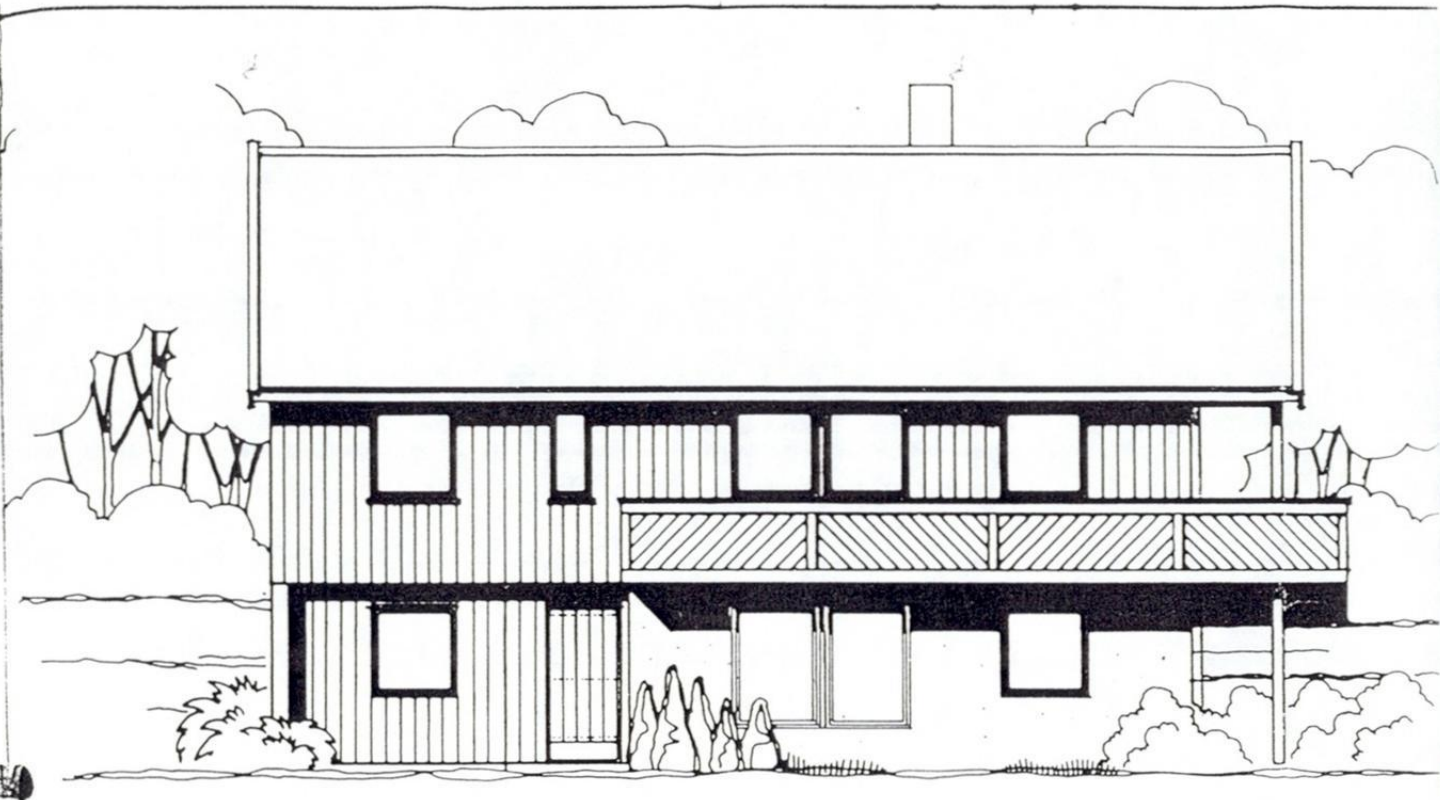




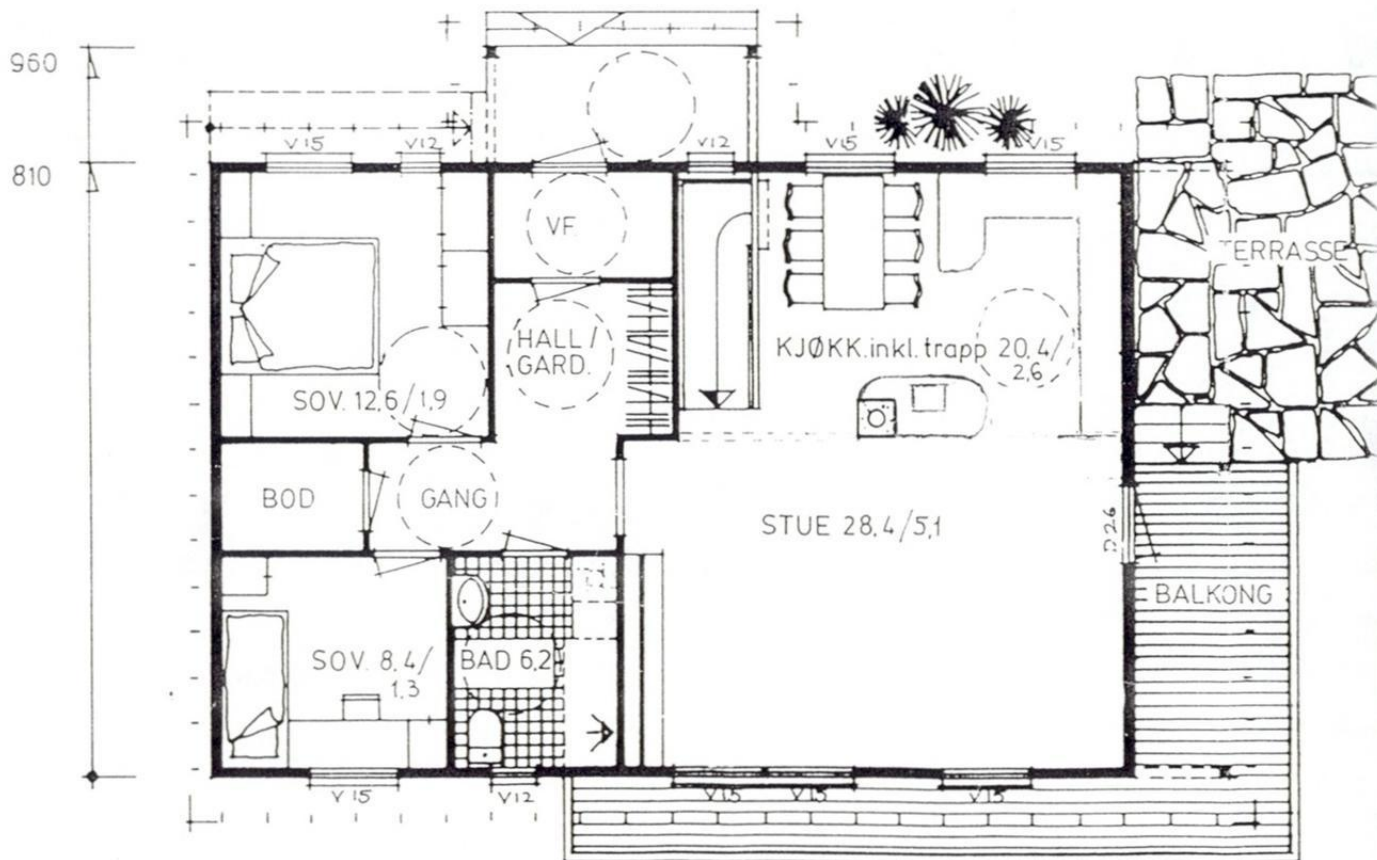
FASADE MOT:



PLAN UNDERETASJE



FASADE MOT:



PLAN 1. ETASJE



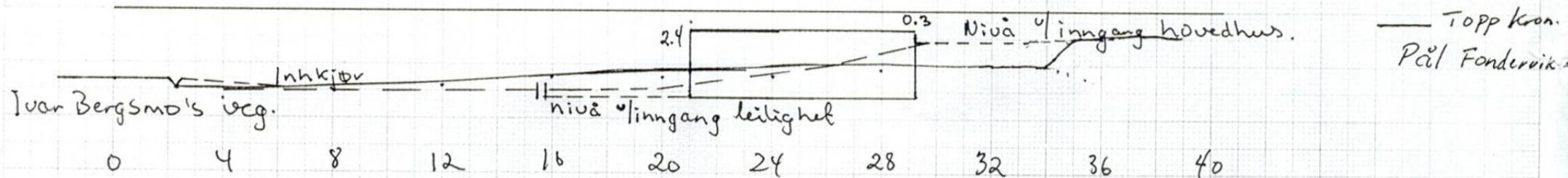
Snittegning:

Odd Ivar Olsen

Stokmarknes.

M : 1 : 200 05.07.94 AD

Topp Krone ligger 0.4 m under topp krone til Pål Fondervik. 65/999.







# Hadsel kommune

Teknisk kontor  
8451 Stokmarknes

SITUASJONSPLAN VED UTSETTING AV HUS FOR:

Byggherre: *Odd Ivan Olsen*.....

Ansvarshavende: *Are Høve*.....

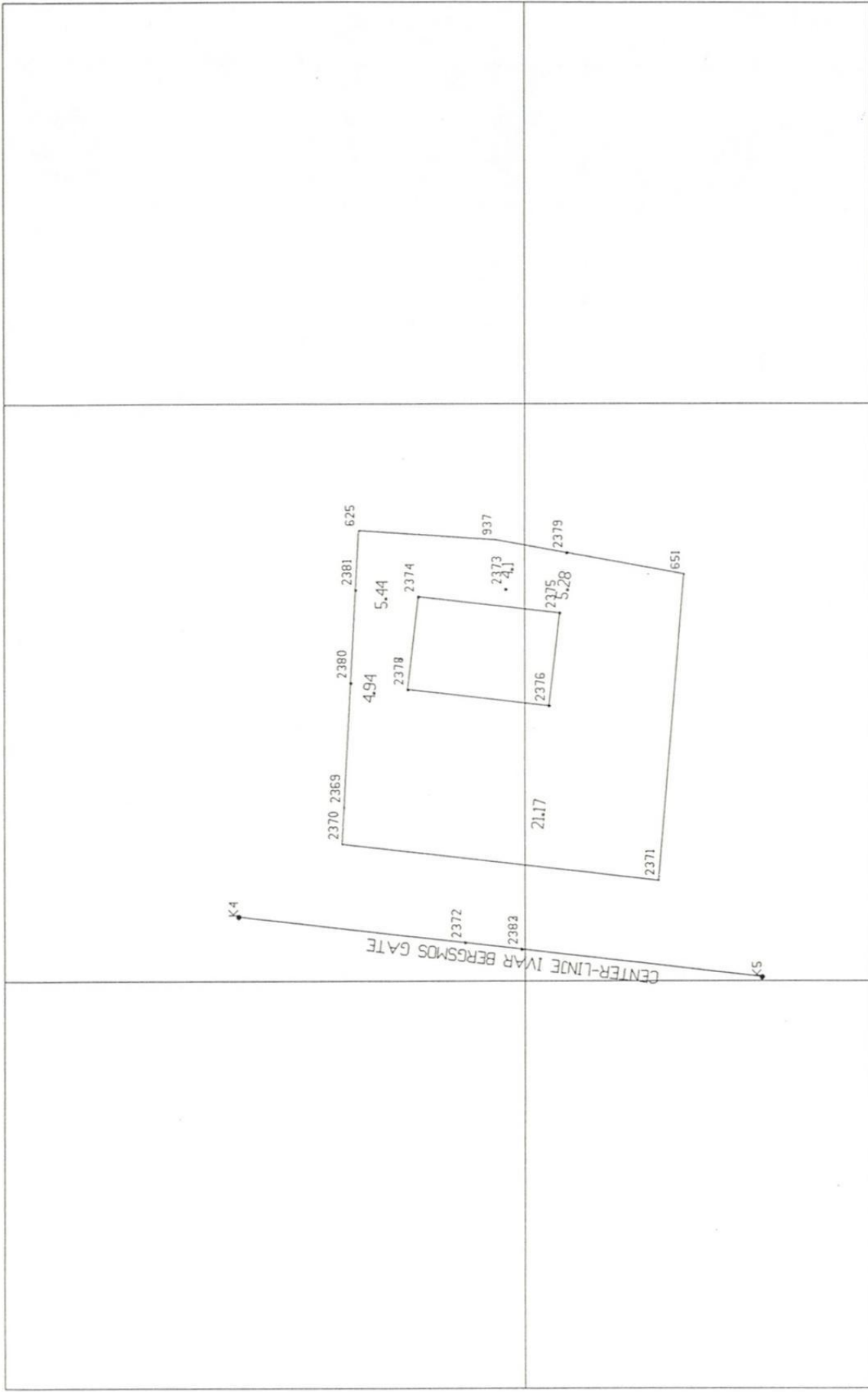
Byggetillatelse gitt: *26.07.94* sak *161/94*.....



Ansvarshavende er ansvarlig for at bygget oppføres i samsvar med de utstukne byggelinjer og høyder.

Byggelinjer påvist den *3.08.94* av *Jan Kroffersen*

Ansvarshavendes kvittering: .....

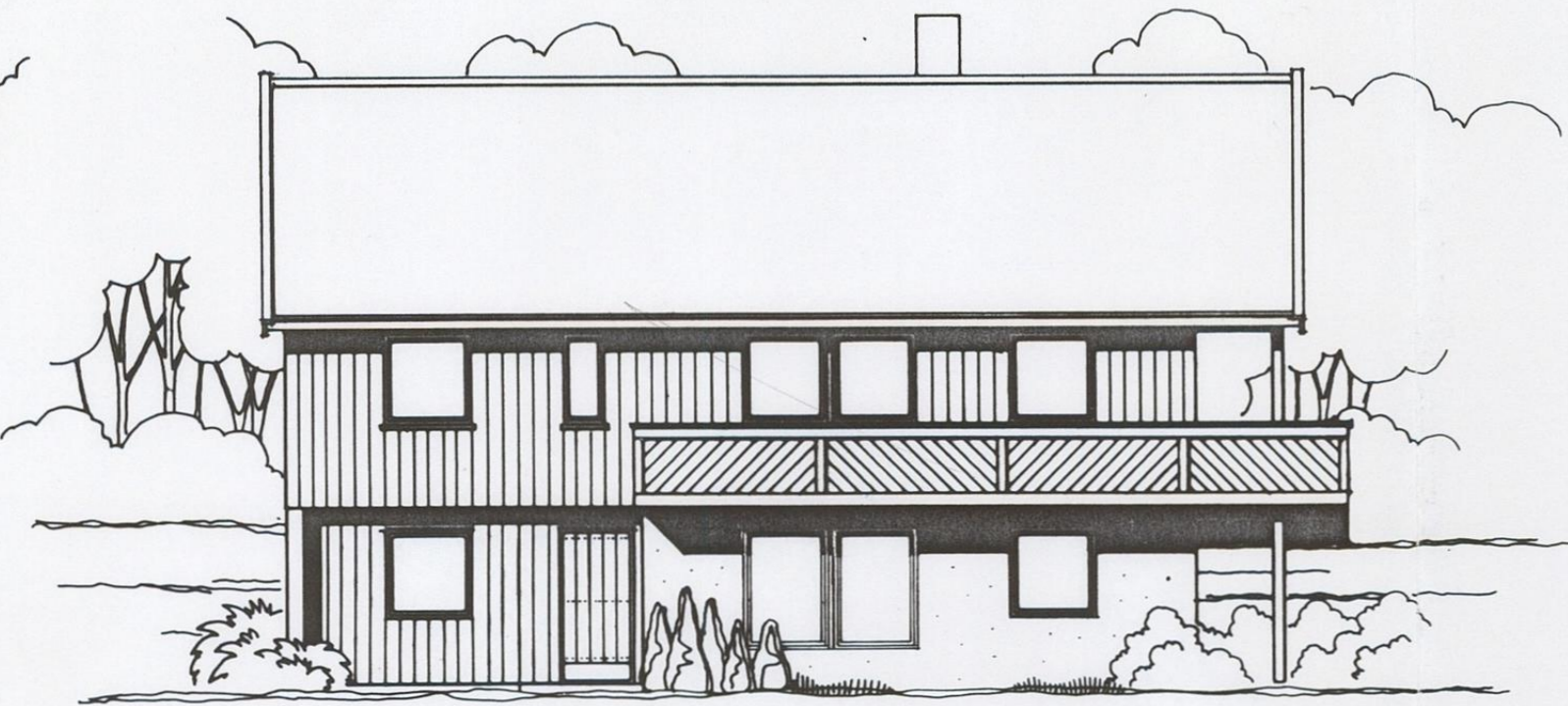


X 117500

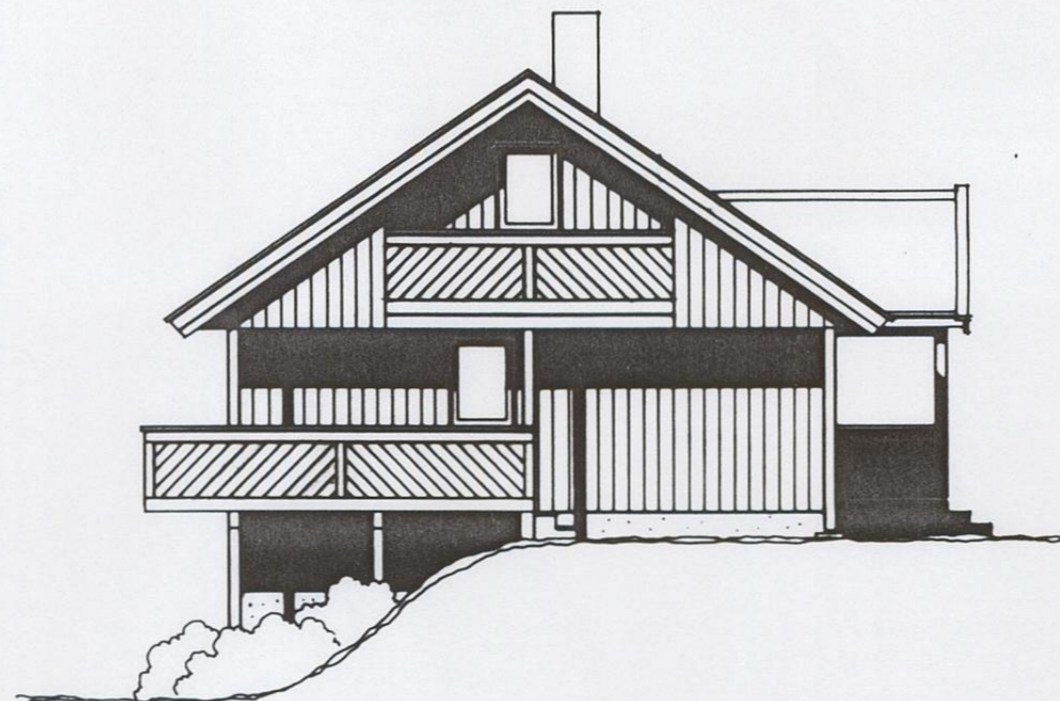
Y 69250

Y 69200

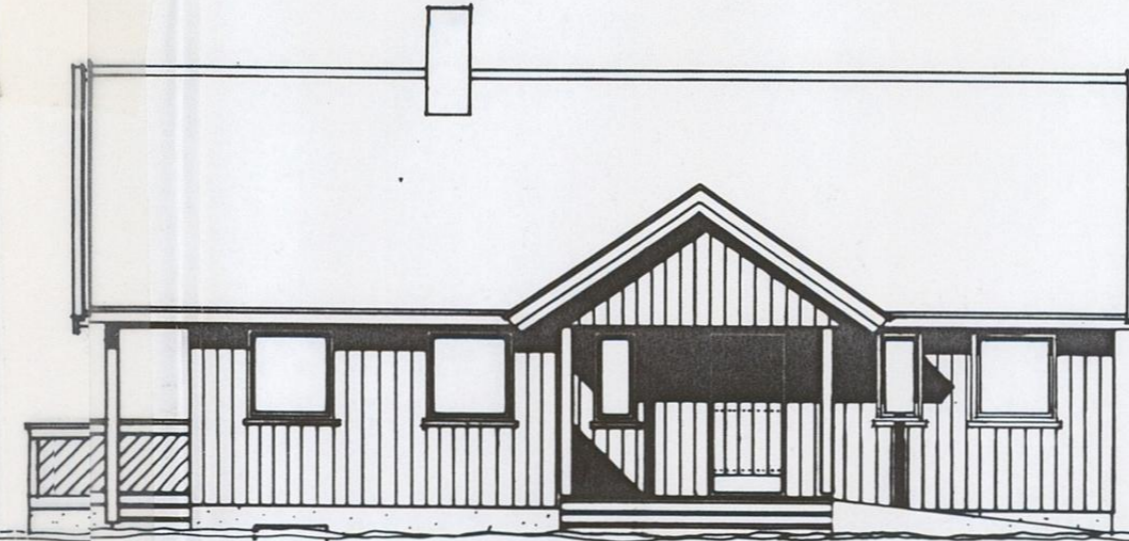
HUSPLASSERING FOR ODD IVAN  
 SØNDRE, IVAR BERGSMOS GATE.  
 1 : 500



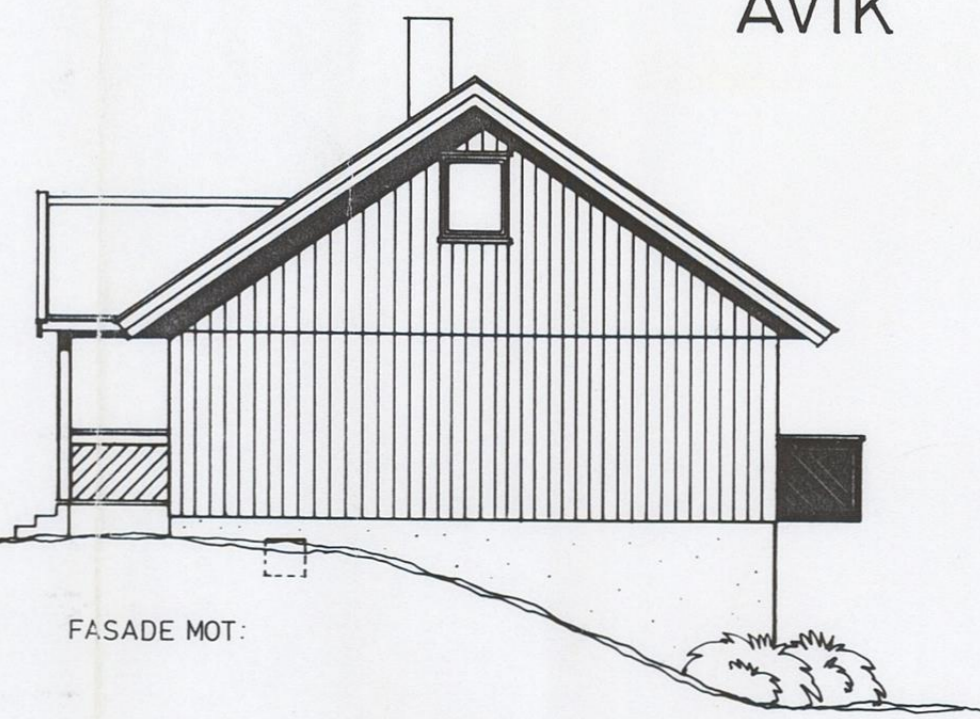
FASADE MOT:



FASADE MOT:

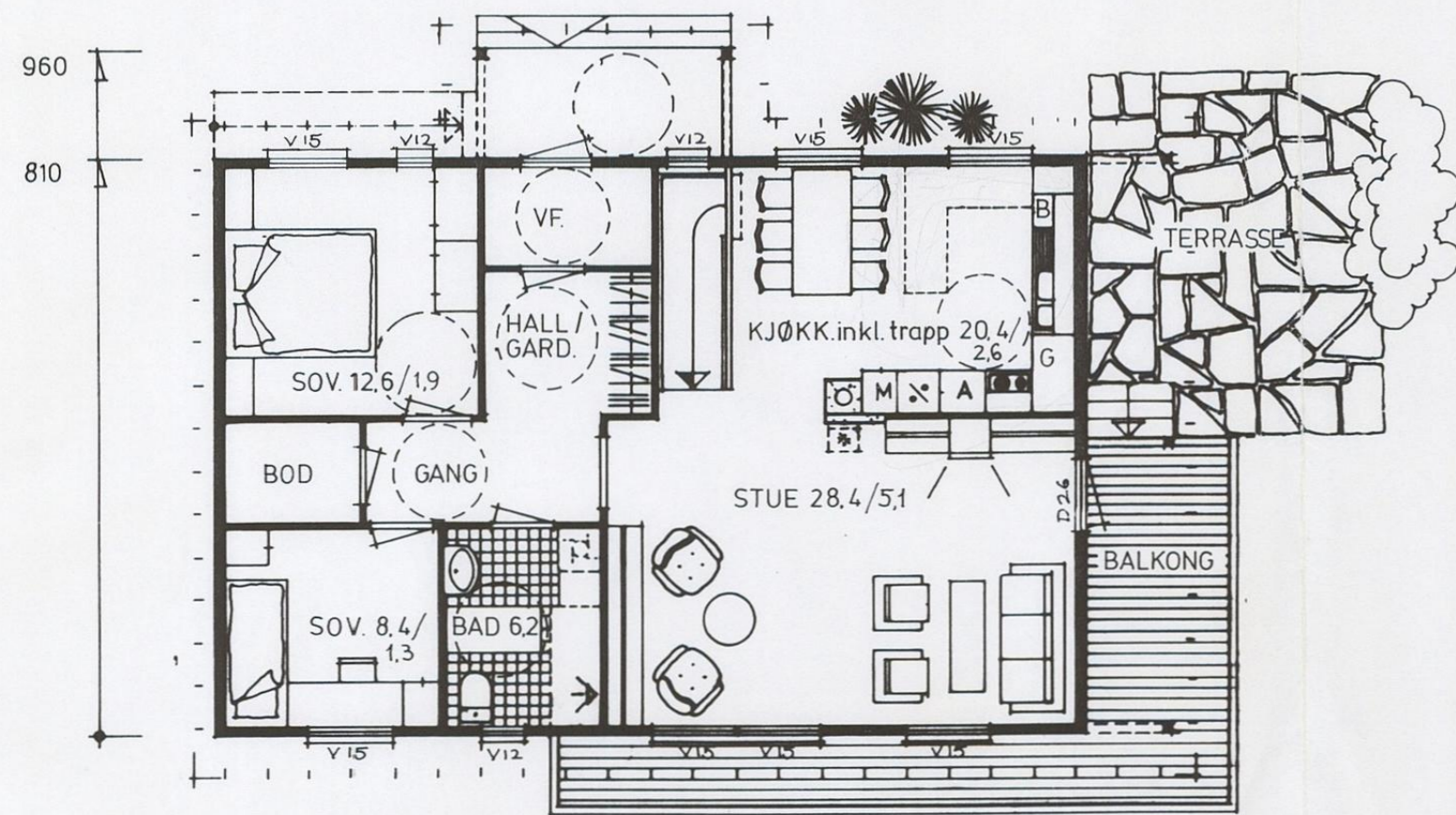


FASADE MOT:

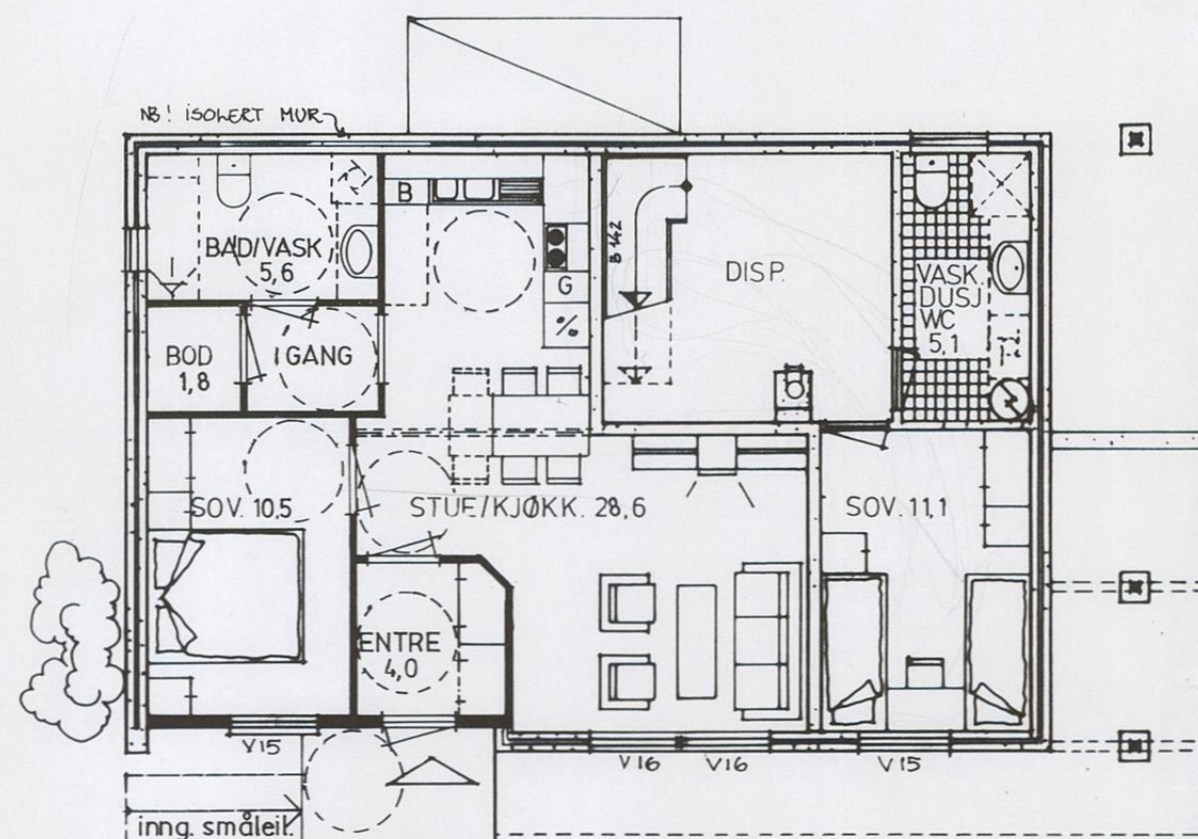
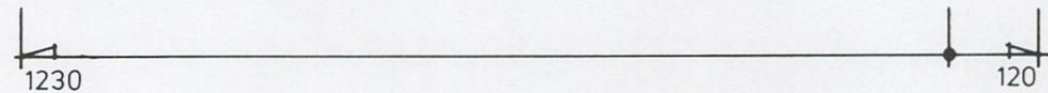


FASADE MOT:

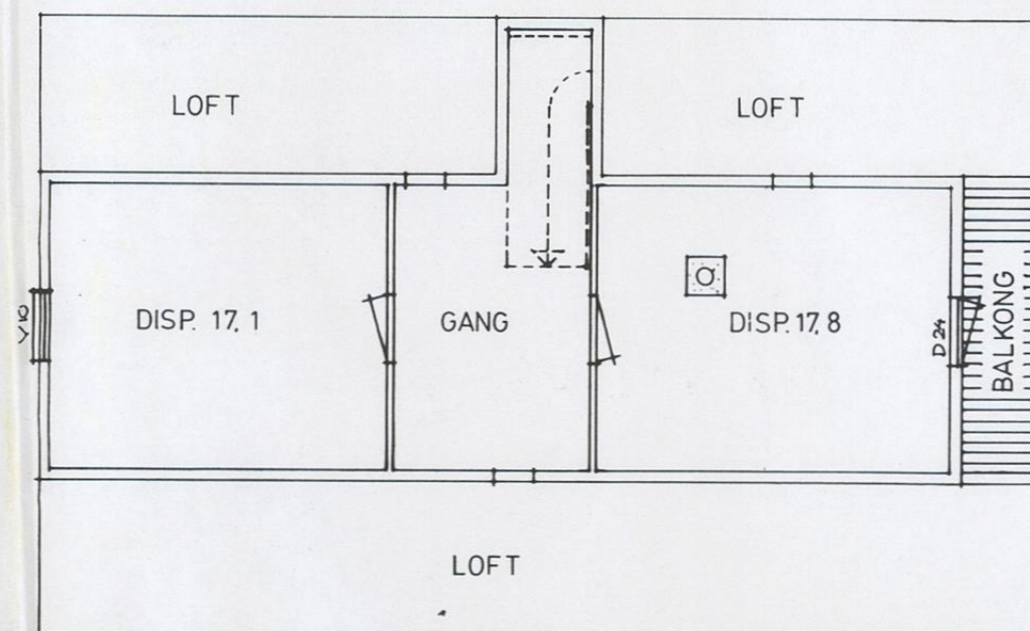
ÅVIK



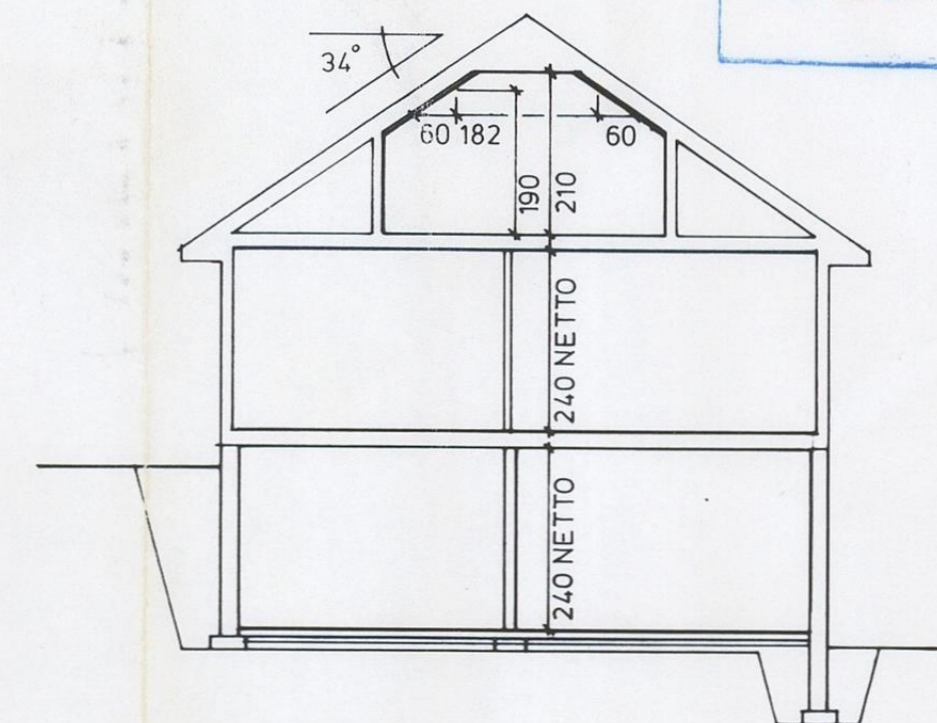
PLAN 1. ETASJE



PLAN UNDERETASJE



FORSLAG TIL LOFTSPLAN



SNITT

Nr.	Str.	Br. høyde	Ar. m <sup>2</sup>
V10	99 x 109		1,1
V12	49 x 119		0,6
V15	109 x 119		1,3
V16	109 x 159		1,7
D24	89 x 199	90	1,0
D26	99 x 209	100	1,2

HÅDEL KOMMUNE  
Bygningsrådet  
**GODKJENT**  
i sak nr. 161/94  
Dato 26.07.94  
Bygningsjef

BRUK AV DENNE UTEN TILLATELSE KAN MEDFØRE STRAFFEANSVAR.  
DENNE TEGNING · EIES AV BLINKGRUPPEN A/S.

TEGNINGSNUMMER	H. 5-06
BYGGHERRE, ADR.	Odd Ivan Olsen Borøy, Stokmarknes.
BYGGEPLASS, ADR.	
BYGGETS ART	LIVSLØPSBOLIG M/SMÅLEILIGHET
KONTRAKT NR.	

BRUTTOAREAL	99,6 m <sup>2</sup>
BRUKSAREAL (BRA)	
BEREGNET AREAL (BA)	
PLAN 1ETJ.	92,8 ×(10)= 92,8
PLAN UETJ.	31,3 ×(05)= 15,7
PLAN 2ETJ.	36,7 ×(03)= 11,0
SUM	160,8 119,5
SMÅLEIL	55,7 inkl lydskille

TEGN. INNEHOLDER	PLANER SNITT FASADER
UTG. P. TEGN.	
MÅLESTOKK	1:100
BLAD	1

Blindgruppen a/s  
E. Thoren  
jan 93