

Tilstandsrapport



Enebolig



Bitterstadveien 36, 8450 STOKMARKNES



HADSEL kommune



gnr. 76, bnr. 71

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 21646-1320

Eiendomsverdi ref nr: OO2007

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

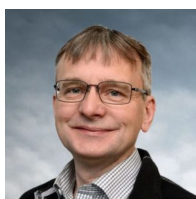
Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

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

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

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Boligen i ett plan med underetasje og loft fra 1967 med grunnoppbygging i henhold til byggeår. Boligen gir generelt ett greit helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold - og bygningsmessig standard hensyntatt bygningens alder.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

A-tak, takstoler/sperrer av tre. Undertak av asfaltplater pålagt papp, taktekke av Decra. Takstige montert, takrenner og nedløp i metall. Ifølge tidligere takst er taktekke, renner og nedløp fra 2003. Takrenner og nedløpsrør i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning, noe stående på carport. De senere år er de fleste yttervegger etterisolert og lagt ny kledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Gjenbygget, deler er innsisert via knekott.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. En del vinduer er skiftet senere år.

Bygningen har lakkert hovedytterdør, malt verandadør til Carport, dobbeldør til veranda i malt tre(ca. 2018) og malt kjellerdør i tre (ca. 2021). Enkel dør til utebod.

Veranda med tilgang fra stue og terreng på ca. 28m², nytt dekke er lagt ca. 2024. Del av veranda er lagt på betong over utebod, del er fundamentert mot betong og pæler til grunn.

Markplattung, fundamentert på singel og paller, spaltekke.

Tretrapp med repos i forbindelse med inngangsparti.

Carport er fundamentert mot raft bolig og ringmur, taktekking med antatt Alsvågplater.

Utebod under veranda. Bygget i mur mot grunnmur. Taket er av betong, ukjent tekking, kledd med terrassegulv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater og noe malepapp. Innvendige tak har malte plater og noe malepapp.

Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv på grunn i kjeller er av betong.

Det ble stedvis registrert en del knirk i gulvet.

Huset er 59 år gammelt, og det må påregnes noe avvik ut over dagens toleransekrav for høydeavvik og stivhet.

Boligen har mursteinspipe, vedovn (2015) og sotluke/feiluke.

Rom under terreng har med plater plater. Veggene har plater. Ett rom er uinnredet.

Boligen har malt tretrapp til loft og kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå.

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

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

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Bad/vaskerom U. etg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

En tidligere eier fikk laget nytt bad i kjeller. I tidligere prospekt blir dette beskrevet som gjort på egeninnsats, men av faglært. Ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 63.

Det er to plastluker, ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Det er foretatt fukt måling mot terskel uten å finne noe unormalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.

Deler av anlegget har Plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe, innedel plassert i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg fra byggeår, oppgradert senere år med bla. nyttsikringsskap med automatsikringer. Nytt hovedinntak og hovedsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

I følge tidligere salgsoppgave er dreneringen tatt ca. 1994.

I u.etg er det murte vegger av lettklinker, utvendig pusset og malt, innvendig pusset eller foret ut.

Forstøtningsmurer er av betong.

Terrenget rundt boligen heller mot sørsørøstlig retting.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1967. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1967. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	197 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Godkjent byggetegning fra 17.06.1967, avvik fra disse er:

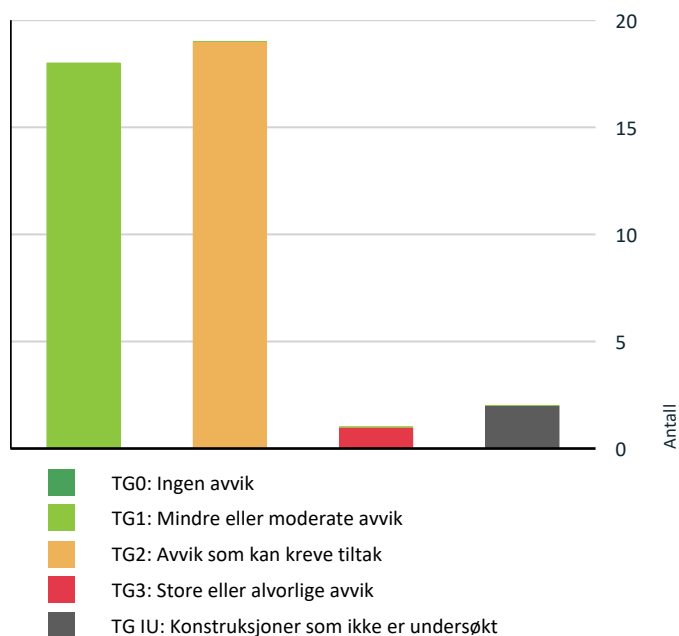
loft: Innredet med gang og to soverom.

Hovedetasje: Tilbygget nytt vindfang, wc og bad er slått sammen, soverom er bygd om til kjøkken, stue er utvidet der opprinnelig kjøkken var vegg fjernet.

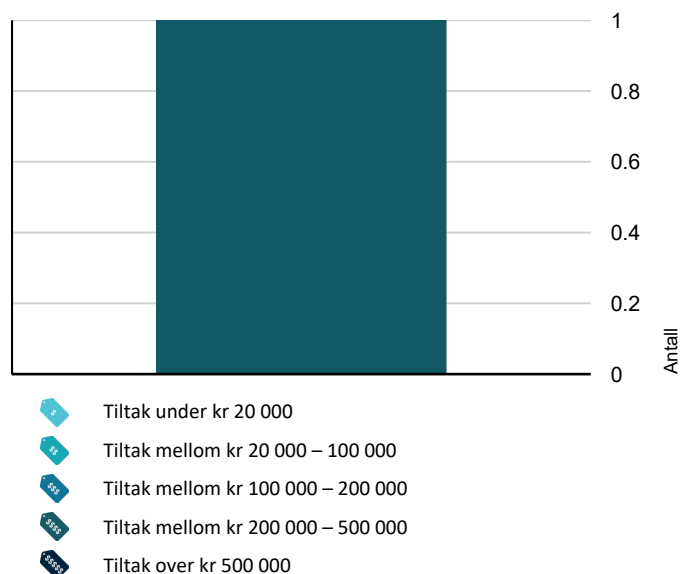
Underetasje: Tidligere boder fjernet, innredet med bad, to soverom, kontor med bod.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Carport [Gå til side](#)

! Utvendig > Utebod under veranda [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Fra tidligere salgsoppgave.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Nytt inngangsparti/vindfang. Samt carport
		Div. oppgraderinger og vedlikehold opplyst av selger
		2026 Installasjon av ny varmepumpe i stue. Langøen varmepumpe.
		2026 Ny gulvvarme i to av rommene i kjeller. Varmefolie i gulv, termostattyrt per rom. Mindre endringer i kabling på vegg. El-Team as
		2026 Yttervegg mot vest, inne i carport og vindfang ble malt.
		2024 Renovering av yttervegg nord. vegg mot stue og kjøkken og entre ble lektret ut 7 cm, ettisolert og fikk ny kledning. Veggen inne i carport ble ikke endret. Yttervegg på carport fikk ny kledning. byttet vindu.
		2024 Lagt nytt dekke på veranda.
		2023 Renovering av el-anlegg i gang, kjøkken og stue. lagt om til skjultannlegg i stue, kjøkken og gang. installert plejd lys og styring i stue og kjøkken. Nye kurser til nytt kjøkken. El-Team AS
		2023 Kjellerstue, ble flyttet en lettvegg og begge deler av rommet ble tatt i bruk som soverom.
		2022 Laget platting på øverside av huset.
		2021 Renovering av yttervegg, fasade sør. utelektret 7cm, etterisolert og ny kledning. byttet 5 vinduer i hovedetasje. byttet vindu og ytterdør i kjellerinngang
		2019 Nye kurser til kontor i kjeller, ny kurs til komfyr Hans Åges elektro AS
		2018 Renovering yttervegg mot øst, lektret ut 7 cm, etterisolert og ny kledning. Byttet verandadør i hovedetasje og vindu på loft
		2018 Endring av røropplegg til og fra kjøkken, via kjeller. Arbeider er utført av faglærte i firma, men papirer har blitt borte, kan muligens framskaffes hos Hadsel rør.
		2017 Ferdigstilling av elanlegg på nytt bad i kjeller. rehabilitering av sikringsskap og nytt inntaksskap. nytt inntak via bakke. Haneseth elektro.
		2017 Fasttilkobling av el av ny VVB. papirer for jobben har blitt borte, kan muligens framskaffes fra Haneseth.
		2016 Tidligere eier fikk laget nytt bad i kjeller. I tidligere prospekt blir dette beskrevet som gjort på egeninnsats men av faglært. Ingen dokumentasjon.
		2016 Nye rør til bad i kjeller Kristian G Olsen as.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

A-tak, takstoler/sperrer av tre. Undertak av asfaltplater pålagt papp, taktekke av Decra. Takstige montert, takrenner og nedløp i metall. Ifølge tidligere takst er taktekke, renner og nedløp fra 2003.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tilstandsrapport

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i stål.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, noe stående på carport. De senere år er de fleste yttervegger etterisolert og lagt ny kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Gjenbygget, deler er innsisert via knekott.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Fra knekott observeres det skader på undertaksplater av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. En del vinduer er skiftet senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har lakkert hovedytterdør, malt verandadør til Carport, dobbeldør til veranda i malt tre(ca. 2018) og malt kjellerdør i tre (ca. 2021). Enkel dør til utebod.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med tilgang fra stue og terreng på ca. 28m², nytt dekke er lagt ca. 2024. Del av veranda er lagt på betong over utebod, del er fundamentert mot betong og pæler til grunn.



TG 1 Terrasser

Beskrivelse

Markplattning, fundamentert på singel og paller, spaltedekke.

Årstall: 2022



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med repos i forbindelse med inngangsparti.



Tilstandsrapport

Carport

Beskrivelse

Fundamentert mot raft bolig og ringmur, taktekking med antatt Alsvågplater.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det via taktilknytning/sammenføyning mellom bolig og carport kan komme vann inn gjennom tak i carport ved mye snø/is på taket/ved smelting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere vurderinger anbefales.



Område hvor vann kommer ned

Utebod under veranda

Beskrivelse

Utebod under veranda. Bygget i mur mot grunnmur. Taket er av betong, ukjent tekking, kledd med terassegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bakvegg buler innover. Muren sprekker opp både vertikalt og horisontalt. Eier opplyser at Bakvegg i utebod hadde/har ved vårt kjøp i 2017 tegn på jordtrykk og buler noe innover, dette ble utbedret på utsiden med utgraving av masse, i legging av ny masse av singel og stein, der ble å lagt ned en stålplate for å fordele eventuelt trykk mot vegg.

Det observeres noe sprekker i mur og noe fuktgjennomtrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater og noe malepapp. Innvendige tak har malte plater og noe malepapp. Delvis uferdig listverk.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv på grunn i kjeller er av betong.

Det ble stedvis registrert en del knirk i gulvet.

Huset er 59 år gammelt, og det må påregnes noe avvik ut over dagens toleransekrav for høydeavvik og stivhet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn (2015) og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

I følge tidligere takst er dette en teglsteinspipe. Hvis dette stemmer, er innkledning av pipa (2 sider) på kjøkken, ikke tillatt ihht lover og forskrifter. Det presiseres at undertegnede selv ikke har verifisert at det er en teglsteinspipe. Det er ikke synlig utkragning gjennom etasjeskiller, og det stilles krav om minimum 10 cm synlig kant av ubrennbart materiale fra pipeløpet.

Der skorsteinen føres gjennom etasjeskiller og tak, skal det være en utkragning som er murt tykkere. Det er krav om at denne utkragningen skal være synlig både ved etasjeskillere, som gulvgjennomføring, og ved tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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

Manglende synlig utkragning kan medføre økt risiko for brannspredning mellom etasjer, og det bør iverksettes nødvendige tiltak for å sikre at forskriftsmessig utførelse er ivarettatt.

Nærmere undersøkelser/vurderinger anbefales.

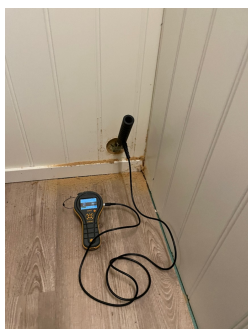


TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot yttervegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp til loft og kjeller. Begge er noe brattere enn dagens standard. Håndlist på en side.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå.



ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres skader, buler i tapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av tapet for å sikre

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det observeres at høyeste pkt på gulvet er ca. mitt i rommet.

Det observeres at vann legger seg inn mot vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

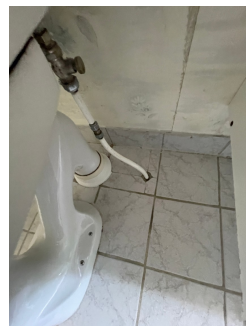
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Kabinettet må dras frem for rengjøring og inspeksjon av sluket.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres noe småsprekker i servant

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes å skifte servant.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

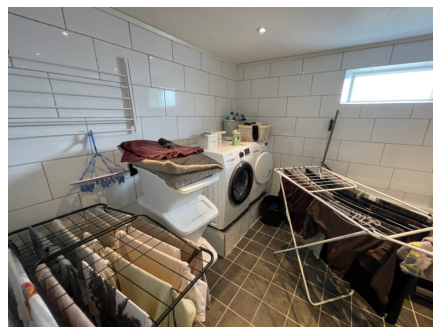
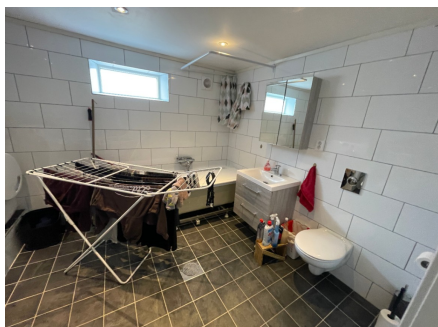
Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

En tidligere eier fikk laget nytt bad i kjeller. I tidligere prospekt blir dette beskrevet som gjort på egeninnsats, men av faglært. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 63.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastluker, ukjent tettesjikt/membran.

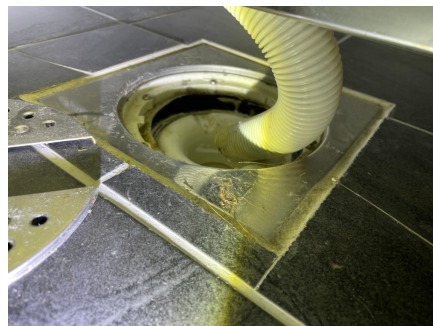
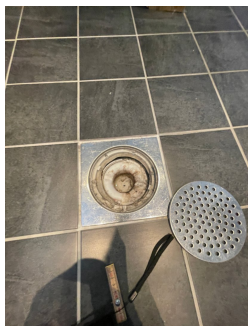
Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er foretatt fukt måling mot terskel uten å finne noe unormalt.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN 1

Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN 1

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Deler av anlegget har Plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

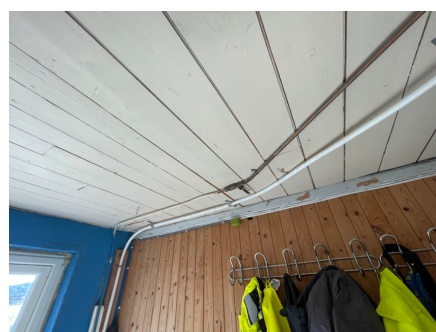
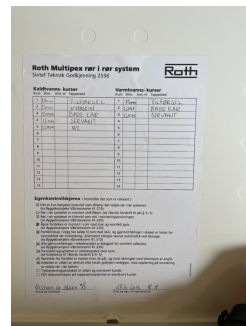
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det observeres at det er noe skjevheter på rør i oppvaskbenk.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør bør klamres bedre for å forhindre lekkasjer.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe, innedel plassert i stue.

Årstill: 2026

Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 2017

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Elektrisk anlegg fra byggeår, oppgradert senere år med bla. nytt-sikringsskap med automatsikringer. Nytt hovedinntak og hovedsikringer.

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967
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?
Ja
Selger opplyser at det fines samsvarserklæringer
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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

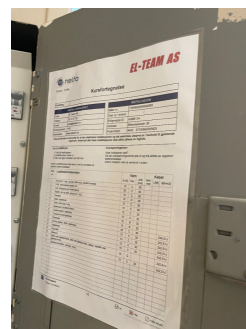
Nei

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

Ja

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

Ukjent



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I følge tidligere salgsoppgave er dreneringen tatt ca. 1994.

På befaring ble det påvist eldre type grunnmursplast stedvis. Det er imidlertid store glipper. Mot deler av mur på nordsiden er det lagt bølgeeternitt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

I u.etg er det murte vegger av lettklinker, utvendig pusset og malt, innvendig pusset eller foret ut.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen heller mot sørsørlig 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 fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Tiltak bør vurderes utført i forbindelse med drenering og bortledning av vann fra taknedløp, hvor det arronderes fall fra grunnmur.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1967. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1967. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

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 bygningssakkyndige 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 foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1981

Kommentar

Fra tidligere takst.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Frittstående garasje i normal utførelse. Betongplate på mark. vegger i lettklinker opp til ca 1,1 m, deretter bindingsverk. Utvendig pusset eller kledd med liggende bordkledning. Taktekk av bølgeblekk, takrenner og nedløp i plast. 2 porter i tre i front, en vippeport og en leddport.

En del skader på takrenner og spillblekk. Noe sprekker i betongdekke.

Det må påregnes noe 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

197 m²/182 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, 6 Soverom, 2 Gang, 2 Kott, Entré, 2 Trapperom, Bad, Stue, Spisestue, Kjøkken, Carport, Uinnredet kjellerrom, Bad/vaskerom, Kontor, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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 4 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bitterstadveien 1 ,8450 STOKMARKNES 129 m ² 1924 3 sov	17-10-2022	3 050 000	2 850 000		2 850 000	22 093
2 Sandnesåsen 9 ,8450 STOKMARKNES 157 m ² 1972 3 sov	10-10-2023	3 550 000	3 450 000		3 450 000	21 975
3 Sandnesveien 33 ,8450 STOKMARKNES 117 m ² 1953 3 sov		2 350 000	2 550 000		2 550 000	21 795
4 Bitterstadveien 14 ,8450 STOKMARKNES 136 m ² 1973 3 sov	13-08-2020	2 600 000	2 575 000		2 575 000	18 934

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	16 770
Renovasjon	Kr.	10
Forsikring	Kr.	20 764
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 950 000

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

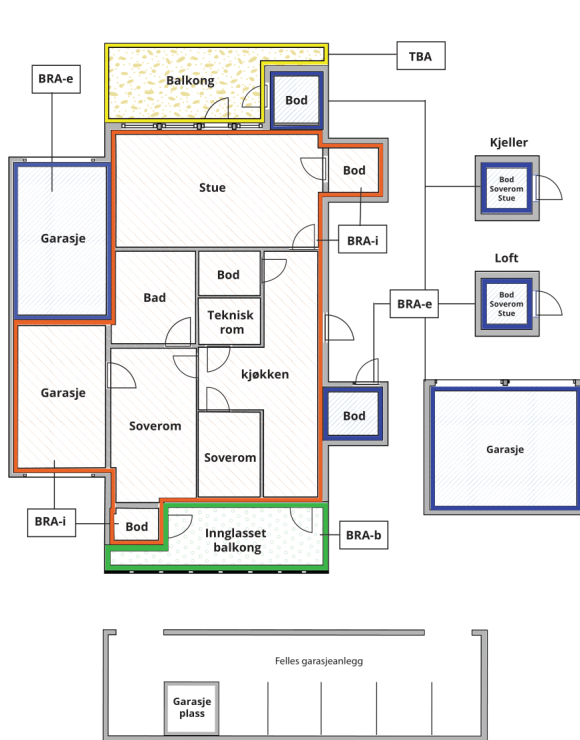
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	23			23		13	36
Etasje	85			85	71		85
Underetasje	74	15		89			89
SUM	182	15			71	13	210
SUM BRA	197						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hall m/trapp, soverom, gang, kott 1, kott 2, soverom 2		
Etasje	Entré hoveddør og dør til carport, trapperom loft, gang, trapperom kjeller, bad, soverom 1, soverom 2, stue, spisestue, kjøkken 1	Carport	
Underetasje	Uinnredet kjellerrom med dør ut, hall m/trapp, bad/vaskerom, kontor, bod, soverom 1, soverom 2	Bod under veranda	

Kommentar

I åpent areal TBA er det tatt med veranda fra stue på ca. 28m² og markplattning bak huset på ca. 18m² og inngang med tak og repos på ca. 3m², samt carport på ca. 22m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjent byggetegning fra 17.06.1967, avvik fra disse er:

loft: Innredet med gang og to soverom.

Hovedetasje: Tilbygget nytt vindfang, wc og bad er slått sammen, soverom er bygd om til kjøkken, stue er utvidet der opprinnelig kjøkken var vegger fjernet.

Underetasje: Tidligere boder fjernet, innredet med bad, to soverom, kontor med bod.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Michelle Andreassen-Kleveland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	76	71		0	1009.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bitterstadveien 36

Hjemmelshaver

Andreassen Jonas André, Andreassen-Kleveland
Michelle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sandnes, rett over fjorden fra Stokmarknes. Det er kort vei til skole, barnehage og flotte turstier i området. Sandnes har et aktivt bygdelag med blant annet idrett for både barn og voksne. Det er ca. 10 km til Stokmarknes, som er kommunesentret i Hadsel. Stokmarknes har godt utbygd skole og handelstilbud, samt administrasjon. Gode kommunikasjonsmuligheter. Ca. 6 km til Skagen flyplass. Bra utsyn, hovedsakelig mot sør.

Adkomstvei

Adkomst via vei på nabolomt. Skriftlig bruksrett skal foreligge. Kostnader til brøyting og vedlikehold deles med nabo.

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 sørsørvest. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gruset oppkjøring og gårdsplass.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 479 754	2025
Formuesverdi	År
542 870	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				20 764
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.05.2026		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2026	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	3	Nei
gardskart.nibio.no	24.04.2026	Kart over eiendommen	Gjennomgått	1	Ja
Godkjent byggetegning bolig	17.06.1967		Gjennomgått	2	Nei
Godkjent byggetegning garasje	06.05.1982		Gjennomgått	1	Nei
Salgsoppgave 2016			Gjennomgått	52	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan golvareal (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,

- 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 ren 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

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/OO2007>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



015m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 24.04.2026 07:58

Eiendomsdata verifisert: 24.04.2026 07:57

GÅRDSKART 1866-76/71/0

Tilknyttede grunneiendommer: 76/71/0

Fulldyrka jord

0.0

Overflatedyrka jord

0.0

Innmarksbeite

0.0

Produktiv skog *

0.0

Annet markslag

0.0

Bebygd, samf., vann, bre

1.0

Ikke kartlagt

0.0

Sum

1.0

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

1.0

0.0

1.0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Egenerklæring

Bitterstadveien 36, 8450 STOKMARKNES

10 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bitterstadveien 36

Postadresse

Bitterstadveien 36

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?

06.2017

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.

bodd i boligen siden juni 2017 fram til dags dato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 89219168

Informasjon om selger

Selger

Andreassen, Jonas André

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

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrisk installasjon, ferdigstilling av bad.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haneseth elektro.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2016

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier fikk laget nytt bad i kjeller. I tidligere prospekt blir dette beskrevet som gjort på egeninnsats men av faglært.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

2.2.6 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**
2018
- 4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært
- 4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Yttervegg mot øst, lektret ut 7 cm, etterisolert og ny kledning. Byttet verandadør i hovedetasje og vindu på loft
- 4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 4.2.2 **Årstall**
2021
- 4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært
- 4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
renovering av yttervegg, fasade sør. utelektret 7cm, etterisolert og ny kledning. byttet 5 vindu i hovedetasje. byttet vindu og ytterdør i kjellerinngang
- 4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 4.3.2 **Årstall**
2024
- 4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært
- 4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
renovasjon av yttervegg nord. vegg mot stue og kjøkken og entre ble lektret ut 7 cm, ettisolert og fikk ny kledning. veggene inne i carport ble ikke endret. yttervegg på carport fikk ny kledning. byttet vindu.
- 4.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 4.4.2 **Årstall**
2026
- 4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært
- 4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
yttervegg mot vest, inne i carport og vindfang ble malt.
- 4.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 4.5.2 **Årstall**
2022
- 4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært
- 4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
laget platting på øverside av huset
- 4.6.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid



4.6.2 **Årstall**

2024

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐

Faglært

☒

Ufaglært

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

bytte av dekke på veranda

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

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

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

inntak via luftspenn feilet i 2017. ble bygd om til inntak via bakke.

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**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒

Faglært

☐

Ufaglært

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

ferdigstilling av elanlegg på nytt bad i kjeller. rehabilitering av sikringsskap og nytt inntaksskap. nytt inntak via bakke.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth elektro.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

nye kurser til kontor i kjeller, ny kurs til komfyr.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hans Åges elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

renovasjon av elanlegg i gang, kjøkken og stue. lagt om til skjultanlegg i stue, kjøkken og gang. installert plejd lys og styring i stue og kjøkken. nye kurser til nytt kjøkken.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-Team AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2026

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Renovasjon av gulvvarme i to av rommene i kjeller. varmemefolie i gulv, termostatstyrt per rom. mindre endringer i kabling på vegg.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-Team as

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2017

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fasttilkobling av ny VVB. papierr for jobben har blitt borte, kan muligens framskaffes fra haneseth.

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth elektro

10.5.6 **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

Det er klukking i rørene i kjøkkenet.

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**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

endring av røropplegg til og fra kjøkken, via kjeller. Rbeir er utført av faglærte i firma, men papirer har blitt borte, kan muligens framskaffes hos Hadsel rør.

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**

2016

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye rør til bad i kjeller

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kristian g olsen as.



13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**

2017

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny VVB. papirer har blitt borte, kan mulig framskaffes fra hadsel rør.

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**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installasjon av ny varmepumpe i stue.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Langøen varmepumpe.

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2026

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny varmemefolie i gulv på to rom i kjeller.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-Team as

16.2.6 **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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært mus på loftet. observert og fanget i vinter 2024-2025, ble gått over murespærre rund huset i denne periode og har ikke sett noe mer etter det.

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

hos kommunen ligger tegninger på huset som er fra byggeår. i årenes løp har det blitt tilført og endret ifht originale tegninger.:

Kjeller: Bad, soverom, gang og kontor.



1.etg. flyttet kjøkken, endringer på bad- påbygg i gang, carport.

Loft: To rom og gang.

Hvorfor: har ikke blitt søkt om, vi var ikke kjent med de originale tegningene før salgsprosessen ble satt i gang.

Rom på loft,carport, påbygg i gang, bad i kjeller og et rom i kjeller var gjort før vi kjøpte huset.

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2023

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Kjellerstue, ble flyttet en lettvegg og begge deler av rommet ble tatt i bruk som soverom.

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Skriv opplysningene her:

I tillegg til bytting av kledning og vinduer er huset pusset opp innvendig over flere år, med nye plater på vegg i stue, kjøkken, flere soverom og ganger. Det er lagt nytt gulv i stue, kjøkken, gang og 4 soverom. Nytt kjøkken i 2023- epok. Smartstyring av lys i stue/kjøkken samt to soverom (Plejd). Nye spotter i tak i stue 2023.

Nytt gulvbelegg i yttergang i 2021, en del misfarging, spesielt under dørmatte.

Vann kommer gjennom tak i carport ved mye snø/is på taket/ved smelting.



Klukking i rør på kjøkken.

Yttervegger som er malt var tenkt byttet i år, rester av kledning (møre royal) følger med om ønskelig (ca 74 løpemeter).

Bakvegg i utebod hadde/har ved vårt kjøp i 2017 tegn på jordtrykk og buler noe innover, dette ble utbedret på utsiden med utgraving av masse, i legging av ny masse av singel og stein, der ble å lagt ned en stålplate for å fordele eventuelt trykk mot veggen.

5 vinduer på huset er ikke bytte i vårt eie, dette bør vurderes gjort.

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 82285026

Egenerklæringsskjema

Name

Jonas André Andreassen

Date

2026-05-10

Identification



Jonas André Andreassen



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jonas André Andreassen

10/05-2026
23:20:19

BankID OIDC
High



Adresse

Bitterstadveien 36, 8450 STOKMARKNES

Dato for energimerking

04.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-290717

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

189898436

Gårdsnummer

76

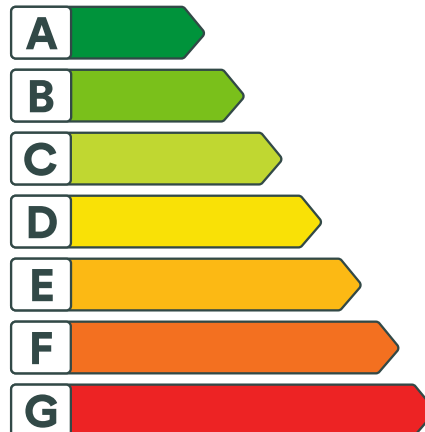
Bruksnummer

71

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1967

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

206,0 m²

Oppvarmet bruksareal

206,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


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

290,01 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

367,19 kWh/m²

Totalt levert pr. år

80 386 kWh



Bitterstadveien 36, 8450 STOKMARKNES



Detaljering

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



Bitterstadveien 36, 8450 STOKMARKNES



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: 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 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.



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>

Bitterstadveien 36

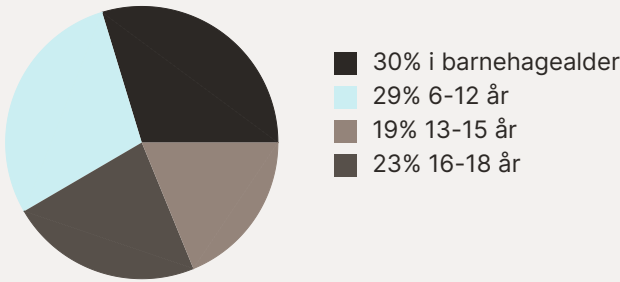
Offentlig transport

🚶 Hov	3 min 🚶
Linje 832	0.3 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	5 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 50 min 🚶

Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
80 elever, 7 klasser	0.5 km
Stokmarknes skole (1-10 kl.)	9 min 🚶
455 elever, 30 klasser	9.5 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole	9 min 🚶
180 elever	9.2 km
Sortland videregående skole - Filial ...	15 min 🚶

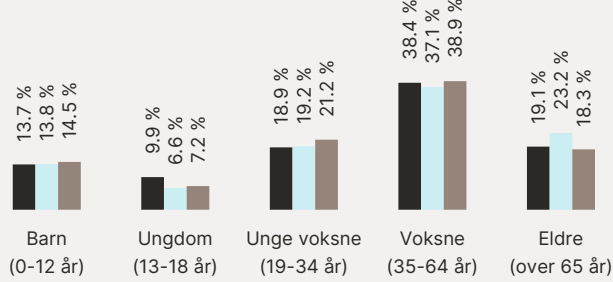
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sandnes	445	204
Kommune: Hadsel	8 107	4 574
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

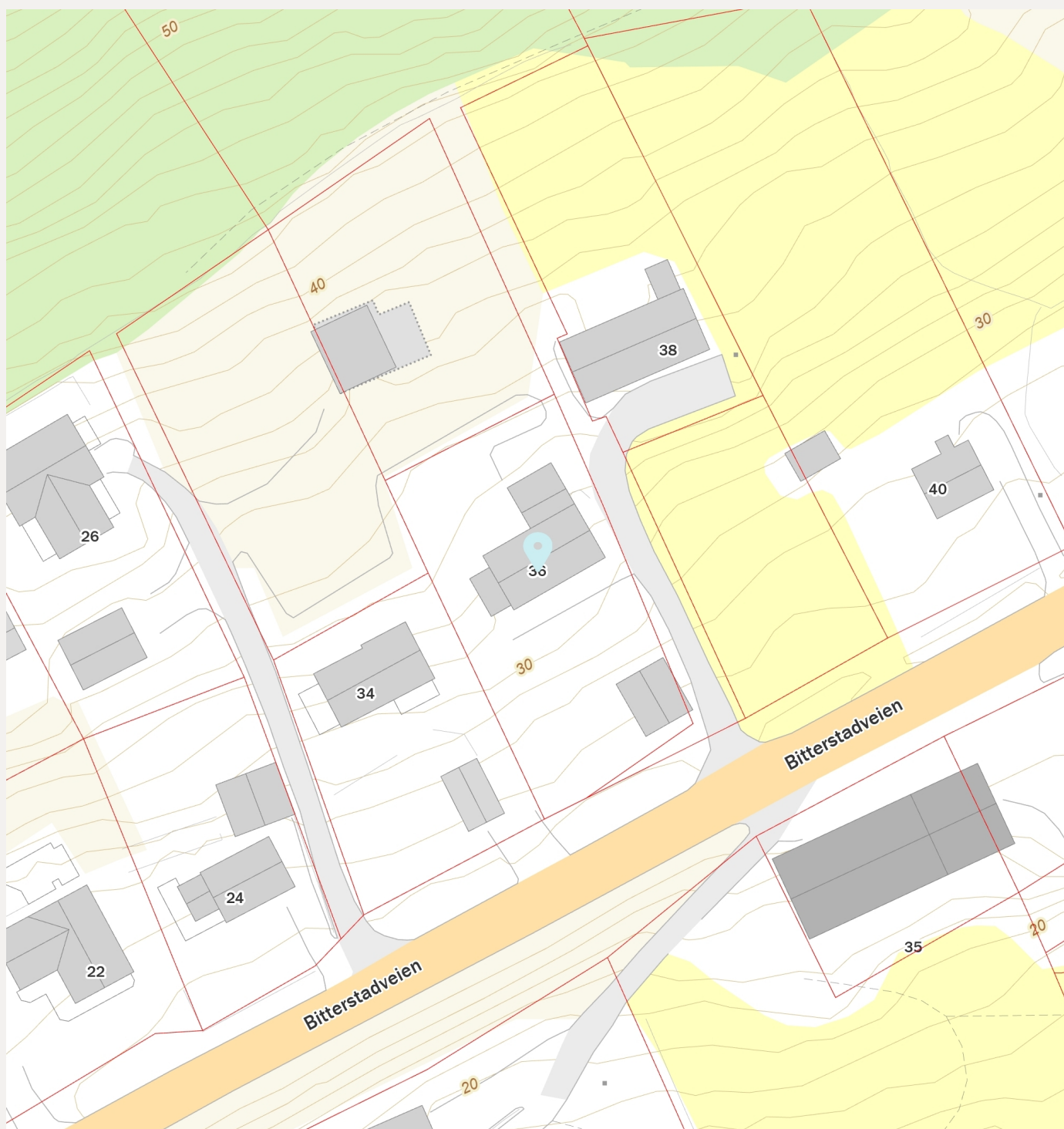
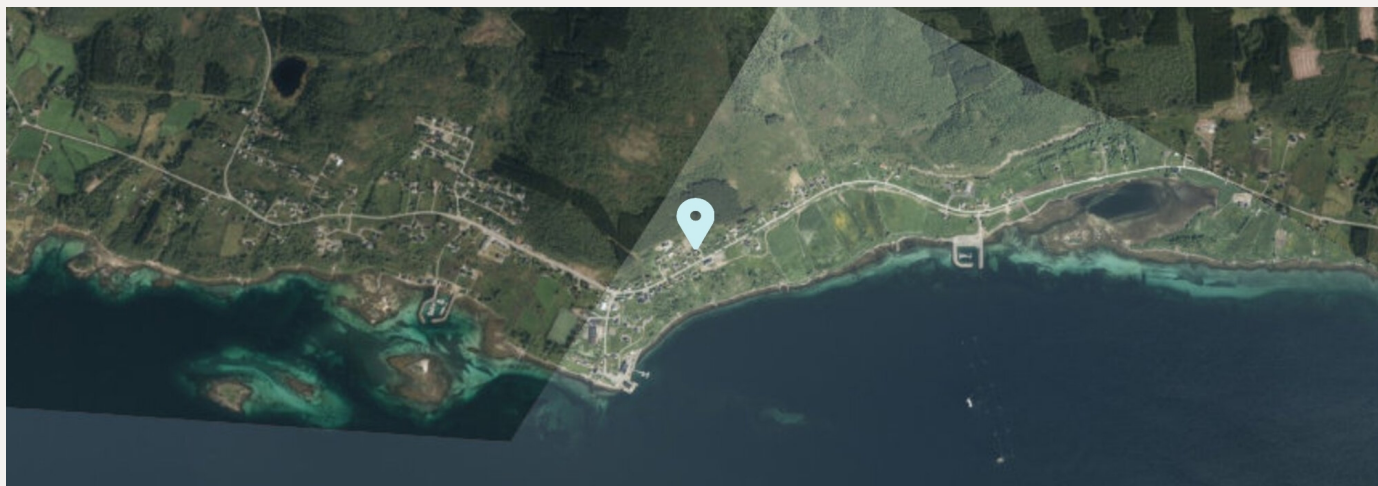
Aspåsen barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
29 barn	0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Stokmarknes	9 min 🚶
PostNord	9.2 km
Coop Prix Stokmarknes	9 min 🚶
PostNord	9.3 km

Sport

⚽ Sandnes stadion	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km
⚽ Sandnesåsen aktivitetsanlegg	15 min 🚶
Ballspill	1.2 km
🏊 Feel24 Stokmarknes	9 min 🚶
🏊 Feel24 Stokmarknes Søndre	9 min 🚶





Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Utskrift fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 16.04.2026 13:13



Eiendom 1866-76/71 Bakketun

Bruksnavn	Bakketun	Etablert dato	10.05.1967	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1866	Beregnet areal	1009,9	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	76	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	71	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bitterstadveien 36	8450 Stokmarknes	Sandnes	Stokmarknes	Hadsel

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
10.05.1967	Skylddeling	1866-76/71	Mottaker	0
		1866-76/18	Avgiver	0
05.08.2008	Kart- og delingsforretning	1866-78/9	Berørt	0
		1866-76/21	Berørt	0
		1866-76/65	Berørt	0
		1866-77/18	Berørt	0
		1866-77/27	Berørt	0
		1866-79/46	Berørt	0
		1866-78/23	Berørt	0
		1866-79/11	Berørt	0
		1866-76/46	Berørt	0
		1866-78/17	Berørt	0
		1866-78/21	Berørt	0
		1866-76/77	Berørt	0
		1866-77/11	Berørt	0
		1866-78/30	Berørt	0
		1866-110/1	Berørt	0
		1866-76/81	Berørt	0
		1866-78/7	Berørt	0
		1866-76/44	Berørt	0
		1866-78/5	Berørt	0
		1866-78/31	Berørt	0
		1866-79/25	Berørt	0
		1866-77/31	Berørt	0
		1866-77/21	Berørt	0
		1866-76/112	Berørt	0
		1866-79/26	Berørt	0
		1866-76/66	Berørt	0
		1866-76/71	Berørt	0
		1866-76/26	Berørt	0
		1866-77/7	Berørt	0
		1866-79/2	Berørt	0
		1866-76/6	Berørt	0
		1866-79/1	Berørt	0
		1866-77/25	Berørt	0
		1866-79/12	Berørt	0
		1866-77/15	Berørt	0
		1866-78/24	Berørt	0
		1866-76/145	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1866-77/30	Berørt	0
		1866-77/4	Berørt	0
		1866-77/29	Berørt	0
		1866-79/3	Berørt	0
		1866-78/20	Berørt	0
		1866-77/6	Avgiver	-556,6
		1866-76/43	Berørt	0
		1866-76/84	Berørt	0
		1866-77/3	Berørt	0
		1866-78/15	Berørt	0
		1866-79/13	Berørt	0
		1866-77/26	Berørt	0
		1866-76/58	Berørt	0
		1866-78/19	Berørt	0
		1866-77/38	Berørt	0
		1866-77/23	Berørt	0
		1866-76/70	Berørt	0
		1866-76/23	Berørt	0
		1866-76/83	Berørt	0
		1866-76/129	Berørt	0
		1866-77/34	Berørt	0
		1866-78/13	Berørt	0
		1866-79/35	Berørt	0
		1866-0/0	Berørt	0
		1866-78/4	Berørt	0
		1866-79/32	Berørt	0
		1866-78/46	Berørt	0
		1866-77/13	Berørt	0
		1866-77/8	Berørt	0
		1866-78/35	Berørt	0
		1866-78/10	Berørt	0
		1866-77/5	Berørt	0
		1866-76/166	Berørt	0
		1866-0/1	Berørt	0
		1866-76/10	Berørt	0
		1866-79/33	Berørt	0
		1866-78/25	Berørt	0
		1866-79/55	Berørt	0
		1866-78/12	Berørt	0
		1866-78/8	Berørt	0
		1866-77/28	Berørt	0
		1866-76/79	Berørt	0
		1866-77/40	Berørt	0
		1866-76/25	Berørt	0
		1866-78/16	Berørt	0
		1866-76/7	Berørt	0
		1866-76/18	Berørt	0
		1866-77/17	Berørt	0
		1866-77/10	Berørt	0
		1866-78/26	Berørt	0
		1866-78/1	Berørt	0
		1866-76/36	Berørt	0
		1866-76/31	Berørt	0
		1866-76/34	Berørt	0
		1866-77/1	Berørt	0
		1866-78/11	Berørt	0
		1866-76/24	Berørt	0
		1866-77/14	Berørt	0
		1866-76/62	Berørt	0
		1866-78/3	Berørt	0
		1866-77/37	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
02.09.2014	Annen forretningstype	1866-78/6	Berørt	0
		1866-77/44	Mottaker	556,6
		1866-78/2	Berørt	0
		1866-77/22	Berørt	0
		1866-77/2	Berørt	0
		1866-77/9	Berørt	0
		1866-77/24	Berørt	0
		1866-76/71	Berørt	0
		1866-76/127	Berørt	0
		1866-76/112	Berørt	0
19.06.2019	Annen forretningstype	1866-76/18	Berørt	0
		1866-110/1	Berørt	0
		1866-76/112	Berørt	0
		1866-76/223	Berørt	0
		1866-76/71	Berørt	0
		1866-77/30	Berørt	0
		1866-77/32	Berørt	0
		1866-76/18	Berørt	0
		1866-76/80	Berørt	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Byggningsnr	189898444	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	0	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 2 av 2: Enebolig

Byggningsnr	189898436	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	149	0	0	0	

Etasjer

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



Eiendomsinformasjon

Kommune: 1866 HADSEL
Matrikelnummer: 1866-76/71/0/0
Adresse: Bitterstadveien 36, H0101
8450 STOKMARKNES
Siste tilsyn: 14.09.2022

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 287

Konstruksjon Tegl
Siste feiing 12.10.2020

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Ukjent	Ukjent



Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Boligtilsyn	13.09.2022	Bomtut	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

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

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

[*Rolf Gjærstad*
..... *Sannes*]

Etter besiktigelse foretatt den *10/1-68* gis herved midlertidig
brukstillatelse av *Væringshus* på eiendommen
"Bakketun" g.nr. 76, b.nr.

Merknader:

*Omredning av kjeller gjestår, samt puss av
kjellermur. Endel malerarbeid gjestår.*

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen *31/8-68*.....

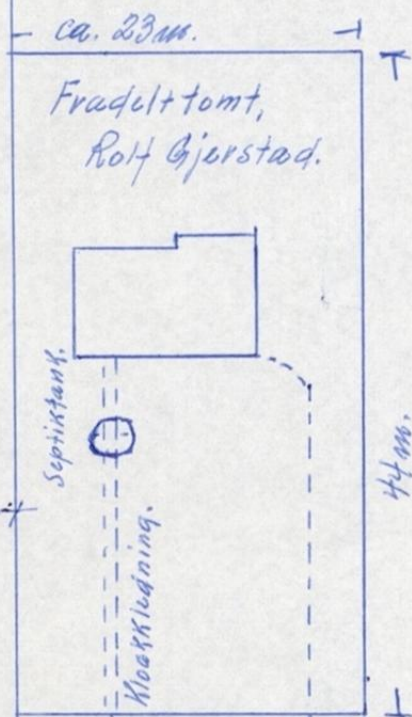
Stokmarknes, den *10/1-68*.....
..... *S. P. Rindal*

Tomteplan

Grünnier
Torstein Hov.

Gr.nr. 76, br.nr. 18
Grünnier Bj. Hansen.

Gr.nr. 77, br.nr. 30
Grünnier Bj. Hansen.



Bj. Hansen

Vannledning-Hov-Sandnes Vannverk.

Til Sandnes

Riksveg 19

Til Sortland

Typhusvej

Vejgrøft

Reidun Pedersen



Bole
Bolig

garage

12.5 m

Gårdsvej

Bjarne Hansen

Mål 1:200

Reidun Nielsen
Bolig

Byggeplaner godkendt 6/5 -1982

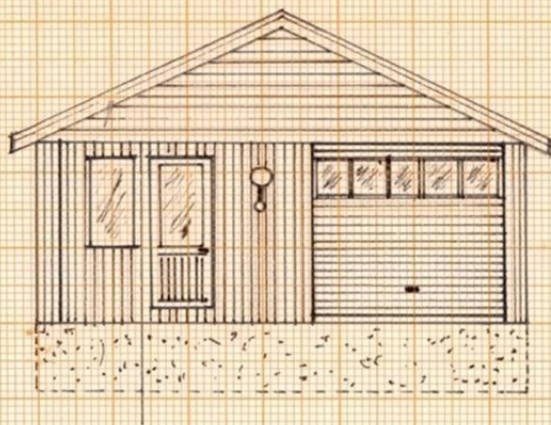
GODKJENNES i henhold til særskrift

for sak nr. 178/82

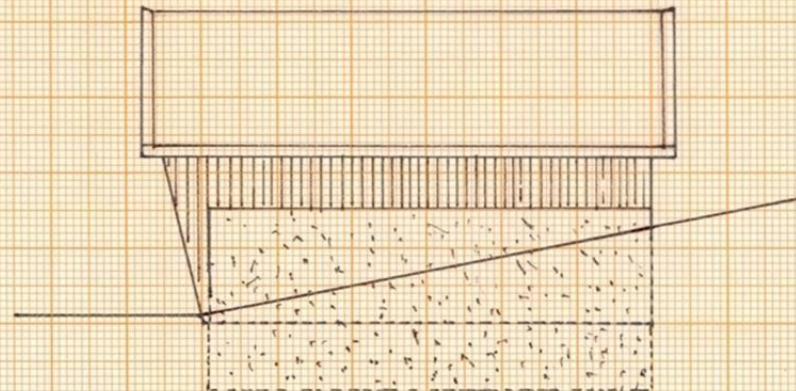
Hadsel bygningsråd, den 24/5 -1982

Bygningssjef

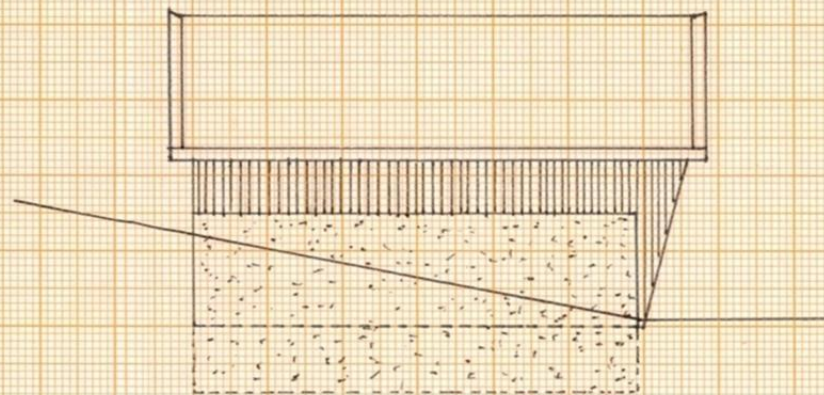
Fasade S.



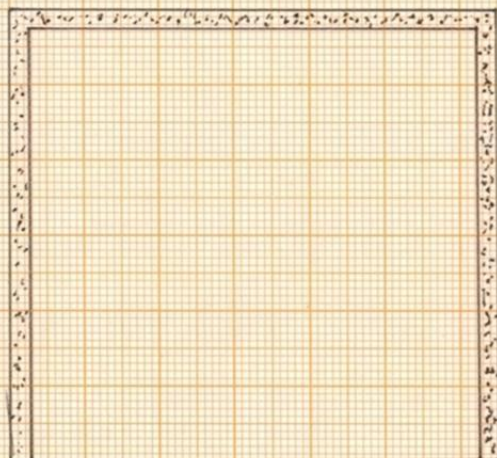
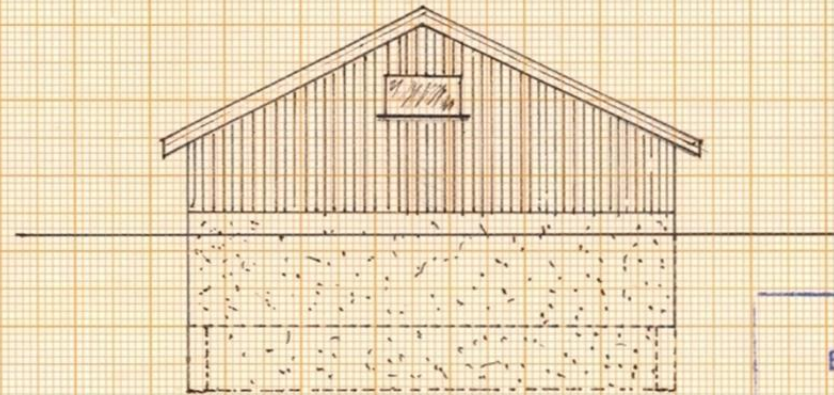
Fasade Ø.



Fasade V.



Gavl N.



Grunnplan

Byggeplaner datert 6/5 —1982

GODKJENNES i henhold til særutskrift

for sak nr. 188/82

Hadsel bygningsråd, den 24/5 —1982

Bygningssjef

Garage

Målestokk
1-100

Rolf Gjerstad

Tegning

Sandnes

Per K. Lehn

