

Tilstandsrapport



Enebolig



Nordnesveien 62, 8450 STOKMARKNES



HADSEL kommune



gnr. 65, bnr. 528

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 25.08.2026

Rapportdato: 29.08.2026

Oppdragsnr.: 12981-1314

Eiendomsverdi ref nr: NN7179

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen



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.

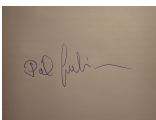
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig



Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i etablert boligfelt, kort vei til Stokmarknes sentrum. Boligen er opprinnelig fra 1964 og ble i 2004 i all hovedsak pusset opp samtidig som den ble påbygd. Alle mindre avvik (finish, manglende list-bit mv) er ikke nødvendigvis omtalt i hvert enkelt tilfelle, men er tatt hensyn til i fastsettelse av pris.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

Saltak, sannsynligvis A-takstoler i tre. Type undertak er ikke kjent, men sannsynligvis tynne trefiberplater. Gjenbygget konstruksjon over oppvarmet loftsrom. Taktekke av steinbelagte stålplater (Decra, tilsv). Taket ble besiktiget fra taket (takstige og deler av mønnet). Det er ikke kjent, men sannsynlig, at det ble lagt nytt undertak samtidig som det ble lagt nytt taktekke. Takrenner og nedløp i plast. Takstige montert. Takvinkel er oppgitt til 30 grader.

Yttervegg

Yttervegger i 1.etg og på loft er av isolert bindingsverk fra 1964 og 2004. Nøyaktig mengde isolasjon er ikke kjent. Utvendig liggende kledning fra 2004.

Dører og vinduer

På loftet er det 2-lags trevinduer, i hovedsak malt. Vindu på soverom nærmest badet er fra 1993, på badet fra 1994, de 2 siste soverommene fra 2003 og 2007 (årstall er produksjonsår). Vinduer i loftstua er uten synlige årstall. I 1.etg er det trevinduer (i hovedsak malt) med 2-lags glass. Vindu på badet er fra 1992. Resterende vindu er uten synlig merking, men er trolig fra 2004. Inngangsdør med glassfelt (2004). Dør med stort glassfelt fra stue til veranda. I kjeller er det eldre (trolig fra 1964) trevinduer med koblet glass og nyere malte vinduer (2010) i kjellerstua. Tett dør til kjellerinngang.

Annet utvendig

Veranda i tre mot vest. Adkomst fra stue og bakkenivå. Platting i tre mot sør. Trapp i tre til hovedinngang. Trapp i tre til veranda. Åpen trapp i tre fra terrengnivå til område ved kjellerinngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater loft

På loft er det flis på bad/vaskerom, parkett i loftstua og laminat på soverom. Vegger: Hovedsak tapet og noe malt strie. Flis på bad/vaskerom, noe brystningspanel på ene soverommet. Himling: Hovedsakelig fabrikkmalte/folierte himlingsplater. Panel i loftstua. Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er isolert trebjelkelag etter byggeårenes (1964 & 2004) normale oppbygning.

Overflater 1.etg

Gulv: Flis i entré, hall og bad. Parkett i stue og kjøkken.

Vegger: Hovedsakelig malt strie og noe tapet. Panel i hall, flis på bad og fabrikkmalte veggplater "innerst" i stua. Himling: Hovedsakelig fabrikkmalte himlingsplater. Noe panel "innerst" i stua, malte plater på bad. Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er isolert trebjelkelag etter byggeårenes (1964 & 2004) normale oppbygning.

Overflater kjeller

Gulv: Betongdekke. Flis på vaskerom, tregulv i en bod, parkett i kjellerstue, malt betong i gang, ubehandlet betong i en bod. Vegger: Våtromsplater på vaskerom, fabrikkmalte plater i kjellerstua, panel i en bod samt litt i gangen. Malt puss i det meste av gangen, ubehandlede pussflater i en bod. Himling: Plankett i vaskerom, fabrikkmalte himlingsplater i kjellerstua. I resterende rom er det malte plater (veggplater?), delvis malt i bod mot nordøst. Bygget har ikke radonsperre og det er ikke utført radonmåling. På kart fra NGU er området definert som "moderat til lav" mtp radon aktsomhet.

Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luke i mur mot sør. Dekke av grus og stedlige masser. Mot bjelkelaget er det lagt forhudningspapp, trolig på asfaltplater. Det er også en krypkjeller under tilbygg mot nord. Her er det ikke adkomst for kontroll.

Pipe og ildsted

2-løps pipe (røyk-løp og lufting) i tegl fra byggeår. Pipa er pusset/malt i kjellerstua, en side vender mot betongvegg. I 1.etg er pipa pusset/struktur malt på 3 sider i stua, en side vender mot vegg. På loft er to sider pusset/malt, en side kledd med tapet og en side vender mot våpenskapet. Dovre vedovn i stua, flis under. Sotluke i kjellerstua.

Innvendige trapper

Tett trapp i tre fra 1.etg til loft. Tett trapp i tre mellom kjeller og 1.etg.

Innvendige dører

I 1.etg er det fyllingsdører i tre, skyvedør mellom kjøkken og stue. Glassfelt i dør mellom hall-stue og hall-entré. På loftet er det fyllingsdører i tre. I kjeller er det malte, slette dører. Nyere dør til vaskerom.

Varme generelt

Gulvvarme i entré og bad i 1.etg, samt bad/vaskerom på loft. Dovre vedovn i stua. Panasonic varmepumpe i stua.

Skap og reoler

Ca 2,7 m skyvedørsgarderobe i entré. Speil i ene døren. Innredd med trådkuffer, hylle og heng. Ca 3,4 m skyvedørsgarderobe under skråtak på soverom mot vest på loft. Heng i hele garderobens bredde. Den ene døren (nærmest trappa) lot seg ikke bevege på befaringen.

Annet

Ifølge eier er det ikke observert skadedyr. Det ble heller ikke

Beskrivelse av eiendommen

observert skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. Etasje

Badet i 1.etg er oppført med bakgrunn i teknisk forskrift gjeldende i 2004. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er flis på vegger.

Malte plater i himling. Himling kan være fra før 2004.

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Total skjevhet ca 1 cm. Høyest på et punkt rett foran vasken, lavest ved sluk og ved hjørne mot nordvest.

Det antas at det er brukt forskriftsmessige membranløsninger på vegg og gulv.

Rommet har sluk i plast.

Høydeforskjell mellom toppen av sluken til toppen av membran ved terskel er ca 6 mm. Det er mulig at membran er brettet opp

ytterligere ca 3-3,5 cm ved terskel, men dette lar seg ikke påvise uten å demontere terskellist.

Innredning med profilerte MDF-fronter. Ca 90 cm benk med integrert vask, skap under. 30 cm speilskap, lyslist. 30 cm vegghengt høyskap. Toalett, ca 1,6 m badekar.

Rommet har fuktstyrt vifte på yttervegg. Viften er imidlertid koblet til lysbryteren, slik at viften slås av når lyset slås av.

Det ble foretatt hulltaking fra hall, bak badekaret. Ingen unormale forhold ble påvist mtp fukt.

Bad/vaskerom Loft

Bad/vaskerom på loftet er oppført med bakgrunn i teknisk forskrift gjeldende i 2004. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har flislagte vegger og folierte himlingsplater på innvendig tak.

Det er flis på gulvet. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Det antas at det er brukt forskriftsmessige membranløsninger på vegg og gulv.

Rommet har 2 sluker i plast. Den ene ved innredning "ute i rommet", den andre inne i dusjhjørnet.

Det er ca 1 mm fall fra dør til sluken ute i rommet.

Det er ca 1,5 cm fall fra dør til sluk i dusjhjørnet, i tillegg er sluken senket ca 5 mm. Det er imidlertid en tett "terskel" på ca 5 cm rundt dusjhjørnet, slik at lekkasjevann kun kan gå til sluken ute i rommet.

Det var på befaringen ikke mulig å se membran i slukene. Det er imidlertid en overveiende sannsynlighet for at det er lagt membran, siden rommet har vært i bruk i 22 år uten lekkasjer.

Det var på befaringen ikke mulig å påvise membran rundt avløpsrør fra vask, som går gjennom gulvet.

Innredning med profilerte MDF fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. 2 stk 30 cm vegghengte høyskap. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne (hjørne), opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegger/dører.

Rommet har fuktstyrt vifte på yttervegg.

Det ble foretatt hulltaking fra soverom, bak dusjhjørnet. Det ble ikke påvist unormale forhold.

Vaskerom Kjeller

Vaskerom i kjeller ble pusset opp av Recover i 2023 (ikke gulvet) etter en lekkasje fra VV-bereder. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet er ikke i bruk som vaskerom, men er i rapporten behandlet som et. Det er mulighet til å koble avløp fra vaskemaskin til skyllekaret, men det er ikke klargjort strøm eller vanntilførsel. Vann

kan selvfølgelig hentes fra blandebatteri ved skyllekar (med litt tilpasning).

Det er våtromsplater på vegg og Plankett i himling.

Det er flislagt gulv. Det er ingen varmekilde, med unntak av "restvarme" fra VV-bereder.

Rommet har sluk i plast. Det er synlig membran ved sluk. Det er ca 1,7 cm fall fra dør til sluk.

Rommet har ca 50 cm skyllekar i metall.

Det er ventil i yttervegg.

Det er ikke foretatt hulltaking, omkringliggende vegger er i mur/betongstein.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter i tre. Benk i spon med høytrykkslaminat, detaljer i tre i forkant.

Ca 4,25 m benk inkl ca 59 cm induksjon koketopp og ca 86 cm benkebeslag med 2 kummer. Oppvaskmaskin under benk, stekeovn i høyskap. Integrert 1/2-høyt kjøleskap i høyskap.

Ca 4,6 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Flis over benk.

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstoppsystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har en blanding av rør-i-rør opplegg (trolig fra 2004) og eldre kobberør. Ut fra påskrift er det kun r-i-r til bad/vaskerom på loft. R-i-r skap på bad/vaskerom på loft. Det er drenshull i skapet og dreksåpning på vegg rett ved.

Inntak med stoppekran i bod mot nordøst i kjeller.

Deler av vannrør er i kobber og ser ut til å være av varierende alder.

Det er kobberør både med og uten plasthylse. Trolig er noe originalt, mens noe er byttet ut etter hvert.

Innvendige, synlige avløpsrør er i plast.

Alder er ikke kjent, men mye er trolig fra 2004.

Det er avtrekk fra kjøkkenvifte. Videre har bad i 1.etg og på loft fuktstyrte vifter.

Resterende lufting er via vindu og ventiler.

Ca 200 l VV-bereder plassert i vaskerom i kjeller.

Utekran montert mot nord.

Store deler av anlegget ble montert i 2004, ifm tilbygg/oppussing.

Deler av anlegget, i hovedsak i kjeller, er av eldre årgang og kan trolig være fra 1964.

Sikringsskap i kjellergang, automatsikringer.

Boligen har enkelte røykvarslere og 3 slokkeapparat.

Husbrannslange i kjøkkenbenk (ikke funksjonstestet).

Det er innlagt fiber fra Trollfjord.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Ifølge hjemmelshaver ble hele dreneringen tatt i 2004, ifm oppussing/tilbygg.

Det er montert grunnmursplast.

I den eldste delen av boligen er det trolig støpt grunnmur, mest sannsynlig med sparestein. I tilbygg er det betongstein og/eller lettklinker. Utvendig pusset.

Det er sannsynligvis stripefundament i betong.

Lav forstøtningsmur i betong mellom innkjørsel og plen.

Tilnærmet plan tomt, svakt fall mot nordvest.

Alder, type og tilstand på utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private

Beskrivelse av eiendommen

stikkledning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	226 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m ²
Totalpris	4 100 000

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.

Mindre avvik i kjeller, der det er skillevegger og rom som ikke fremkommer på tegning fra 2004.

Tilbygg og rehabilitering utført i 2004, er ifølge kommunen omsøkt og godkjent, men ferdigattest foreligger ikke.
Høyde i kjeller varierer fra ca 1,97 - 2,04 meter.

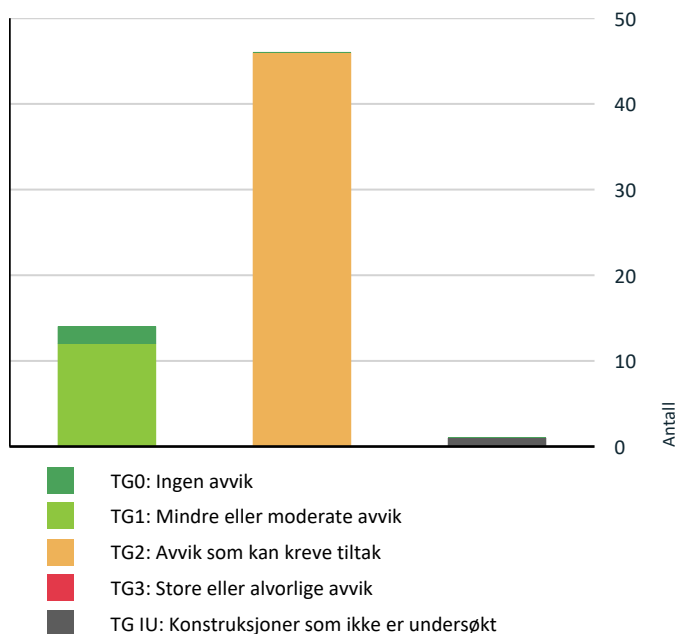
Garasje

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

Garasjen er ifølge kommunen omsøkt og godkjent, men ferdigattest foreligger ikke.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer kjeller [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapp til kjellerinngang [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller loft - 1.etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv på grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller nord [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - eldre [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring 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 inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Det samme gjelder på repos foran inngang.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbar gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
Dette gjelder i stua, der det er bom i puss/løs puss og omriss etter gammelt røykrør. I kjellerstua er det hull etter gammelt røykrør som er forsøkt tettet med isopor!
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gjelder rekkverk på loft, åpninger opp til 12,5 cm.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverket er ca 73-78 cm høyt.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper (opp til 15 cm).
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverket er ca 74-75 cm.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! På kursoversikt mangler angivelse for kurs til VV-bereder, dette bør ordnes.
- ! Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Alle registrerte røykvarslere er over 10 år (noen over 20). Det ble ikke registrert røykvarsler i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstand



Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Boligen har 3 slokkeapparat, 2 er fra 2007 og det tredje er mye eldre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Ifølge hjemmelshaver

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt, med stedvis etterslep

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Tilbygg mot nord (kryperom, stue og loftstue) og sørøst (entré i 1.etg, bad/vaskerom på loft)
2004	Modernisering	Drenering tatt ifm at tilbygg ble satt opp
2004	Modernisering	Store deler av boligen pusset opp
2012	Modernisering	Kjellerstue innredet
2023	Modernisering	Oppussing av vaskerom (vegger og himling) i kjeller etter lekkasje fra VV-bereder

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekke av steinbelagte stålplater (Decra, tilsv). Taket ble besiktiget fra taket (takstige og deler av mønet). Det er ikke kjent, men sannsynlig, at det ble lagt nytt undertak samtidig som det ble lagt nytt taktekke. Stedvis mindre "ned-tråkk" i plater. Begynnende mose ytterst ved møner.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast. Takstige montert.
Takvinkel er oppgitt til 30 grader.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere snøfanger på tak med ru overflate og takvinkel over 27 grader (Decra oppgir 30 grader).

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak, sannsynligvis A-takstoler i tre. Type undertak er ikke kjent, men sannsynligvis tynne trefiberplater. Gjenbygget konstruksjon over oppvarmet loftsrom.
Deler av takkonstruksjonen er fra 1964, deler er fra 2004.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i 1.etg og på loft er av isolert bindingsverk fra 1964 og 2004. Nøyaktig mengde isolasjon er ikke kjent.
Utvendig liggende kledning fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Deler har bra lufting (tilbygg mot nord) mens andre plasser er det ingen lufting).
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- En del overfladisk slitasje i kledning (maling/beis). Et par vegger er modne for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon. Det kan vise seg utfordrende å få gjort umiddelbare tiltak der det mangler lufting. Ved fremtidig bytte av kledning, bør lufting etableres.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Tilstandsrapport

Beskrivelse

I 1.etg er det trevinduer (i hovedsak malt) med 2-lags glass. Vindu på badet er fra 1992. Resterende vindu er uten synlig merking, men er trolig fra 2004.

Utvendige løse sprosser, i all hovedsak festet med plast-plugger. Enkelte plugger mangler.

Innfesting av sprosser generelt bør gås over.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Vindu på badet har en del generell slitasje, kondensmerker og flassing. Selve vinduet har seget ca 5 mm på den ene siden, noe som medfører at den ene "haspen" ikke går inn i sporet. Dette fører igjen til dårlig klemming mot pakning.

- På flere vinduer er det merker/riper (kloremarker?) innvendig på omramming og nedre del av utforing. På enkelte vinduer i stua er det mindre skader i utforing. Stedvis noe oppsprekking mellom nedre del og sider av utforing.

Konsekvens/tiltak

- Vindu på badet trenger vedlikehold/justering. Vinduer i stua kan trenge en del vedlikehold på innvendig omramming og utforinger.

TG 2 Vinduer loft

Beskrivelse

På loftet er det 2-lags trevinduer, i hovedsak malt.

Vindu på soverom nærmest badet er fra 1993, på badet fra 1994, de 2 siste soverommene fra 2003 og 2007 (årstall er produksjonsår). Vinduer i loftstua er uten synlige årstall.

Utvendige løse sprosser, i all hovedsak festet med plast-plugger. Enkelte plugger mangler. På et vindu er plugger erstattet med skruer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Dette gjelder kun et vindu i loftstua (vrider).
- Et vindu i loftstua er skjev i rammen (ca 4 mm).
- Noe flassing og mindre oppsprekking i omramming/utforing på badet.

Konsekvens/tiltak

- Det kan godt være at det kun trenges litt "ekstra kraft" for å få åpnet vinduet. Generelt bør alle bevegelige metaldeler smøres jevnlig.
- Vindu som er skjev i rammen tar ikke, men justering kan vurderes.
- Vinduet på badet trenger noe vedlikehold.

TG 2 Vinduer kjeller

Beskrivelse

I kjeller er det eldre (trolig fra 1964) trevinduer med koblet glass og nyere malte vinduer (2010) i kjellerstua.

Vurdering av avvik:

- På de koblede vinduene er det en del slitasje, kondensmerker og småskader. På et vindu mangler innerste glass. Noe utvendig slitasje på vinduer og beslag.
- Ingen vinduer i kjeller tilfredsstiller krav til rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

- Koblede vinduer trenger vedlikehold.

- Rømning kan skje via kjellerdør, eller trapp til 1.etg. Hvis f.eks kjellerstua skal brukes som soverom, bør det vurderes å montere et vindu som tilfredsstiller krav til rømningsvei.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør med glassfelt (2004).

Dør med stort glassfelt fra stue til veranda.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Dørblad på inngangsdør har seget noe, men tar ikke ennå.
- Det er en del merker/riper (kloremarker?) på dør fra stue til veranda (også utvendig). Begynnende forringelse i dørblad utvendig (nederst). Dørbladet har seget litt, men tar ikke ennå.

Konsekvens/tiltak

- Dørblad på inngangsdør bør justeres.
- Verandadør trenger vedlikehold og justering.

TG 1 Ytterdør kjeller

Beskrivelse

Tett dør til kjellerinngang.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i tre mot vest. Adkomst fra stue og bakkenivå.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er ikke festet til vegg ved hjørne mot nordøst.
- En del overfladisk slitasje i rekkverk. Mindre skade (råteskade?) i rekkverk rett ved trappa.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket bør festes til vegg.
- Rekkverket trenger vedlikehold.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport



Veranda mot vest

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting i tre mot sør.
Noe generell, overfladisk slitasje.



Platting mot sør

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre til hovedinngang.
Nederste trinn er en god del lavere enn resten.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Det samme gjelder på repos foran inngang.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
Det kan også vurderes å montere rekkverk/håndlist på den andre siden, samt tette åpninger.



Trapp til hovedinngang.

Utvendige trapp til veranda

Beskrivelse

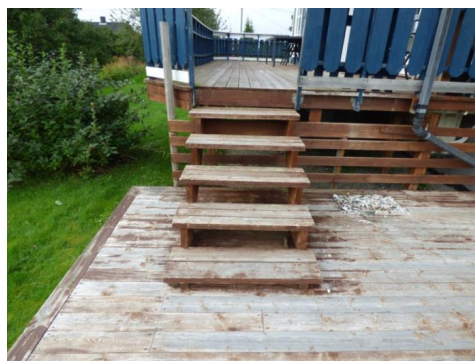
Trapp i tre til veranda.
Nederste trinn er en del lavere enn resten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Trapp til veranda

TG 2 Utvendige trapp til kjellerinngang

Beskrivelse

Åpen trapp i tre fra terrengnivå til område ved kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Trappen er ikke tilstrekkelig festet/sikret.
- Rekkverk rundt "trappstikk" er stedvis for lavt.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Trappen bør festes bedre. Dette kan gjøres ifm montering av rekkverk.
- Rekkverk rundt "trappstikk" bør heves der det er nødvendig.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Trapp ved kjellerinngang

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

I 1.etg er det flis i entré, hall og bad. Parkett i stue og kjøkken.

Årstall: 2004 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
 - Stedvis relativt mye slitasje i parkett, spesielt i utbygg mot nord og ved verandadør. Generelt en del slitasje, riper og hakk.
 - Fuger i entré og hall ser ut til å ha blitt utbedret på et tidspunkt. "Øvre del" av fuger løsner.
- Oppsprekking i fuge ved ytterdør i entré.

Konsekvens/tiltak

- Fuger (spesielt ved ytterdør) bør utbedres.
- Parkett bør utbedres. Trolig vil sliping og lakking kunne berge parketten, men bytting av parkett i stua kan ikke utelukkes.



Sprekk i fuge ved inngangsdør.



Slitasje i parkett ved verandadør.

TG 2 Overflater - gulv loft

Beskrivelse

På loft er det flis på bad/vaskerom, parkett i loftstua og laminat på soverom.

Årstall: 2004 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- En del hakk, riper og overfladiske merker i parkett.
- Laminat "reiser seg" i skjøt på et begrenset område på ene soverommet mot øst. Kan skyldes vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Selv om det er en del merker, anbefales det ingen umiddelbare tiltak.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

På vegger er det hovedsakelig malt strie og noe tapet. Panel i hall, flis på bad og fabrikkmalte veggplater "innerst" i stua.

I himling er det hovedsakelig fabrikkmalte himlingsplater. Noe panel "innerst" i stua, malte plater på bad.

Årstall: 2004 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Generelt normal bruksslitasje.
- Noe posing i tapet i hjørne mot sørøst i entré. Noe posing også på vegg i stue mot vest.
- En del merker i vegg i stue mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Nevnte avvik kan tas ifm en fremtidig oppussing.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger loft

Beskrivelse

På vegger er det i hovedsak tapet og noe malt strie. Flis på bad/vaskerom, noe brystningspanel på ene soverommet.

I himling er det hovedsakelig fabrikkmalte/folierte himlingsplater. Panel i loftstua.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Stedvis en del "malingsrester" fra tidligere oppmalinger. Stedvis noe skader i tapet, mest på soverom mot vest.
- På det ene soverommet er det 2 fargenyanser på himlingsplater. Merker etter skruer (himling) inne i skyvedørgarderobe på soverom mot vest.
- Det mangler taklist inne i garderoben.

Konsekvens/tiltak

- Nevnte avvik krever ingen umiddelbare tiltak, men kan tas ifm en fremtidig oppussing.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er isolert trebjelkelag etter byggeårenes (1964 & 2004) normale oppbygning.

Vurdering av avvik:

- En del knirk i stue og kjøkken.
- Mindre, lokale ujevnheter i stua.
- Mindre glipp mellom gulv og gulvlist i stue mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Mindre, lokale tiltak.

Etasjeskiller loft - 1.etg

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er isolert trebjelkelag etter byggeårenes (1964 & 2004) normale oppbygning.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Lokale skjevheter i loftstua (2 cm over 1,75 m) og på soverom mot vest (2 cm over 95 cm, ved dør). Total skjevhet i loftstua 2,2 cm. Høyest ved pipa, lavest mot øst. Total skjevhet på soverom mot vest på 2,6 cm. Høyest ved pipa, lavest midt på vegg med skyvedørgarderobe.
- Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak

- Skjevheter er i eldste del av konstruksjonen. Det er ikke uvanlig at gulvet "henger" i pipa mens resten siger. Det er heller ikke uvanlig med sig i bygg. Situasjonen bør følges med på, ingen umiddelbare tiltak anbefales.

Gulv på grunn

Beskrivelse

I kjeller er det betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Ca 1,6 cm skjevhet i kjellerstua. Høyest ved dør og yttervegg mot vest (ca midt på). Lavest ved vegg mot sør og ved hjørne mot nordøst.
- Lokale ujevnheter.
- Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv. Gjelder kjellerstue, hjørne mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ingen umiddelbare tiltak for gulvet i kjellerstua.

- Det anbefales å undersøke årsaken til sprekken, samt følge med på eventuell videre utvikling.



Radon

Beskrivelse

Bygget har ikke radonsperre og det er ikke utført radonmåling. På kart fra NGU er området definert som "moderat til lav" mtp radon aktsomhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

2-løps pipe (røyk-løp og lufting) i tegl fra byggeår. Pipa er pusset/malt i kjellerstua, en side vender mot betongvegg. I 1.etg er pipa pusset/strukturnmalt på 3 sider i stua, en side vender mot vegg. På loft er to sider pusset/malt, en side kledd med tapet og en side vender mot våpenskapet.

Det er ventiler i pipa, men disse er "malt fast".

Dovre vedovn i stua, flis under.

Sotluke i kjellerstua.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Dette gjelder i stua, der det er bom i puss/løs puss og omriss etter gammelt røykrør. I kjellerstua er det hull etter gammelt røykrør som er forsøkt tettet med isopor!

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

Tilstandsrapport



Skader/løs puss over ovn i stua.



Hull etter gammelt røykrør i kjellerstua er forsøkt tettet med isopor.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater kjeller

Gulv: Flis på vaskerom, tregulv i en bod, parkett i kjellerstue, malt betong i gang, ubehandlet betong i en bod.

Vegger: Våtromsplater på vaskerom, fabrikkmalte plater i kjellerstua, panel i en bod samt litt i gangen. Malt puss i det meste av gangen, ubehandlede pussflater i en bod.

Himling: Plankett i vaskerom, fabrikkmalte himlingsplater i kjellerstua. I resterende rom er det malte plater (veggplater?), delvis malt i bod mot nordøst.

Det ble foretatt hulltaking i yttervegg i kjellerstue, ved hjørne mot sørvest. Fuktmåling viser over 15 % RF. Dette er fremdeles innenfor det som betegnes som "tørt", men en del over det som forventes av uttørket materiale (8 % eller lavere).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker. Riss i vegg mot øst, i bod mot nordøst.
- Det ble utført fuktsøk på åpne betongflater (gulv og vegg). Det ble registrert forhøyet fuktverdi på alle kontrollerte punkter. Det ble mest sannsynlig ikke lagt plast i grunnen før gulvet ble støpt. Forhøyet fuktverdi i vegger kan indikere at dreneringen ikke fungerer 100 %, men det kan også skyldes opptrekk av fukt fra grunnen.

- Mindre hull i himling i bod mot øst. Dette er trolig gjort for å få plass til vannrør som går der. Manglende finish mellom kasse i tak og yttervegg, samme rom. Enkelte overfladiske skader i vegg (puss) i bod mot nordøst. Skade (evt slurv under støping) i gulv i bod mot nordøst.

- Veggplater i kjellerstue er i et skjøt festet med synlige skruer (ca midt på vegg mot vest).

I samme rom er det merket i vegg etter hyller (maling/beis og skruer) ved hjørne mot nordøst.

- En del riper, hakk og merker i parkett i kjellerstua.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekke, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.
- Situasjonen bør følges med på. Et fuktig miljø i kjelleren legger litt begrensninger i bruk. God lufting kan være med på å minske fuktmivået.
- Overflater i kjeller trenger stedvis noe vedlikehold/utbedring.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luke i mur mot sør.

Dekke av grus og stedlige masser. Mot bjelkelaget er det lagt forhudningspapp, trolig på asfaltplater.

En ventil i yttervegg. Det kan vurderes å få montert en ventil i vegg mot øst.



Fra kryperom

TG 2 Krypkjeller nord

Beskrivelse

Det er også en krypkjeller under tilbygg mot nord. Her er det ikke adkomst for kontroll.

Årstall: 2004

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er umulig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

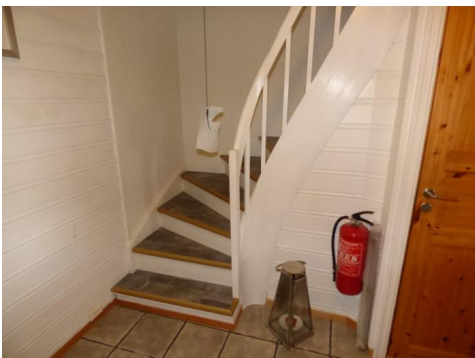
Tett trapp i tre fra 1.etg til loft.

Vurdering av avvik:

- Noe ujevn trinnhøyde. Generell trinnhøyde er 19-20 cm, nederste trinn er 15 cm, øverste er 20,8 cm.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gjelder rekkverk på loft, åpninger opp til 12,5 cm.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverket er ca 73-78 cm høyt.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Trinnhøyden er det lite å gjøre noe med nå.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Trapp mellom 1.etg og loft



Innvendig trapp kjeller

Beskrivelse

Tett trapp i tre mellom kjeller og 1.etg.
Noe mindre forskjeller i trinnhøyde.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper (opp til 15 cm).

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverket er ca 74-75 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Trapp mellom kjeller og 1.etg

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

I 1.etg er det fyllingsdører i tre, skyvedør mellom kjøkken og stue.
Glassfelt i dør mellom hall-stue og hall-entré.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Merker/riper (kloremarker?) på flere dører. Dør til bad tar så vidt i terskel. Mindre skader på terskel, dør til stue.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

! TG 2 Innvendige dører loft

Beskrivelse

På loftet er det fyllingsdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Merker/riper (kloremarker) på de fleste dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

! TG 1 Innvendige dører kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I kjeller er det malte, slette dører. Nyere dør til vaskerom.

Dør til vaskerom og kjellerstue tar så vidt i terskel.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge eier er det ikke observert skadedyr. Det ble heller ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringen.

Varme generelt

Beskrivelse

Gulvvarme i entré og bad i 1.etg, samt bad/vaskerom på loft.
Dovre vedovn i stua.

Panasonic varmepumpe i stua.

Skap og reoler

Beskrivelse

Ca 2,7 m skyvedørsgarderober i entré. Speil i ene døren. Innredd med trådkuffer, hylle og heng.

Ca 3,4 m skyvedørsgarderober under skråtak på soverom mot vest på loft. Heng i hele garderobens bredde. Den ene døren (nærmest trappa) lot seg ikke bevege på befaringen.

TV og internett

Beskrivelse

Det er innlagt fiber fra Trollfjord.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1.etg er oppført med bakgrunn i teknisk forskrift gjeldende i 2004. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

1. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen form for dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger.

Malte plater i himling. Himling kan være fra før 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- En del små hull i vegger (boret, hovedsakelig i fuger), trolig etter oppheng, tidligere innredning mv. De fleste av disse er tettet med elastisk fugemasse.
Mindre hakk/merke i en flis nær gulv på vegg mot øst.
- Noe mindre oppsprekking og synlig skjøt i himling.
- Fuger i hjørner (vegg) er relativt brede og har ingen god, fagmessig utførelse. Dette er i hovedsak et estetisk avvik.

Konsekvens/tiltak

- Hull i vegger, spesielt i våtsone, bør følges med på. Ved behov bør tetting utbedres.
Merker i himling kan overmales.

1. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Det er ca 6 mm fall fra dør til sluk. Det er mulig at membran i tillegg er brettet opp ved terskel, men dette kan ikke påvises uten å fjerne terskellist.

Total skjevhet ca 1 cm. Høyest på et punkt rett foran vasken, lavest ved sluk og ved hjørne mot nordvest.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Fallet er slik at en eventuell lekkasje fra vask eller toalett, trolig vil renne til hjørne mot nordvest.
- Mindre merker i 2 flis. Merkene er kun av estetisk betydning. Mindre avvik i fuge ved hjørne mot nordvest.
- Sprekk i fuge mellom gulv og vegg flere steder, blant annet på vegg ved toalett samt ved hjørne mot nordvest. Dette kan tyde på at det har vært bevegelse (ujevnt sig) i konstruksjonen. Det kan heller ikke utelukkes dårlig opprinnelig arbeid.
Det er ikke kjent om dette har påvirket membran i de aktuelle områdene.
- Stedvis noe trapping på flis. Dette kan ikke utbedres uten at hele badet må tas.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Fuger mellom gulv/vegg bør gås over og utbedres.



Sprekk i fuge ved hjørne mot nordøst.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det antas at det er brukt forskriftsmessige membranløsninger på vegg og gulv.

Rommet har sluk i plast.

Høydeforskjell mellom toppen av sluken til toppen av membran ved terskel er ca 6 mm. Det er mulig at membran er brettet opp ytterligere ca 3-3,5 cm ved terskel, men dette lar seg ikke påvise uten å demontere terskellist.

Årstall: 2004

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det var ikke mulig å påvise utførelse av eventuell membran rundt avløp fra toalett. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det ser ut til å være en membran, men de var ikke mulig å påvise type med 100 % sikkerhet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Sluk under badekar. Det later til å være lagt en eller annen form for membran.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte MDF-fronter. Ca 90 cm benk med integrert vask, skap under. 30 cm speilskap, lyslist. 30 cm vegghegt høyskap. Toalett, ca 1,6 m badekar.

Dør på høyskap kan ikke åpnes helt pga dørlist.

Årstall: 2004

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Fuktskader på skrog mot badekar. Den valgte løsningen er ikke optimal, da skroget utsettes for ekstra vannpåvirkning ved bruk av badekaret.
- Noe overfladisk slitasje i vask.

Konsekvens/tiltak

- Det er mulig det lar seg gjøre å bytte skroget mot badekaret, men da må trolig hele innredningen demonteres.



Bad 1.etg

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har fuktstyrt vifte på yttervegg. Viften er imidlertid koblet til lysbryteren, slik at viften slås av når lyset slås av.

Årstall: 2004

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra hall, bak badekaret. Ingen unormale forhold ble påvist mtp fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er lagt plast i veggen, på kald side (mot hall). Plast (diffusjonssperre) skal legges på varm side. Eventuell fukt som kommer inn i veggen vil bli "fanget".
- Det ser ikke ut til å være isolasjon på de ca 10 nederste cm i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak anbefales. Ved en fremtidig oppussing (hall eller bad) bør plasten fjernes og manglende isolasjon legges inn.

LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom på loftet er oppført med bakgrunn i teknisk forskrift gjeldende i 2004. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 Kilde: Rekvirent

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen form for dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har flislagte vegger og folierte himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2004

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i flisfuger i våtsonen. Disse er i all hovedsak på yttervegg mot øst i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Riss kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flis på gulvet. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det er ca 1 mm fall fra dør til sluk ved innredning.

Årstall: 2004

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det antas at det er brukt forskriftsmessige membranløsninger på vegg og gulv.

Rommet har 2 sluker i plast. Den ene ved innredning "ute i rommet", den andre inne i dusjhjørnet.

Det er ca 1 mm fall fra dør til sluken ute i rommet.

Det er ca 1,5 cm fall fra dør til sluk i dusjhjørnet, i tillegg er sluken senket ca 5 mm. Det er imidlertid en tett "terskel" på ca 5 cm rundt dusjhjørnet, slik at lekkasjevann kun kan gå til sluken ute i rommet.

Det var på befaringen ikke mulig å se membran i slukene. Det er imidlertid en overveiende sannsynlighet for at det er lagt membran, siden rommet har vært i bruk i 22 år uten lekkasjer.

Det var på befaringen ikke mulig å påvise membran rundt avløpsrør fra vask, som går gjennom gulvet.

Vurdering av avvik:

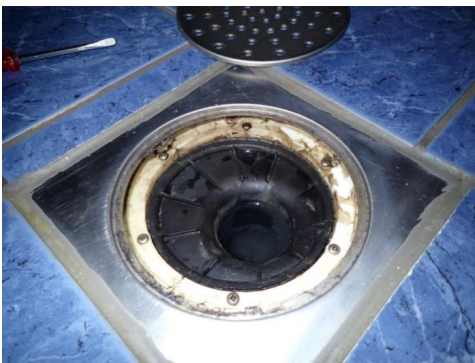
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

- Det er ca 1mm fall fra dør til sluk ute i rommet. Det er imidlertid en mulighet for at membran er brettet opp ca 2-2,5 cm ved terskel. Dette lar seg ikke påvise uten å fjerne terskellist. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Sluk i dusjhjørne

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte MDF fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. 2 stk 30 cm vegghegte høyskap. Vegghegt toalett med utenpåliggende cisterne (hjørne), opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegger/dører. Et håndtak mangler på dør til dusjhjørne.

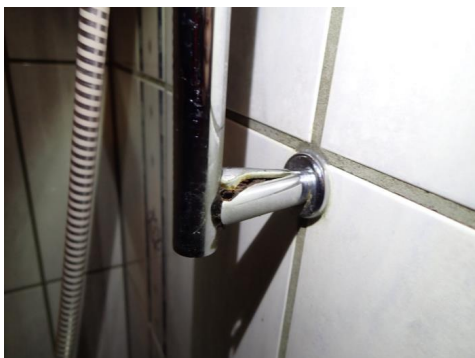
Årstall: 2004 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Skade på ene festet til stang for dusjhode.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



Skade på fest til stang for dusjhode



Bad/vaskerom loft

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har fuktstyrt vifte på yttervegg.

Årstall: 2004 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra soverom, bak dusjhjørnet. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller ble pusset opp av Recover i 2023 (ikke gulv/sluk/membran) etter en lekkasje fra VV-bereder. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet er ikke i bruk som vaskerom, men er i rapporten behandlet som et. Det er mulighet til å koble avløp fra vaskemaskin til skyllekaret, men det er ikke klargjort strøm eller vanntilførsel. Vann kan selvfølgelig hentes fra blandebatteri ved skyllekar (med litt tilpasning).

Årstall: 2023 Kilde: Egengerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen form for dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegg og Plankett i himling.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv. Det er ingen varmekilde, med unntak av "restvarme" fra VV-bereder.

Det er ca 1,7 cm fall fra dør til sluk.

Årstall: 2004

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har sluk i plast. Det er synlig membran ved sluk.

Det er ca 1,7 cm fall fra dør til sluk.

Årstall: 2004

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)
- Det ble foretatt fuktsøk på gulv, som viser forhøyet fuktverdi. Dette kan skyldes opptrekk fra bakken (ikke lagt plast før støping).
- Det er noe som ser ut som membran rundt avløpsrør fra skyllekar. Dette er imidlertid ført for lite opp og skåret skjevt (stedvis et stykke under flis). Situasjonen bør følges med på.

Konsekvens/tiltak

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

- Det er utfordrende å gjøre noe med årsaken til forhøyet fuktverdi nå. God lufting vil imidlertid kunne hjelpe noe på det generelle fuktnivået i rommet.



Fuktsøk, vaskerom



Membran (?) rundt avløp fra vask er skåret skjevt.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har ca 50 cm skyllekar i metall.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring



Vaskerom kjeller

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventil i yttervegg.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking, omkringliggende vegger er i mur/betongstein.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter i tre. Benk i spon med høytrykkslaminat, detaljer i tre i forkant.
Ca 4,25 m benk inkl ca 59 cm induksjon koketopp og ca 86 cm benkebeslag med 2 kummer. Oppvaskmaskin under benk, stekeovn i høyskap. Integrert 1/2-høyt kjøleskap i høyskap.
Ca 4,6 m overskap inkl skap for avtrekksvifte.
Flis over benk.
Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstoppsystem.

(Overflater på selve kjøkkenet er tatt med under innvendige overflater).

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- "Kobling" mellom front foran kjøleskap og selve kjøleskapet er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Ny kobling mellom front og kjøleskap bør monteres. Ifølge hjemmelshaver skal dette utbedres før salg.



Kjøkken



Defekt kobling mellom front og kjøleskap

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har en blanding av rør-i-rør opplegg (trolig fra 2004) og eldre kobberør. Ut fra påskrift i rør-i-rør skap, er det kun r-i-r til bad/vaskerom på loft.

R-i-r skap på bad/vaskerom på loft. Det er drenehull i skapet og drenehull på vegg rett ved.

Inntak med stoppekran i bod mot nordøst i kjeller.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Innvendige vannledninger - eldre

Beskrivelse

Deler av vannrør er i kobber og ser ut til å være av varierende alder. Det er kobberør både med og uten plasthylse. Trolig er noe originalt, mens noe er byttet ut etter hvert.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

- Det er ikke utført fuktsikring rundt vannrør til vask på bad, 1.etg.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det bør utføres fuktsikring rundt vannrør til vask på bad, 1.etg.



Manglende fuktsikring rundt vannrør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige, synlige avløpsrør er i plast.
Alder er ikke kjent, men mye er trolig fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk fra kjøkkenvifte. Videre har bad i 1.etg og på loft fuktstyrte vifter.
Resterende lufting er via vindu og ventiler.

Årstall: 2004 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ventil i ene boden er "tettet" med en plastpose.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrom. Enkelte rom kan nok også ha behov for bedre ventilasjon. Bruken av de enkelte rommene vil være med på å avgjøre omfanget.
- Det bør monteres innvendig justerbar ventilhette i boden.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca 200 l VV-bereder plassert i vaskerom i kjeller.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utekran montert mot nord.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Store deler av anlegget ble montert i 2004, ifm tilbygg/oppussing. Deler av anlegget, i hovedsak i kjeller, er av eldre årgang og kan trolig være fra 1964.
Sikringsskap i kjellergang, automatsikringer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- På kursoversikt mangler angivelse for kurs til VV-bereder, dette bør ordnes.

Konsekvens/tiltak

- Samsvarserklæring eksisterer nok, men er ikke fremvist. Installasjon i 2004 ble utført av Haneseth (tidligere El-service) og kan trolig fremskaffes. Det bør gjøres et forsøk på å få tak i erklæringen.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har enkelte røykvarslere og 3 slokkeapparat.
Husbrannslange i kjøkkenbenk (ikke funksjonstestet).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Alle registrerte røykvarslere er over 10 år (noen over 20). Det ble ikke registrert røykvarsler i kjeller.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Boligen har 3 slokkeapparat, 2 er fra 2007 og det tredje er mye eldre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.
Ifølge hjemmelshaver testes røykvarslere jevnlig.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Ifølge hjemmelshaver skal slokkeapparat byttes ut før salg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ifølge hjemmelshaver ble hele dreneringen tatt i 2004, ifm oppussing/tilbygg.

Det er montert grunnmursplast.

Det presiseres at kontroll av dreneringen kun er en overfladisk, visuell kontroll.

Årstall: 2004 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Skade i grunnmursplast ved hjørne mot sørøst.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.
- Skade i grunnmursplast bør utbedres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

I den eldste delen av boligen er det trolig støpt grunnmur, mest sannsynlig med sparestein. I tilbygg er det betongstein og/eller lettklinker. Utvendig pusset.

Det er sannsynligvis stripefundament i betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser. Disse er i hovedsak synlige utvendig, men det også synlig under vindu mot øst, i bod mot nordøst.
- Det er boret en del hull (mot vest), ukjent årsak. Det er også enkelte småskader i mur i samme område.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekken, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Hull og småskader bør utbedres/tettes.



Eksempel på mindre oppsprekking (mot vest)

TG 2 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Lav forstøtningsmur i betong mellom innkjørsel og plen.

Vurdering av avvik:

- Muren har en del slitasje. Armeringsjern ligger åpent i overkant.

Konsekvens/tiltak

- Muren bør utbedres.



Forstøtningsmur, armering ligger åpen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet plan tomt, svakt fall mot nordvest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Mtp terrengets utforming kan det vise seg utfordrende å etablere tilstrekkelig fall ut fra boligen. Ingen umiddelbare tiltak anbefales. Ut fra endret klima og våtere vintre, kan fremtidige tiltak ikke utelukkes. Ved en fremtidig oppgradering av dreneringen, kan det eventuelt ses i sammenheng med etablering av fall.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Alder, type og tilstand på utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

Konsekvens/tiltak

- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfanger.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Det samme gjelder på repos foran inngang.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse. Dette gjelder i stua, der det er bom i puss/løs puss og omriss etter gammelt røykrør. I kjellerstua er det hull etter gammelt røykrør som er forsøkt tettet med isopor!
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gjelder rekkverk på loft, åpninger opp til 12,5 cm.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverket er ca 73-78 cm høyt.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper (opp til 15 cm).

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverket er ca 74-75 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- På kursoversikt mangler angivelse for kurs til VV-bereder, dette bør ordnes.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarsler) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Alle registrerte røykvarslere er over 10 år (noen over 20). Det ble ikke registrert røykvarsler i kjeller.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Boligen har 3 slokkeapparat, 2 er fra 2007 og det tredje er mye eldre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere snøfanger på tak med ru overflate og takvinkel over 27 grader (Decra oppgir 30 grader).
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Det kan også vurderes å montere rekkverk/håndlist på den andre siden, samt tette åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Samsvarserklæring eksisterer nok, men er ikke fremvist. Installasjon i 2004 ble utført av Haneseth (tidligere El-service) og kan trolig fremskaffes. Det bør gjøres et forsøk på å få tak i erklæringen.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut. Ifølge hjemmelshaver testes røykvarslere jevnlig.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndsløkkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet. Ifølge hjemmelshaver skal slokkeapparat byttes ut før salg.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling

Byggeår

2004

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Kommentar**Beskrivelse**

Frittstående garasje med samme utvendige utforming som boligen.

Støpt dekke. Ingen innvendig kledning. Leddport i aluminium i front, portåpner. Tett dør i aluminium på langvegg. 1-lags garasjevinduer, kondensmerker.

Plassbygd arbeidsbenk og noe innredning i ene hjørnet.

Trapp opp til garasjeloft. Det er lagt gulvplater på ca 24 m². Arealet er ikke målbart (maks fri høyde ca 1,78 m), men er fullt brukbart til lagring. 2-lags vindu fra byggeår på garasjeloft.

Loftet er trekt ut ca 60 cm over garasjeport. Utvendige spotter i "himling" over port.

Utvendig vedskjul mot vest.

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



Fra garasjeloftet

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m²/191 m²

Enebolig: Entré, Hall m/trapp, Bad, Stue, Kjøkken, Loftstue, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Gang, 2 Bod, Vaskerom, Kjellerstue, Kryperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nordnesveien 48 ,8450 STOKMARKNES 149 m ² 1956 3 sov	22-06-2026	3 150 000	3 150 000		3 150 000	21 141
2 Tømmervikveien 4 ,8450 STOKMARKNES 189 m ² 1911 3 sov	31-03-2026	3 900 000	3 950 000		3 950 000	19 554
3 Nordnesveien 11 ,8450 STOKMARKNES 196 m ² 1957 4 sov	13-03-2024	4 400 000	4 500 000		4 500 000	19 481
4 Nordnesveien 25 ,8450 STOKMARKNES 153 m ² 1955 2 sov	26-02-2025	2 600 000	2 600 000		2 600 000	16 993
5 Hauanveien 27 ,8450 STOKMARKNES 158 m ² 1965 2 sov	12-12-2024	2 700 000	2 900 000		2 900 000	16 022
6 Regine Normanns vei 7 ,8450 STOKMARKNES 147 m ² 1969 3 sov	30-04-2024	2 800 000	2 650 000		2 650 000	15 964
7 Vestbakken 10 ,8450 STOKMARKNES 170 m ² 1965 4 sov	22-02-2024	2 700 000	2 550 000		2 550 000	15 000
8 Los Holtes vei 25 ,8450 STOKMARKNES 178 m ² 1965 4 sov		2 500 000	2 500 000		2 500 000	14 045

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

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Forsikring	Kr.	15 024
Eiendomsskatt	Kr.	6 999
Vann og avløp	Kr.	12 971
Feiing	Kr.	925
Renovasjon	Kr.	6 098
Normalt vedlikehold	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 850 000

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

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

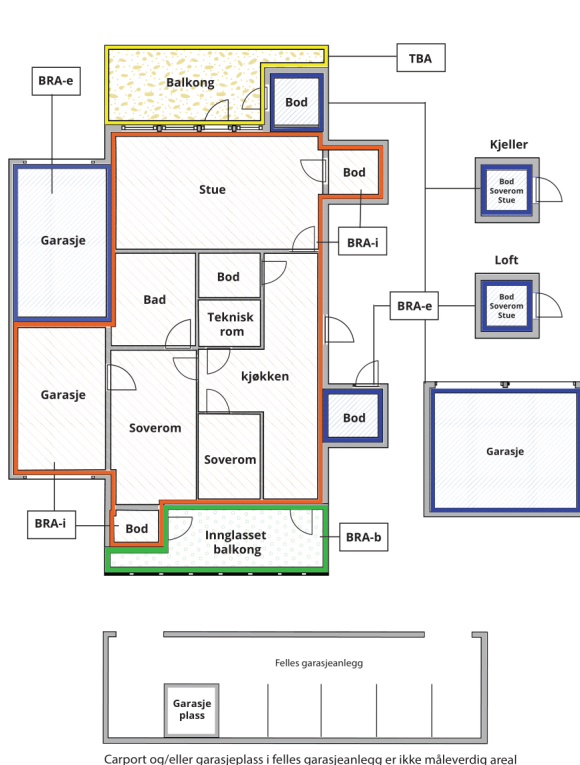
Hva er måleverdig areal?

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.



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)				
1. Etasje	81			81	59		81
Loft	59			59		10	69
Kjeller	51			51			51
Krypkjeller							
SUM	191				59	10	201
SUM BRA	191						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, bad, stue, kjøkken		
Loft	Loftstue, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, vaskerom, kjellerstue		
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Utvendig krypkjeller er ikke målt pga manglende høyde, men utgjør ca 11 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre avvik i kjeller, der det er skillevegger og rom som ikke fremkommer på tegning fra 2004.

Tilbygg og rehabilitering utført i 2004, er ifølge kommunen omsøkt og godkjent, men ferdigattest foreligger ikke.

Høyde i kjeller varierer fra ca 1,97 - 2,04 meter.

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		35		35			35
Garasjeloft						24	24
SUM		35				24	59
SUM BRA	35						

Romfordeling

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

Kommentar

Areal for vedskjul (ca 3 m2) er ikke med i oversikten over areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er ifølge kommunen omsøkt og godkjent, men ferdigattest foreligger ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	65	528		0	1245.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordnesveien 62

Hjemmelshaver

Nordheim Jan-Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har fin beliggenhet like vest for Stokmarknes sentrum. Flotte turmuligheter i nærområdet. Stokmarknes har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly. Ca 8,5 km til flyplass.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området ser ikke ut til å være omfattet av reguleringsplan (ifølge Kommunekart.no). I kommuneplanen er området satt av til boligbebyggelse.

Om tomten

Solåpen, tilnærmet plan tomt med plen og noe beplantning. Gruset innkjørsel og gårdsplass, parkeringsmuligheter ved boligen.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.

Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Bebyggelsen

I tillegg til boligen, er det en garasje på tomta. Omkringliggende boliger er eneboliger av tilsvarende karakter.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
635 877	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	542823	Fullverdi		15 024
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.08.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	24.08.2026		Gjennomgått	1	Nei
Gårdskart/NIBIO	24.08.2026		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger	01.03.2004		Gjennomgått	4	Nei
Tegning garasje	19.02.2004		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Egenerklæring

Nordnesveien 62, 8450 STOKMARKNES

18 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nordnesveien 62

Postadresse

Nordnesveien 62

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?

Oktober 2016

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 der siden kjøp i 2016

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Nordheim, Jan-Inge

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje på vaskerom i kjeller på grunn av defekt varmtvannstank i 2023.
Utbedret av Recover på forsikring.

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

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt ny isolasjon, våtromsplater på tak og vegg etter vannlekkasje på varmtvannstank.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Recover

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 22542421

Egenerklæringsskjema

Name

Jan-Inge Nordheim

Date

2026-08-18

Identification



Jan-Inge Nordheim



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



Adresse

,

Dato for energimerking

18.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-334285

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

22939645

Gårdsnummer

65

Bruksnummer

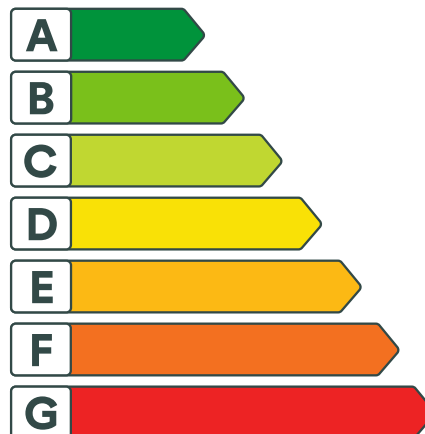
528

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1964

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

171,0 m²

Oppvarmet bruksareal

171,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, 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) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

232,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

291,33 kWh/m²

Totalt levert pr. år

53 825 kWh



,



Detaljering

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



,



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 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: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

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: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



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>

Nordnesveien 62

Nabolaget Stokmarknes vest/Stokmarknes sentrum - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tømmervik	4 min
Linje 833	0.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	8 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 53 min

Skoler

Stokmarknes skole (1-10 kl.)	16 min
455 elever, 30 klasser	1.4 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole	14 min
180 elever	1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Havnegata 2	12 min
-------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

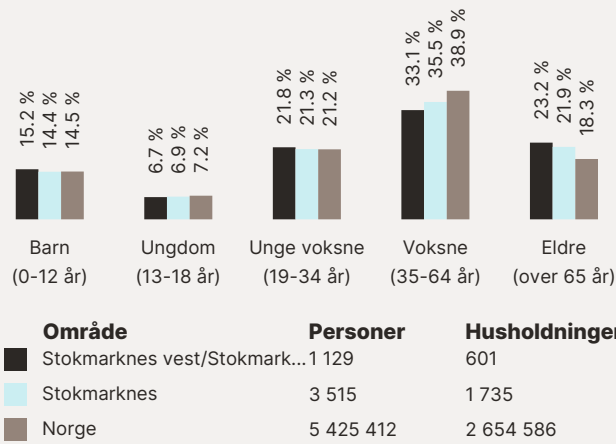


Naboskapet
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år)	14 min
67 barn	1.2 km
Tumblebo barnehage (1-5 år)	21 min
41 barn	1.8 km
Søndre barnehage (0-5 år)	4 min
111 barn	2.4 km

Dagligvare

Coop Prix Stokmarknes	13 min
PostNord	1.1 km
Rema 1000 Stokmarknes	15 min
PostNord	1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået
Lite støynivå 89/100

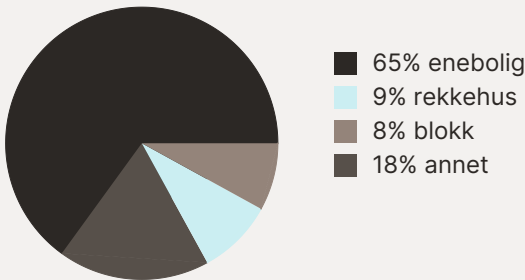


Gateparkering
Lett 89/100

Sport

	Markveien-Tømmervik ballbinge	12 min	
	Ballspill	1 km	
	Stokmarknes skole	13 min	
	Ballspill, friidrett	1 km	
	Feel24 Stokmarknes	15 min	
	Feel24 Stokmarknes Søndre	21 min	

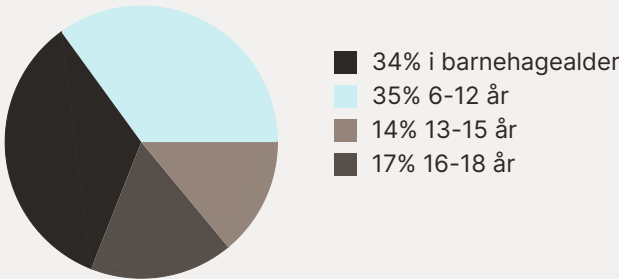
Boligmasse



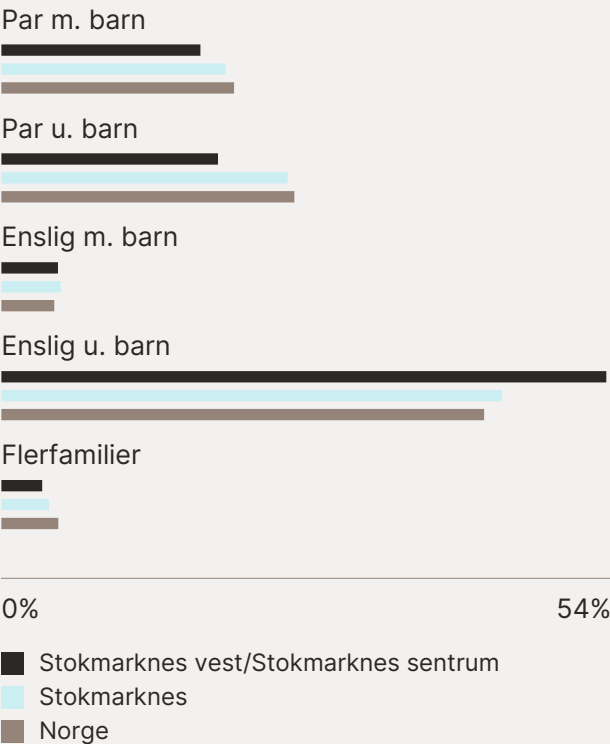
Varer/Tjenester

	Bykuben Senter	13 min	
	Apotek 1 Stokmarknes	13 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

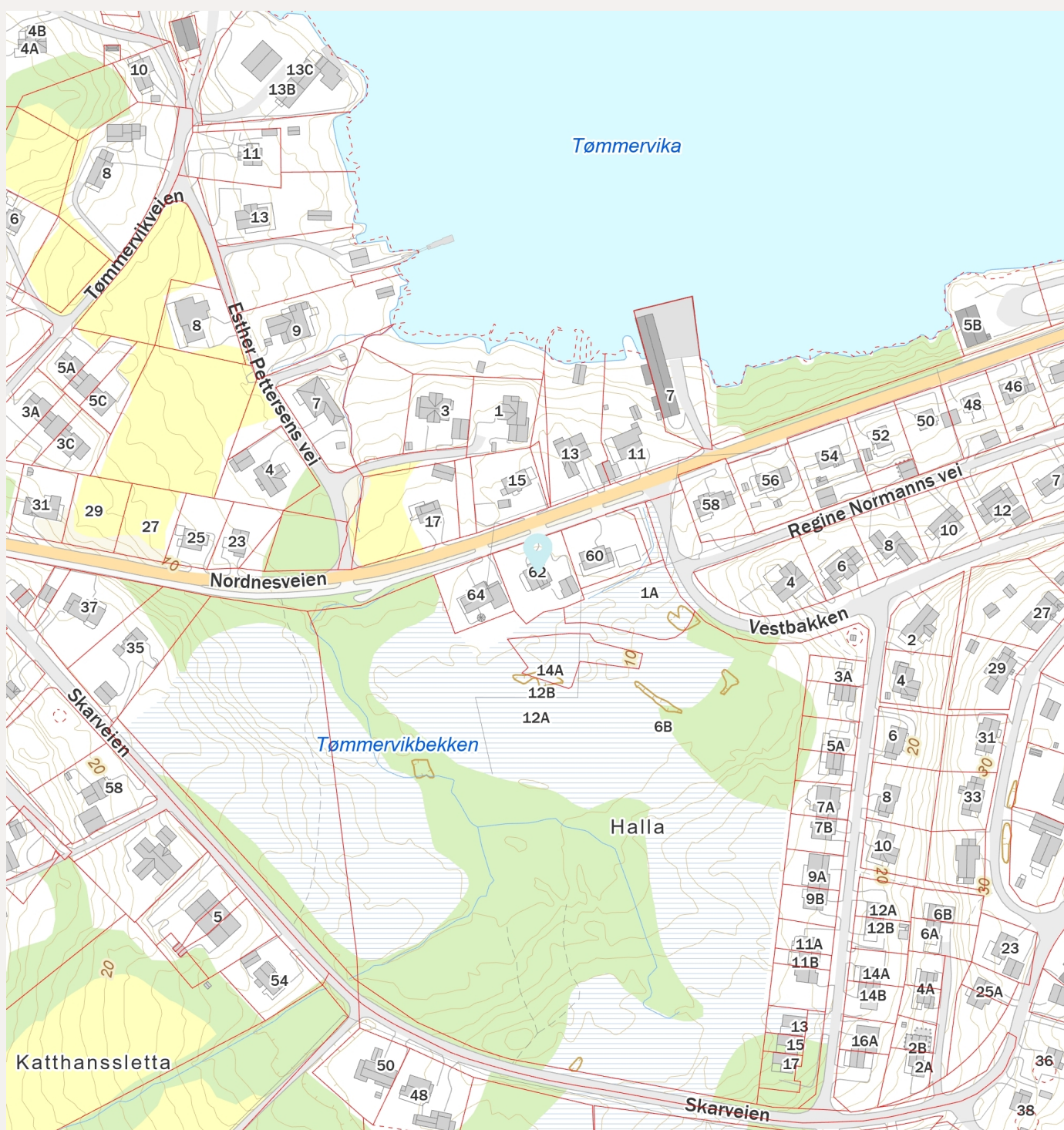
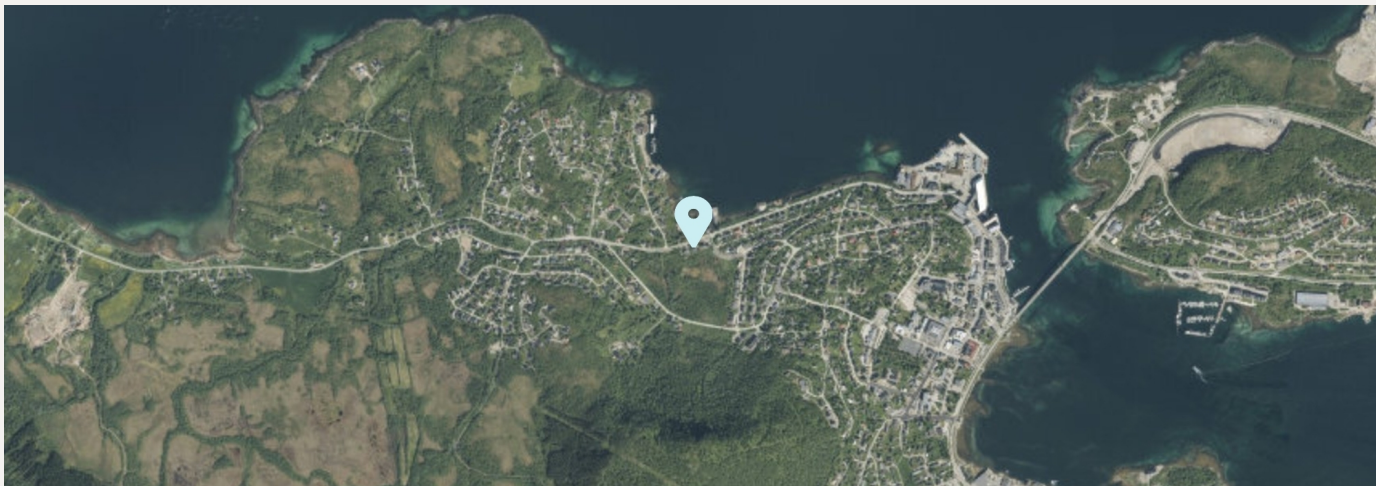


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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.

§ 1

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

§ 2

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:

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

A. Murbebyggelsen:

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

B. Trebebyggelsen:

§ 6

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

2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet istedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis lovlige avstander til nabogrense oppnås.
3. Over to naboeiendommer kan oppføres et dobbelthus, vertikalt delt i nabogrense, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngravl, når eiendommens samlede bebyggede areal ikke overskrider 150 m².

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

C. Industriareal:

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

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

D. Fellesbestemmelser:

§ 16

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

§ 17

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

§ 18

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

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

§ 19

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

§ 20

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

§ 21

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

§ 22

Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23

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

§ 24

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

Stadfesting av Reguleringsplan SM 1

J.nr. 7746/65 D
JML/AN

Oslo, 24.november 1965

REGULERING AV STOKMARKNES I HADSEL

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924
har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 7.juli 1959
til fylkesmannen i Nordland stadfestet nevnte regulering.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av
~~xxx~~ kommunestyret i møte den 23.desember 1958.
bygnings-

Bygn.kontorets
kontroll-l.nr.

490/65

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

H. P. Faller
H.P.Faller

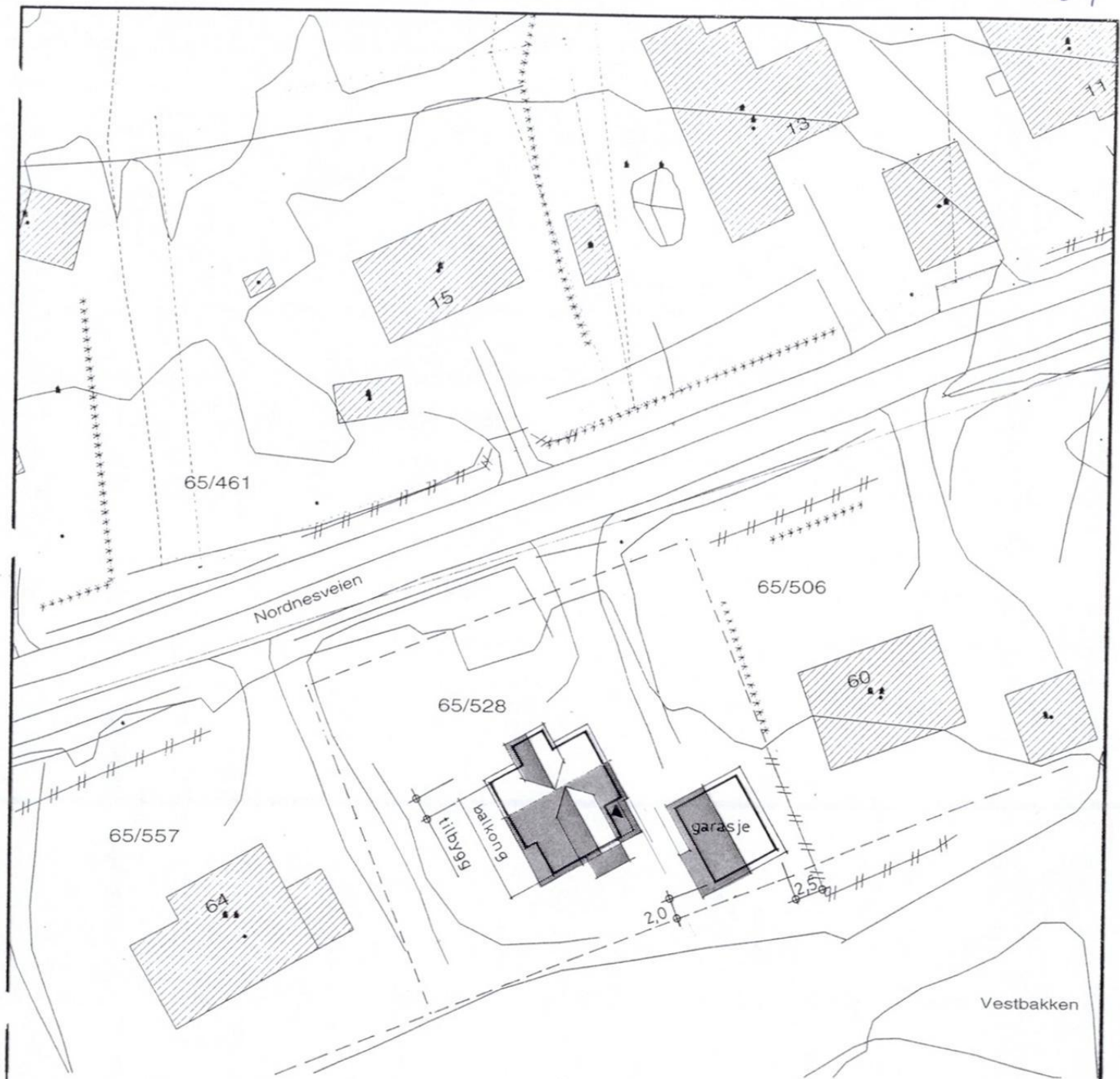
10 51002481 6825341 1733 - 1. stein nord for Hilsveien i Tommer-

The map displays a residential area with a road labeled 'Nordnesveien' at the top. A green path is marked with 8 numbered points (1-8) and a purple path with 4 numbered points (1-4). The green path starts at point 1, goes to point 2, then to point 3, 4, 5, 6, 7, and ends at point 8. The purple path starts at point 1, goes to point 2, then to point 3, 4, and ends at point 5. The map also shows several buildings, a scale bar indicating 5m, and a north arrow.

----- Eiendomsgr omtvistet	===== Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	===== Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	===== Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	===== Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	===== Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	===== Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			1 245,70 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7606181,51	Øst	495487,87
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius		
1	7606162,14	495476,72	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		29,99			
2	7606155,72	495482,56	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		8,68			
3	7606161,53	495490,95	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		10,21			
4	7606163,64	495500,98	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		10,25			
5	7606167,78	495510,96	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		10,80			
6	7606172,95	495509,22	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		5,45			
7	7606201,49	495499,62	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		30,11			
8	7606190,14	495465,98	5 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)		35,50			



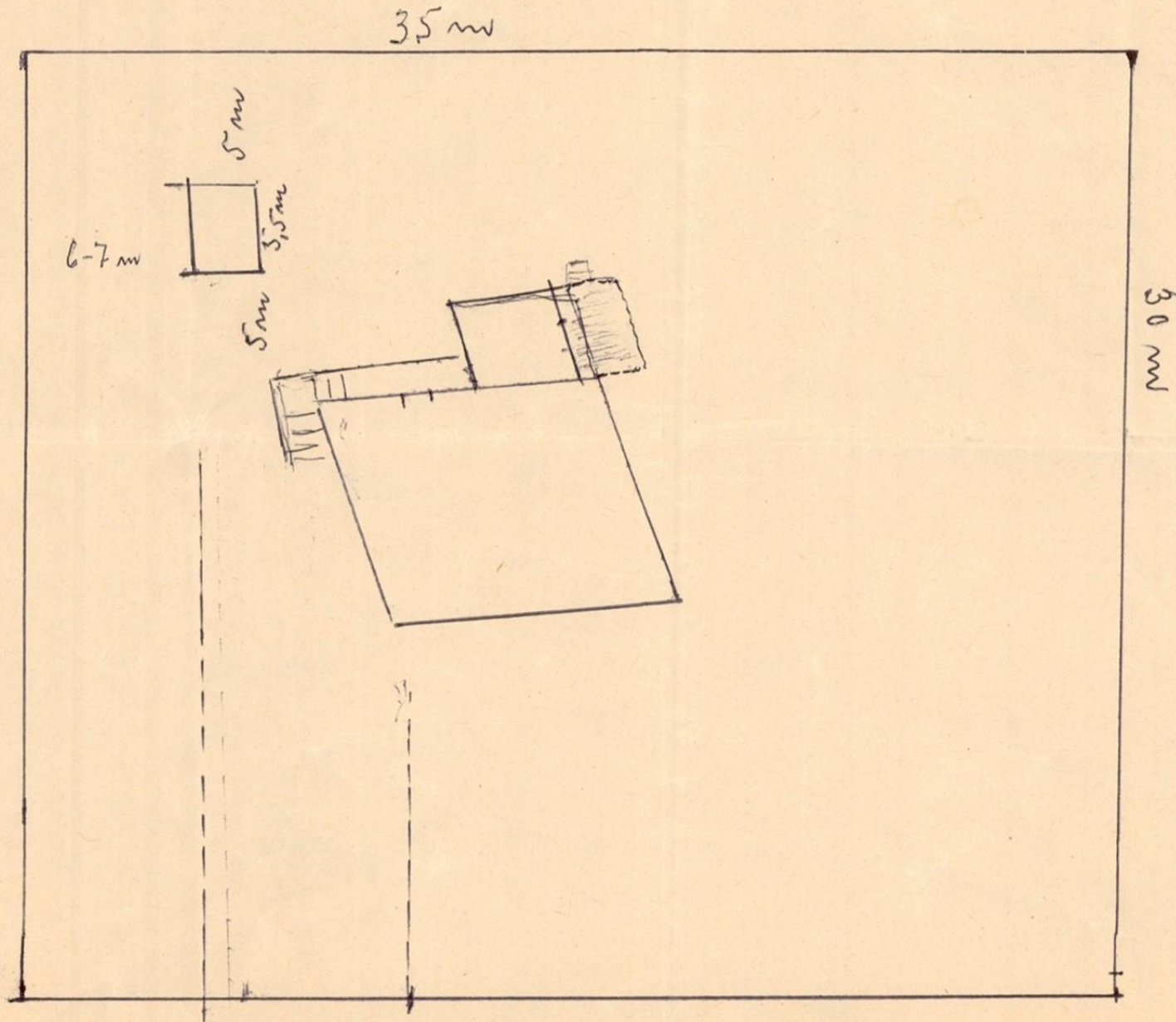
TILBYGG / REHAB. NORDNESVN. 62, STØKMARKNES.
TILTAKSHAVER TERJE OLSEN

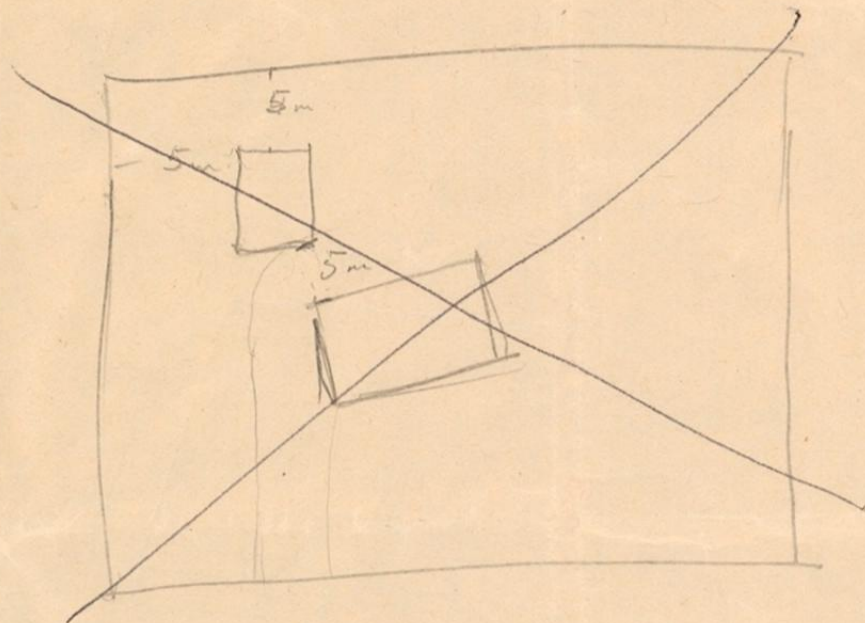
SITUASJONSPLAN M 1:500

01.03.04. Stein Schultz

HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

"Berghelm" gr. 65 br. w. 528.



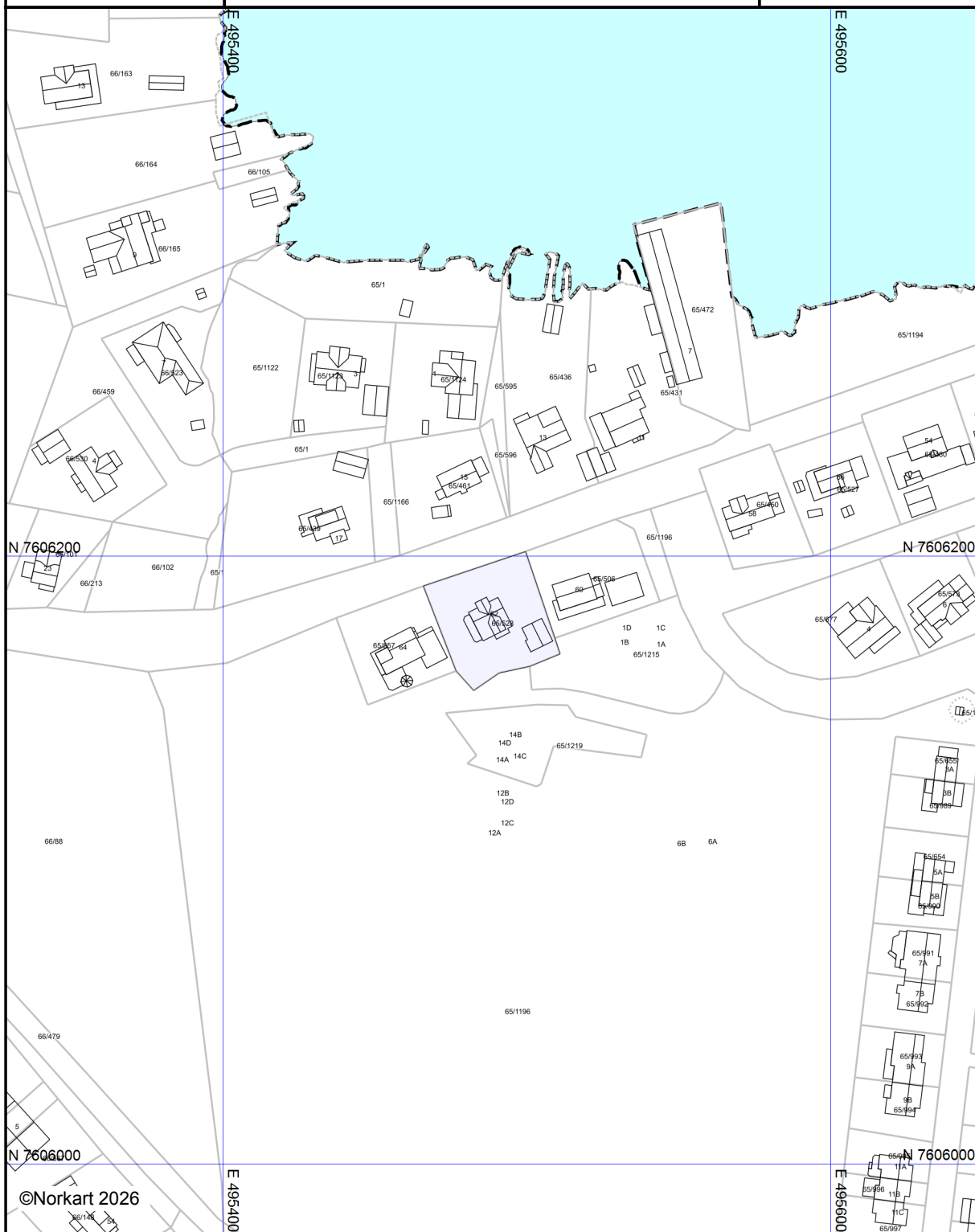




Eiendom: 65/528
Adresse: Nordnesveien 62
Utskriftsdato: 18.08.2026
Målestokk: 1:2000



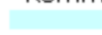
UTM-33



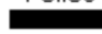
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

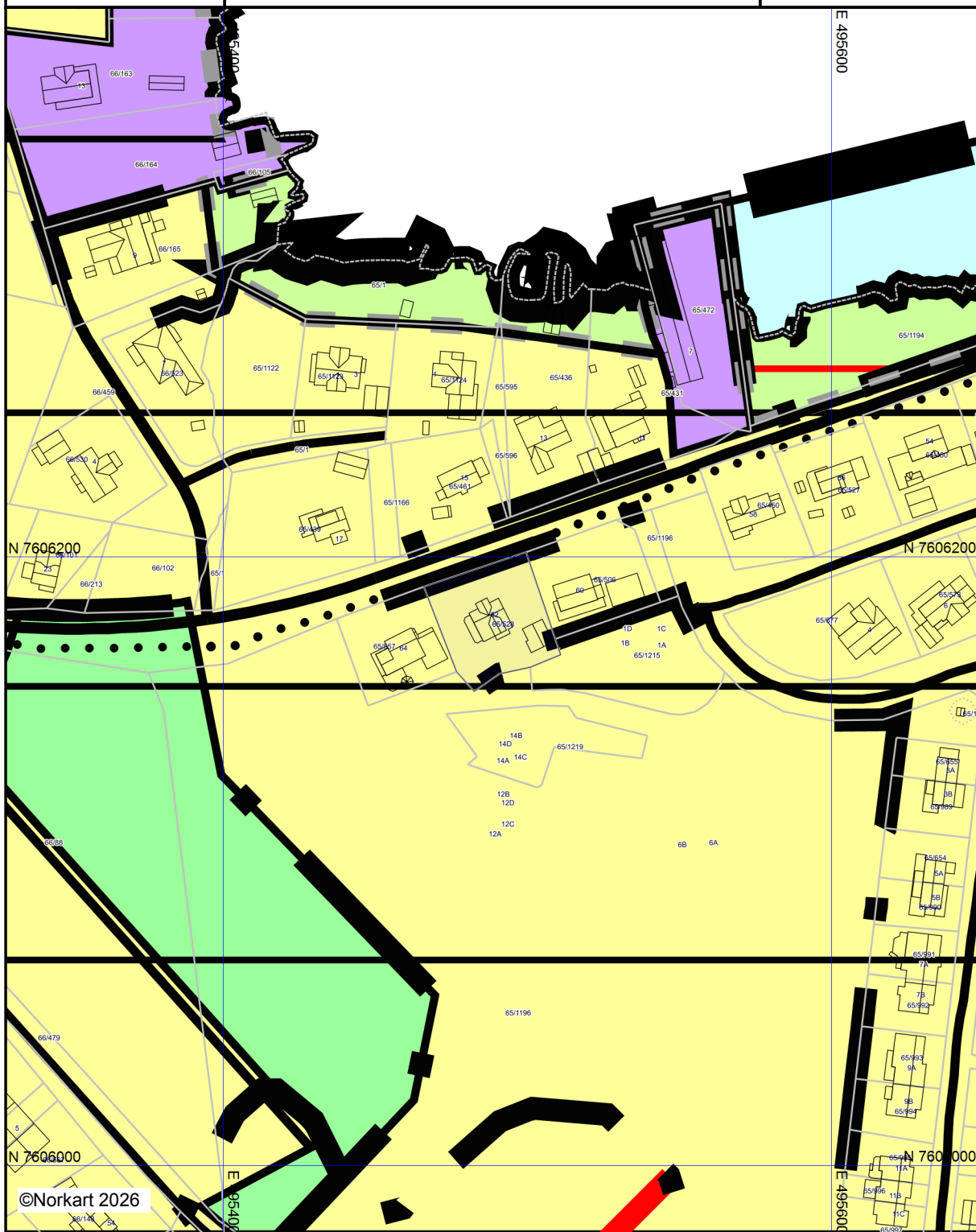
 Grense for arealformål



Eiendom: 65/528
Adresse: Nordnesveien 62
Utskriftsdato: 18.08.2026
Målestokk: 1:2000



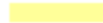
UTM-33



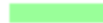
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

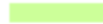
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)

-  Faresone grense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Adkomstveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

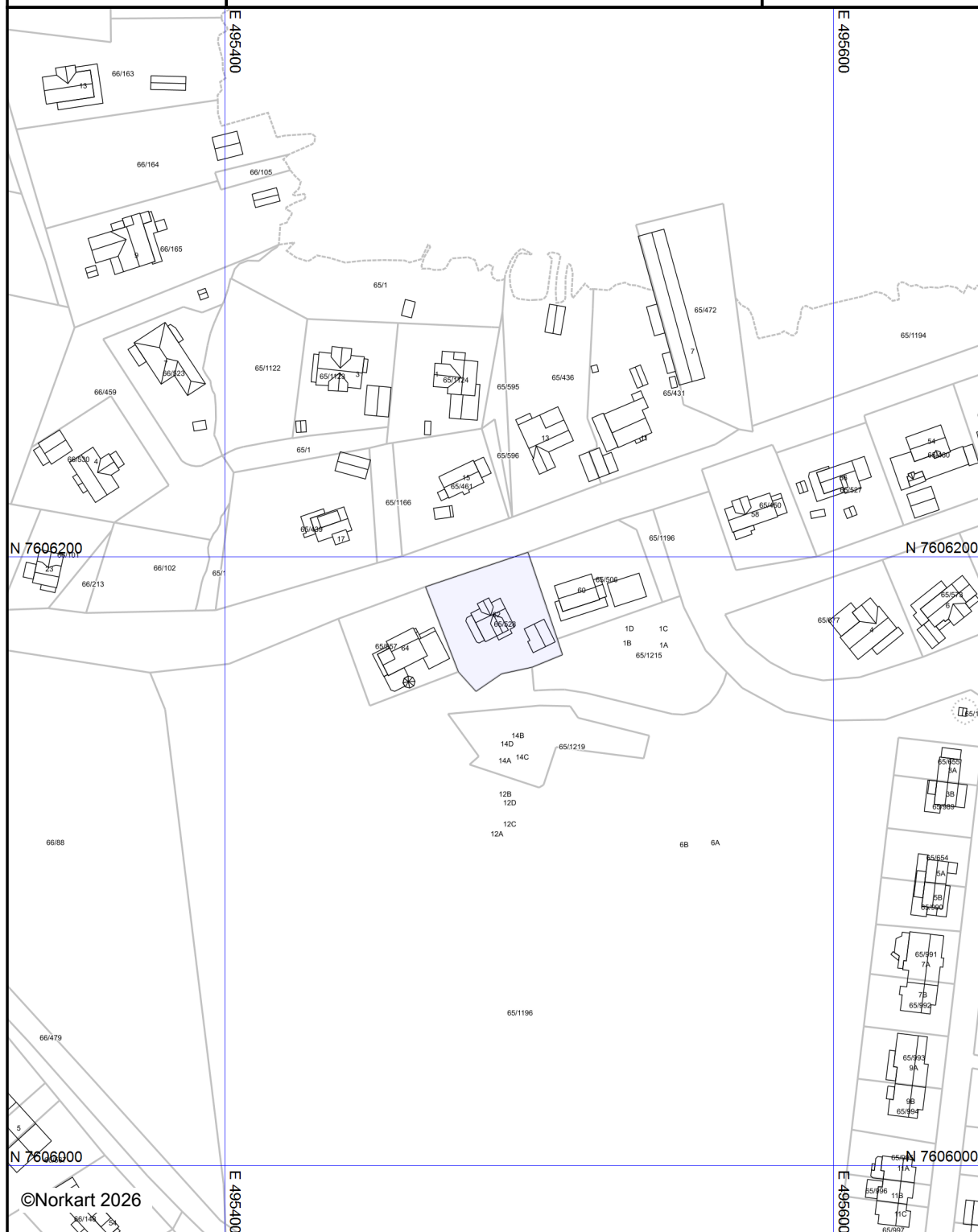


KommuneplanForslag

Eiendom: 65/528
Adresse: Nordnesveien 62
Utskriftsdato: 18.08.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-33



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

Tegnforklaring

Tegnforklaring



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hadsel kommune

Kommunenr.	1866	Gårdsnr.	65	Bruksnr.	528	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordnesveien 62, 8450 STOKMARKNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022009		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	23.10.2025		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1866/dokumenter/1460/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	1 246 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_SM1	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	1 246 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	SM1
Navn	Stokmarknes
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.07.1959
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1866/dokumenter/66/7-1959.pdf



Hadsel kommune

ReguleringOverBakken

Eiendom: 65/528
Adresse: Nordnesveien 62
Utskriftsdato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



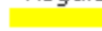
Eiendom: 65/528
Adresse: Nordnesveien 62
Utskriftsdato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg

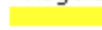
 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

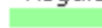
 Friområder

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse

 Avløpsanlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

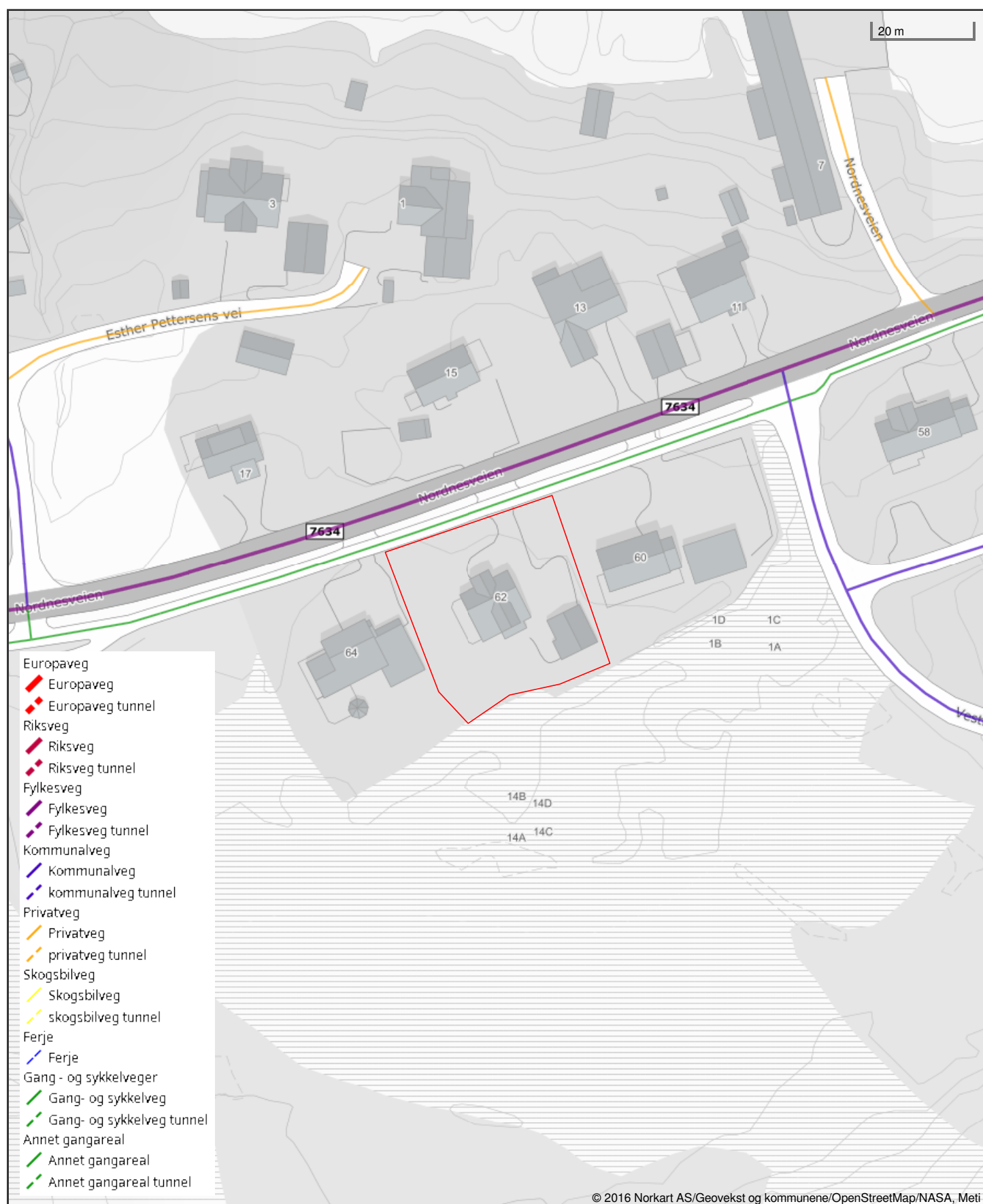
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius



Vegstatuskart for eiendom 1866 - 65/528//



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

DNB EIENDOM SORTLAND
POSTBOKS 69
8401 SORTLAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Nordnesveien 62 (Julie Andreassen)
Vår referanse: 1957181/10954349
Bestilling: C1 2019-09-25 128

Dato
25.09.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3046	78	2.8.1963	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1866 HADSEL	65	528	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

126 - 083

Dagbok nr. 3046 19 63.

Vesterålen sorenskriverembete

12/8. 63.

Henvisning:

J.nr.

Kart

Tekst



Rett kopi bekreftes

[Handwritten signature]

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Lør dag den 25/5. 19 63 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Stokmarknes gr.nr. 65 br.nr. 1 av skyld mark 82 øre i Hadse herred. Forretningen er forlangt av eierne Aslaug Hals og Simon Hals

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. 2)

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Malvin Eilertsen og Olav Arntzen.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: 3) Begge

Ved forretningen møtte: 4)

Av partene: Selgerne v/ Simon Hals

Kjøper: Torvald Berg

Av naboer: Joh. Lorentzen

Over de ⁿ del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

1) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

2) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

3) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvit-tighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

4) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

1. AREAL Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.
2. Grensebeskrivelse ¹⁾ Punkt A ligger i kanten av prosjektert gate (Nordnesvegen) og er det nordvestligste punkt på bnr. 506. Derfra målt 30 m. i ca. sydlig retning, langs grensen til bnr. 506 til pkt B. Videre 35 m. i ca. vestlig retning til pkt. C. Fortsetter 30 m. i ca. nordlig retning til pkt. D som ligger i kanten av prosjektert gate. Derfra 35 m. langs gaten i ca. østlig retning tilbake til utgangspunktet A. Alle hjørner er vinkelrette. Arealet utgjør 1050 m².

Parsellen skal anvendes til:²⁾ Byggetomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 øre uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 82 øre Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn:³⁾ "Bergheim"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriferen) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at selgeren skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Olaf Arnfinn

Helmer J. Lunde

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

P. Mikalson



¹⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

²⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

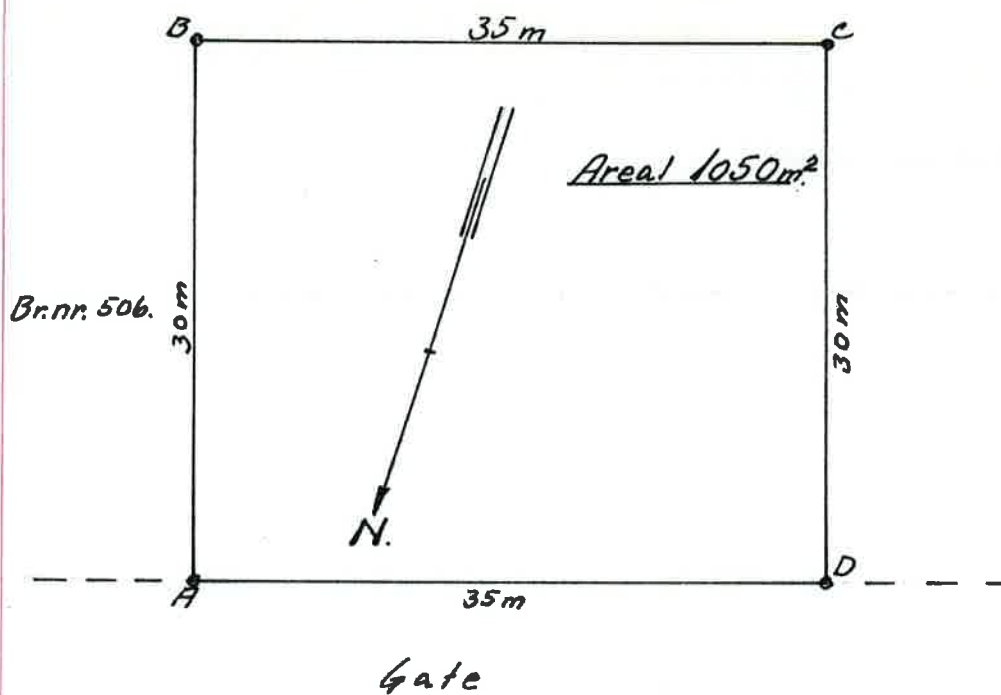
³⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart

over parsell nr. av gr.nr. 65 br.nr. 1

(eiendommens navn) i Haddel

M. = 1:400.



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

686

Går tiljordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

..... den 19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den 19.....

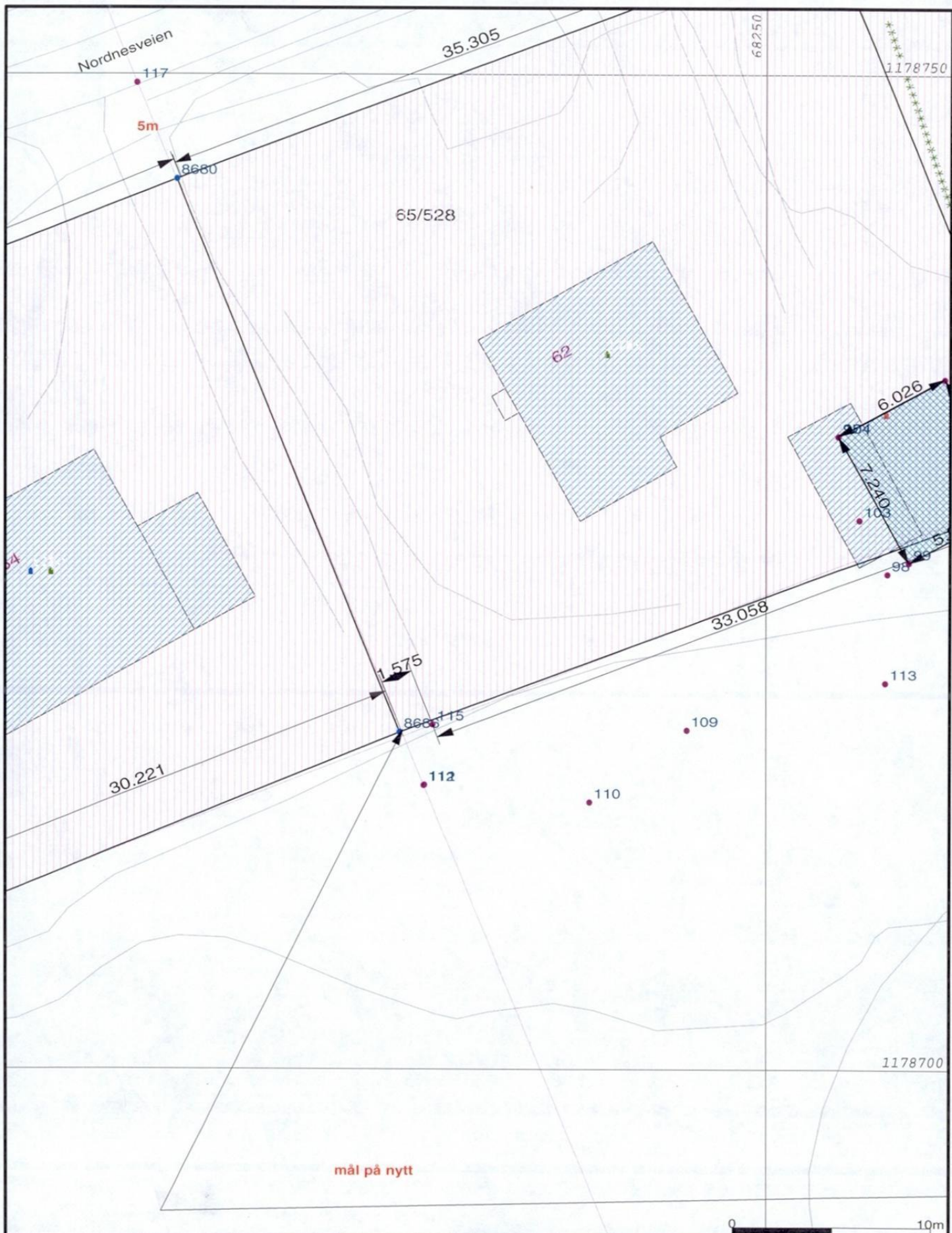
.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.



De fraskilte del har fått g.nr. 65 b.nr. 528

Ally



Plottet er produsert med Gemini Oppmåling.



HADSEL KOMMUNE
TEKN. ETAT.

Dato: 2004.07.20
Sign: jank

mål



Målestokk
1:250

HADSSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

PROSJEKT Enebolig
TILT.HAVER Terje Olsen
Nordnesvn. 62,
Stokmarknes

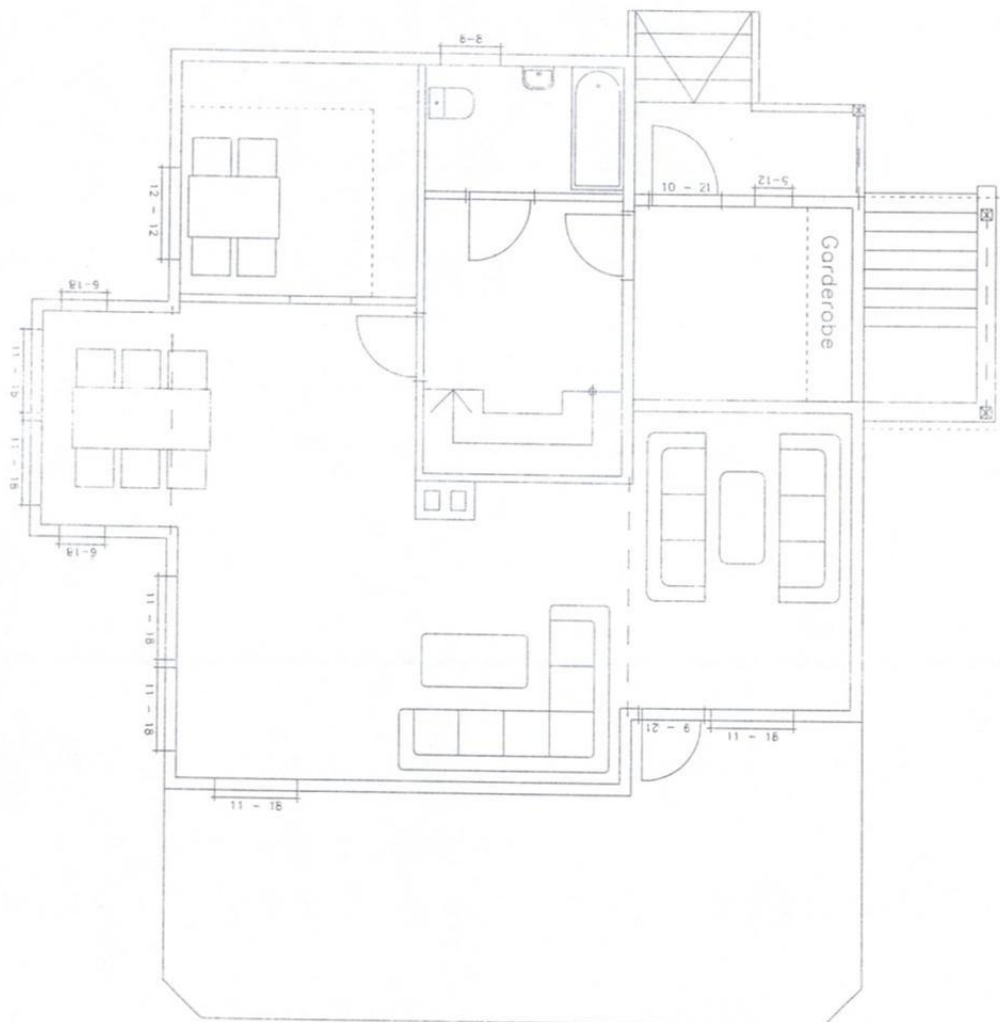
MÅL 1:100
DATO 010304
SIGN. s.s.
REV.

ByggTeam Hadsel as
Postboks 43
8450 STOKMARKNES

Tlf 76 15 20 99
Fax 76 15 20 38
Mail post@bth.no

INNHOLD Kjellerplan

tilbygg 1,8 m



HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

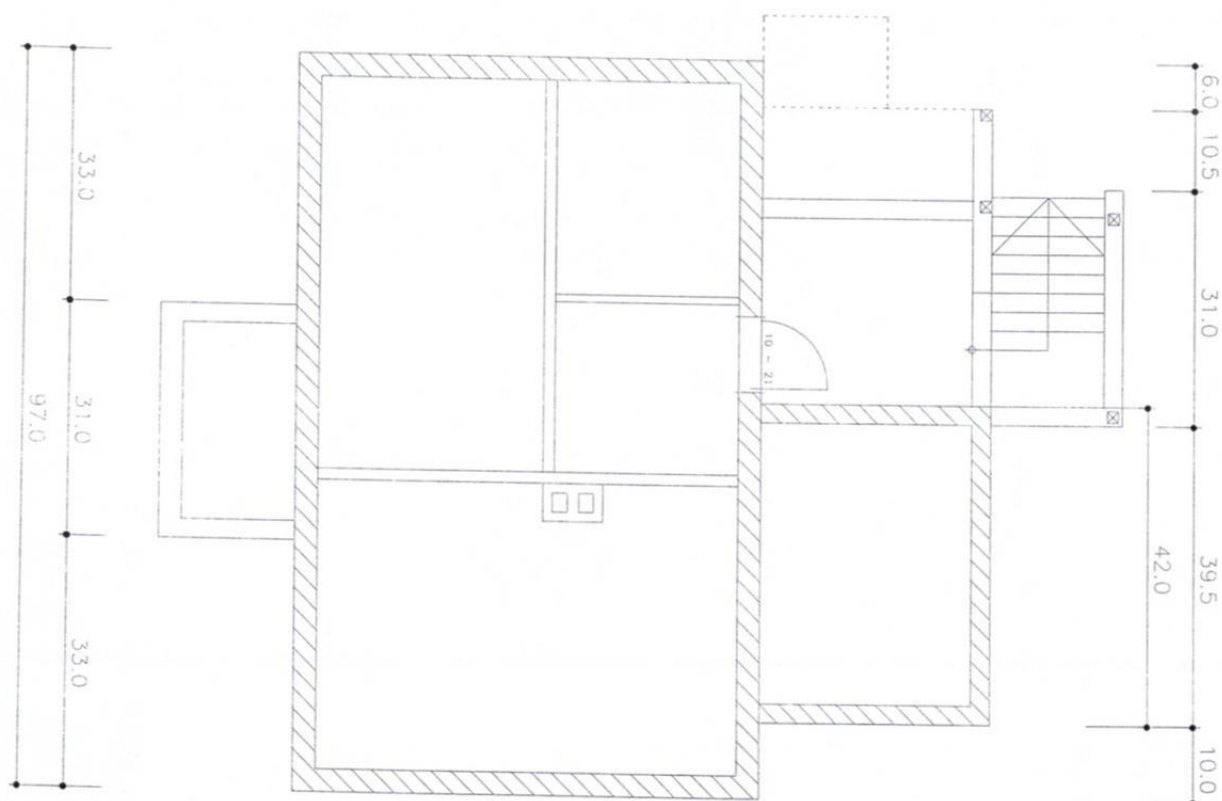
PROSJEKT Enebolig
TILT.HAVER Terje Olsen
Nordnesvn. 62,
Stokmarknes

MÅL 1:100
DATO 010304
SIGN. s.s.
REV.

ByggTeam Hadsel as
Postboks 43
8450 STOKMARKNES

Tlf 76 15 20 99
Fax 76 15 20 38
Mail post@bth.no

INNHold Plan 1. etg.



/// EKSISTERENDE MUR

HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

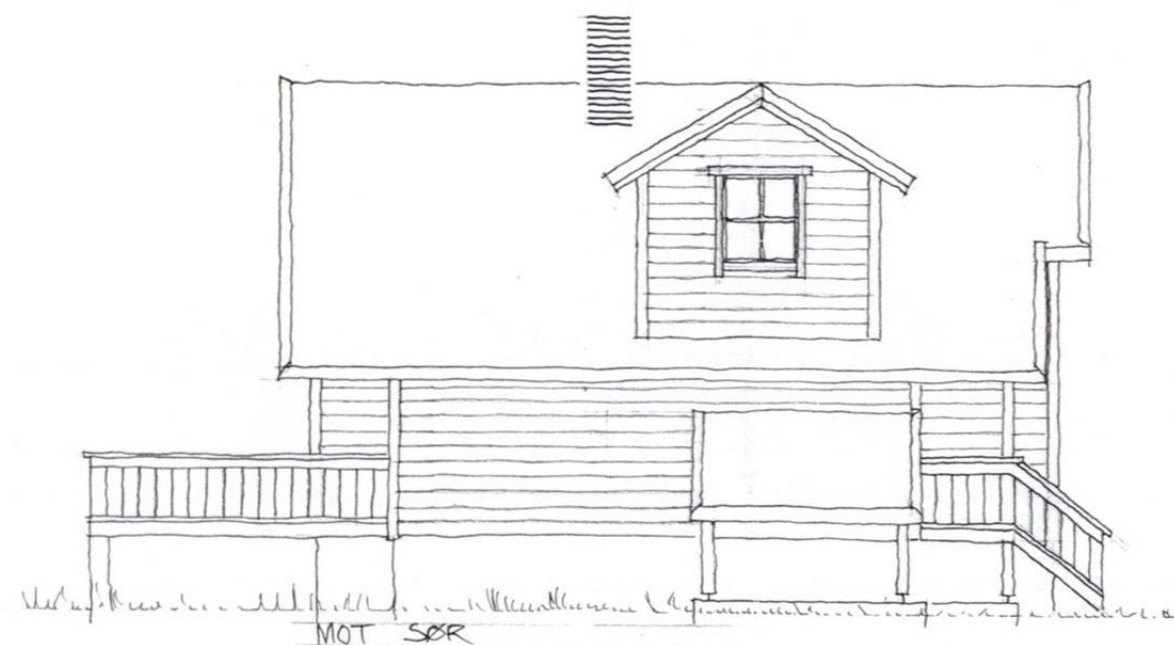
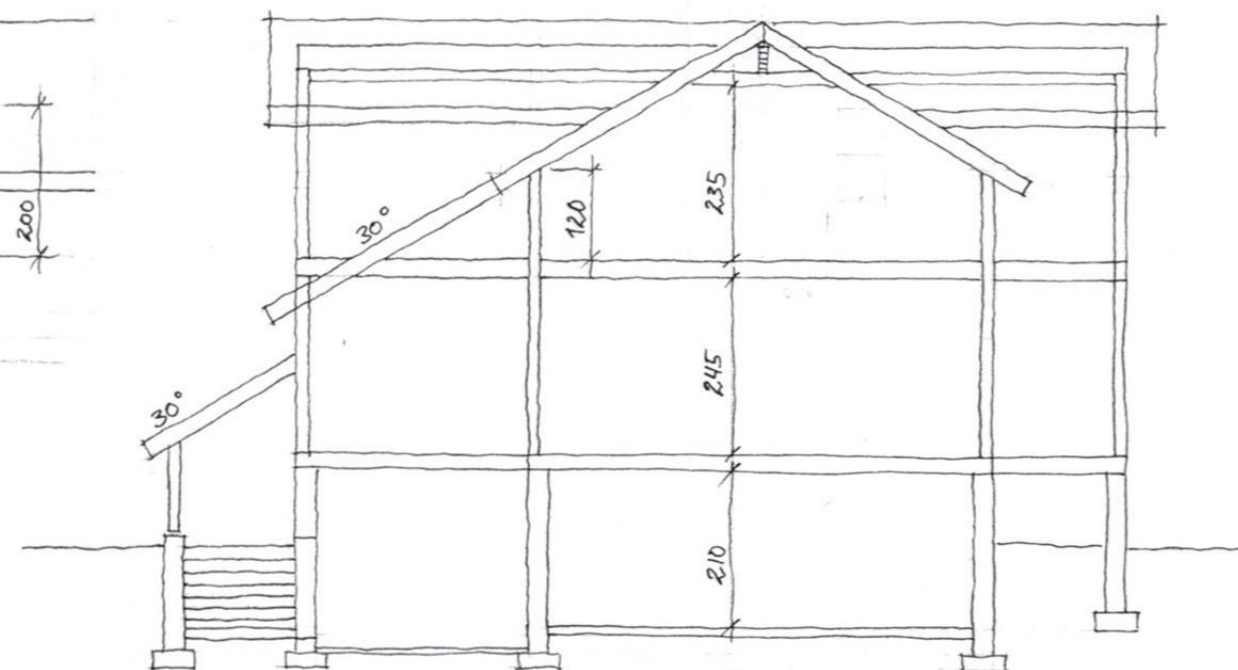
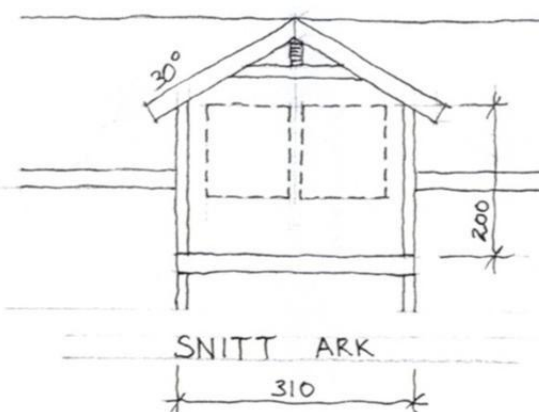
PROSJEKT Enebolig
TILT.HAVER Terje Olsen
Nordnesvn. 62,
Stokmarknes

INNHold Kjellerplan

MÅL 1:100
DATO 010304
SIGN. s.s.
REV.

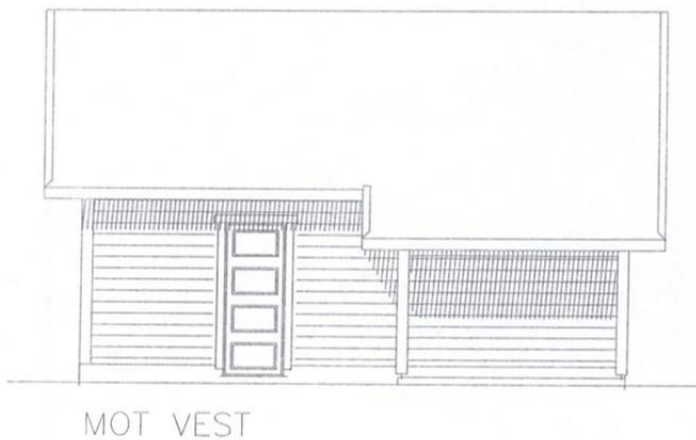
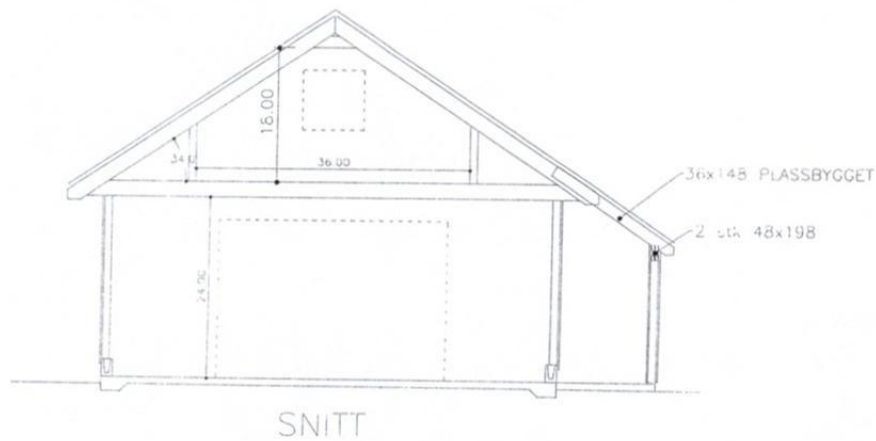
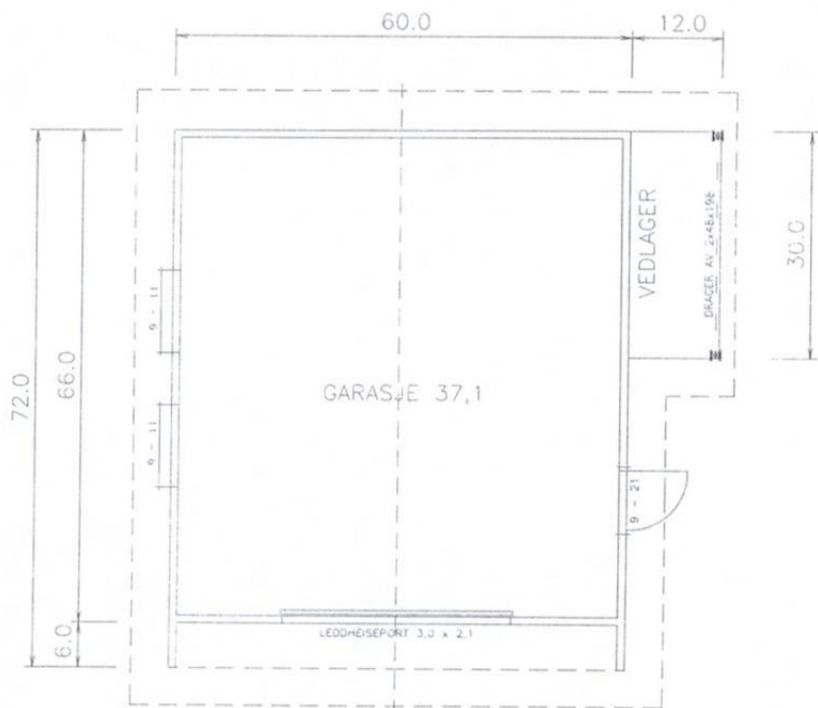
ByggTeam Hadsel as
Postboks 43
8450 STOKMARKNES

Tlf 76 15 20 99
Fax 76 15 20 38
Mail post@bth.no



TILBYGG/REHAB. NORDNESVN. 62 , 8450 STOKMARKNES
 SNITT OG FASADER 1:100 01.03.04. S.Schultz

D5



HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

PROSJEKT Garasje
TILT.HAVER Terje Olsen
Nordnesvn. 62
8450 Stokmarknes
INNHOOLD Plan, snitt, fasader

MÅL 1:100
DATO 190204
SIGN. s.s.
REV.

ByggTeam Hadsel as
Postboks 43
8450 STOKMARKNES
Tlf 76 15 20 99
Fax 76 15 20 38
Mail post@bth.no

F E R D I G - A T T E S T .

Det attesteres at det for *Torvald Berg*
utførte byggearbeide på br.nr. *528*
nemlig *balig bygges*
i henhold til byggesammeldelse av *8/10-63*
under sak nr. *51* 19*63*
ved avholdelse av synsforretning i henhold til bygnings-
lovens § 142, den *17/4-1964*
er funnet å være lovlig utført og kan tas i bruk i samsvar
med den meddelte approbasjon. Oppmerksomheten henledes på
at bygningslovens § 131, 2, bestemmer: Det skal innsendes
annmeldelse før bygning eller noen del av samme tas i bruk
i annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse,
eller for eldre bygningers vedkommende - i annet øyemed
enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Bygningsjefen, Stokmarknes, den *17/4-64*

S. P. Røtvald