

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Eidsfjordveien 2043, 8450 STOKMARKNES

 HADSEL kommune

 gnr. 102, bnr. 37

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 12.12.2025

Oppdragsnr.: 21646-1043

Referansenummer: TJ1292

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



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

Norsk takst

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



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

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

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

Ing./takstmann Asle Thomassen

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

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

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

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

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

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er metallplater Type Alsvågplater fra 2024.
Takrenner og nedløpsrør i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør antatt fra byggeår, malt verandadør i tre fra ca. 2018 og kjellerdør i malt tre ca. 2013. Dør til tørkeveranda fra byggeår i malt tre.
Treplating/veranda mot vest og sør i forbindelse med inngangsparti med adkomst fra hovedinngangsdør, stue og terreng. Bygget i impregnerte materialer, fundamentert mot vegg og søyler til grunn.
Trapp og repos i forbindelse med inngangsparti og
Treplating/veranda.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller mellom hovedetasje og kjeller og er av trebjelkelag med stubbgulvplater av eternitt.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har lecapipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke i kjellerstue.
Gulv i kjeller er av furu og betong, veggene har plater, panel og betong/mur.
Forhøyede fuktverdier i hele kjelleren, rom med utforende vegger/gulv er risikokonstruksjoner og bør undersøkes nærmere.
Eier har satt opp avfukter i kjeller / vaskerom tekn. rom i 2021.
Bygningen har krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/gang
Våtrommet er bygget etter byggeforskrift eldre enn 1997. Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Frysenskap er plassert her.
Det er naturlig ventilering.

Bad

Badet er utført i hht. byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon, badet er renovert ca. 1990 med egeninnsats. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.
Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader. Det foreligger ingen

dokumentasjon på utførelsen.

Badet har overflatebehandlet tregulv, i senere år er det lagt varmemefolie i gulv fra undersiden, det er våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Innredet med toalett, servant og vegghengt skap. Det er lufting via en ventil i tak. Sluk var ikke tilgjengelig.

Vaskerom/tekn. rom i kjeller

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

Rommet er i dårlig stand og må karakteriseres som uferdig. Ubehandlete murvegger, manglende vegg og takplater. Det er innsig av vann fra betongmur. Eier har plassert en avfukter i rommet på grunn av høy luftfuktighet.

Rommet inneholder varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin/vask.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom, gulv med laminat, malte vegger og tak, inventar er wc og vask. ventilasjon via ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Boligen har vannrenseanlegg montert på vanninntak i vaskerom kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmpumpe. Innderdel er plassert i stue og ytterdel er plassert under veranda.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Plassert i vaskerom kjeller.
Bygget har Eswa varmesystem på bad, stue vaskerom, ukjent tilstand.
El-anlegget er fra byggeåret, og har skru-sikringer. El-tavle er plassert i i gang.

I boligen er det ett håndslukkeapparat og to brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1974. Synlig grunnmursplast rundt bygget.
Bygningen har grunnmur i betongstein. Fundamentert på såleblokk av betong på fjellgrunn.
Terrenget faller lett mot bygning på øvreside som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast fra 2020. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Utvendige vannledninger er fra 1974 og er tilknyttet Fleines vannverk.
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1974.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	169 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

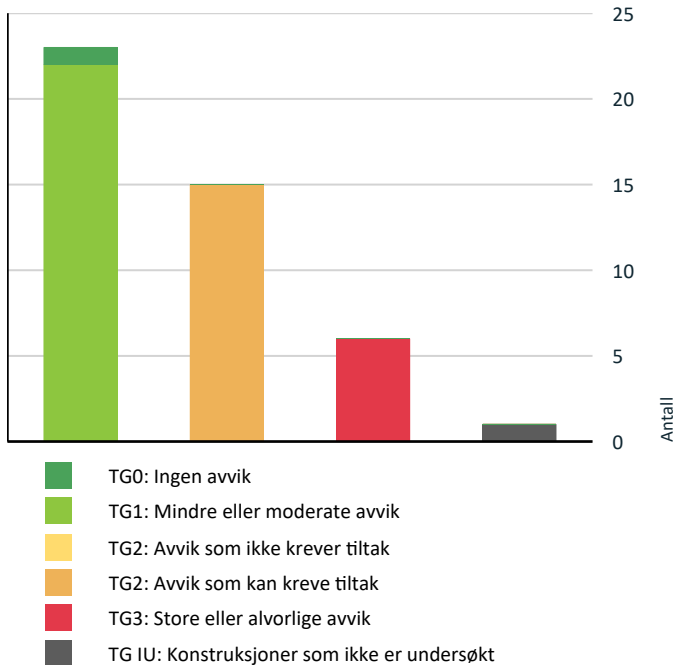
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Endring fra byggetegning er: Boder ved hovedinngang er innredet til soverom og det er laget kjellernedgang i en bod. Disse arealer er tatt med som P-areal.

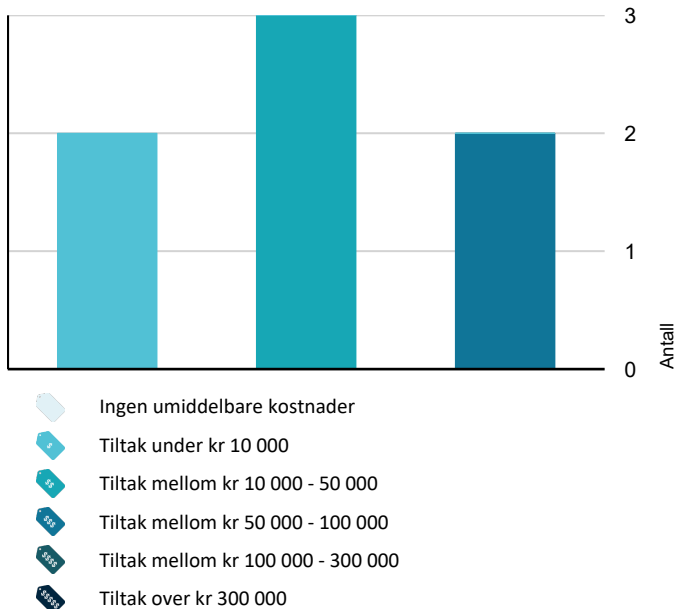
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

KONTORTAKST - Rapportens gyldighet er år, rapporten begynner å nærme seg den datoen derfor oppdateres rapporten nå.

Rapport med befaringsdato 26.10.2023 samt eiers opplysninger legges til grunn for denne rapport. Det er ikke foretatt ny befaring, og eier opplyser at den faktiske situasjon med bygningens bygningstekniske tilstand er uforandret siden siste takst (kun normal slitasje).

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/tekn. rom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom/gang > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Eier opplyser at taktekking er skiftet til takplater i metall 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp, nye beslag inkl. ny pipehatt og nye vindskibord samt snøstoppere 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det har vært lekkasje i takflater mot sørøst, det er påvist synlige vanndråper i konstruksjon ved befaring, tro og sperrer har fuktskjolder i dette området og ved pipe. Eier opplyser at det har vært lekkasje fra pipehatt som ble tettet ca. 2011.

Område hvor det har vært vannlekkasje fra tak har en del fuktskolder.

Taket har fått ny takteking nye beslag inkl. ny pipehatt og nye vindskibord samt snøstoppere 2024, områdene med fukt vil tørke opp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør antatt fra byggeår, malt verandadør i tre fra ca. 2018 og kjellerdør i malt tre ca. 2013. Dør til tørkeveranda fra byggeår i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedytterdør har noe skader i nedkant. Verandadør mangler vannbord over vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør



Kjellerdør



Verandadør



Dør til tørkebalkong

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treplattning mot vest og sør i forbindelse med inngangsparti med adkomst fra hovedinngangsdør, stue og terreng. Bygget i impregnerte materialer, fundamentert mot vegg og søyler til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Treplattning/veranda og trapper med høyde 0,5 m over terreng skal ha forskriftsmessig rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Utvendige trapper

Trapp og repos i forbindelse med inngangsparti og veranda.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat fra 2025. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Vegger i store deler av bygget er oppmalt 2025.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom hovedetasje og kjeller er av trebjelkelag deler er kledd med stubbgulvsplater av eternittplater.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har lecapipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av furu og betong. Vegger av betong/mur, stedvis innforet og kledd med panel og plater. Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre fuktskader.

Forhøyede fuktverdier i hele kjelleren, rom med utforende vegger gulv er risikokonstruksjoner og bør undersøkes nærmere. Eier har satt opp avfukter i kjeller / vaskerom tekn. rom i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

I krypkjellere er det synlig berg og jordmasser i dagen som skrår ned fra øvreside av bygget, det avdekket vanninnsig flere steder. Det er råteskader på treverk mot grunn. Det er registrert råteskader på dører til de forskjellige krypkjellere.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales å legges ut fuktsperre mot grunn. Problem med vanninnsig må undersøkes bedre.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

I trapperom hovedetasje mangler det sikring av trappehull i form av rekkverk. Det mangler håndløper i tappeløp.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår.



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM/GANG

Generell

Vaskerommet er utført i hht. byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

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

Tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM/GANG

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM/GANG

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

ETASJE > VASKEROM/GANG

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

ETASJE > VASKEROM/GANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Frysenskap er plassert her.

ETASJE > VASKEROM/GANG

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > VASKEROM/GANG

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er utført fra kott på toalettrom.

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er utført i hht. byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon, badet er renoverert ca. 1990 med egeninnsats. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Våtrommet har fått tilstandsgrad 3 pga. alder og utførelse.



Bad



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er av tre med ukjent overflatebehandling, ca 30 mm opprett ved vegg. Rommet har nyere varmemefolie som gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpent under terskel hvor eventuell lekkasjevann på gulv kan trenge inn i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, gulvoverflate må tettes mot terskel.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk var under dusjkabinett, ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Kabinettet må dras frem for rengjøring og inspeksjon av sluket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering, via ventil i tak..

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

KJELLER > VASKEROM/TEKN. ROM

TG 3 Generell

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

Ubehandlete murvegger, manglende vegg. Det er vanninnsig fra betongmur. Eier har plassert en avfukter i rommet på grunn av høy luftfuktighet.

Rommet inneholder varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin/vask.

Vurdering av avvik:

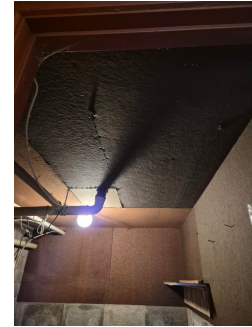
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM/TEKN. ROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig innsig av vann fra mur.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppmalt 2025

Årstill: 1985

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med kott, gulv med laminat, malte vegger og tak, inventar er wc og vask. ventilasjon via ventil i tak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Boligen har vannrenseanlegg montert på vanninntak i vaskerom kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe. Innderdel er plassert i stue og ytterdel er plassert under veranda.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Plassert i vaskerom kjeller.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Bygget har Esva varmesystem på bad, stue vaskerom, ukjent tilstand.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

El-anlegget er fra byggeåret, og har skru-sikringer. El-tavle er plassert i gang.

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

Spørsmål til eier

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

Eier opplyser at det er utført tilsyn fra Noranett 21.07.2025, saken er avsluttet 06.11.2025 etter tilfredsstillende tilbakemelding.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

I boligen er det ett håndslukkeapparat og to brannvarslere.

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

Nei

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

Nei Det må monteres nytt håndslukkeapparat.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1974. Synlig grunnmursplast rundt bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Fundamentert på såleblokk av betong på fjellgrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I område rundt nordlige hjørne er det avdekket armering i krone på grunn av rustsprengning av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



TG 2 Terrengforhold

Terrengtet faller lett mot bygning på øvreside som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur.

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



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2020. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1974 og er tilknyttet privat vannanlegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 1974.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
169 m²/169 m²

Enebolig: Entré, 4 Soverom, 2 Vaskerom, 2 Trapperom, 4 Gang, Toalettrom, 2 Stuer, Kjøkken, Bad, Verksted, Bod, Kjellerstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 500 000

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

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Eidsfjordveien 1748 ,8450 STOKMARKNES 100 m ² 1928 2 sov	27-02-2020	1 990 000	1 800 000		1 800 000	18 000
2 Eidsfjordveien 2408 ,8450 STOKMARKNES 54 m ² 1991 2 sov	19-07-2022	550 000	675 000		675 000	12 500
3 Ringveien 14C ,8445 MELBU 184 m ² 1972 4 sov	20-11-2024	1 700 000	1 400 000		1 400 000	7 609
4 Eidsfjordveien 2218 ,8450 STOKMARKNES 101 m ² 1923 3 sov	09-08-2020	900 000	750 000		750 000	7 426

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 taktmann og korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, inkludert eiendomsskatt	Kr.	14 390
Forsikring - Fritidsboligforsikring	Kr.	7 904
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 200 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 500 000
--	------------	------------------

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?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	115			115	
Kjeller	54			54	
SUM	169				
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom 1, vaskerom/gang, trapperom til kjeller, gang til stue, toalettrom, forstue, stue, kjøkken, gang 3, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
Kjeller	Trapperom, gang 1, vaskerom/tekn. rom, gang 2, verksted, bod, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endring fra byggetegning er: Boder ved hovedinngang er innredet til soverom og det er laget kjellernedgang i en bod. Disse arealer er tatt med som P-areal.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se eget punkt om oppgraderinger i "Opplysninger om eiendommen"

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	148	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Oppdatering av rapport uten befaring, med oppgitt opplysninger fra eier	
10.12.2025	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Oppdatering av rapport uten befaring, med oppgitt opplysninger fra eier	
26.10.2023	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Evy Helene Villadsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	102	37		0	2108.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eidsfjordveien 2043

Hjemmelshaver

Villadsen Evy Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen, med enebolig har beliggenhet i på Fleines i Eidsfjorden. Utsikt mot sjø og fjell. Adkomst fra privat vei. Det er ca. 19km til kommunesentret Stokmarknes som har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly. Det er ca. 36 km til Sortland by, som er regionsenter i Vesterålen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg (Vei referanse PV98812). Det forutsettes avtale om veirett.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra Fleines vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). (Planidentifikasjon KP_HADSEL)

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset oppkjøring og gårdsplass. Boligen ligger i svakt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokskrift er ikke fremlagt.

Oppgraderinger de senere år.

Varmepumpe installert ca. 2017
Altandør skiftet ca. 2022
Veranda fra ca. 2019
Nye overflater gulv i gang, toalett ca. 2021
Maling av bad, og toalett ca. 2021
Nytt wc og speil toalettrom ca. 2021
Dør til kjellernedgang ca. 2013
Skiftet kloakkrør fra kjeller til septiktank. ca. 2020
Vannrenseanlegg fra ca. 2012
Reparasjon lekkasje pipehatt ca. 2011

Oppgraderinger utført 2024/25

Ny taktekkning av stålplater, nye takrenner og taknedløp, nye beslag inkl. ny pipehatt og nye vindskibord samt snøstoppere 2024.
Reparasjon/oppussing av fuktskader i tak på soverom og bad etter lekkasje fra tak Nye plater og belysning 2024.
Det er lagt nye gulv i form av laminat i store deler av boligen 2025.
Store deler av boligen er malt opp 2025.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
1 526 398	2022

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1 Nordmøre	15143952			7 904
Kommentar Fritidsboligforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsinfo	24.10.2023		Gjennomgått	2	Ja
Eiendomskart	24.10.2023		Gjennomgått	2	Ja
Plantegning	01.01.1973		Gjennomgått	1	Ja
Tilbud og dokumentasjon på utførte arbeider 24/25	20.02.2025		Gjennomgått		Ja
Avsluttet tilsynssak elektrisk anlegg	06.11.2025		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2023	
2	23.08.2024	
3	23.08.2024	
4	26.08.2024	Forhåndstakst skifte tak, vegger og utvendig kledning.
5	17.02.2025	Oppdatering av rpport etter arbeid som er utført, ingen befaring denne gang.
6	12.12.2025	Kontortakst oppdatering av rapport på grunn av utgående gyldighet på ett år, det er tillagt noen kommentarer og byttet ut noen bilder.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TJ1292>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Norsk Takst

Informasjon

Eidsfjordveien 2043, 8450 STOKMARKNES

1866-102/37/0/0

Egenskaper

Selveier Enebolig	
Selveier tomt	2108,9 m ²
Byggeår	
P-rom	- m ²
BRA	214 m ²
BTA	- m ²
Etasjer	2
Soverom	



Nabolagsinformasjon

Offentlig transport	
Barnehager innenfor m	0
Nærmeste dagligvare	
Barnefamilier i grunnkretsen	

Salgshistorikk

Ingen historiske salg registrert på denne andelen.

Eiendom

Kilde: Kartverket per 23.10.2023

Bruksnavn		Areal	2108,9 m ²
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	
Etablert dato	10.10.1973	Sist omsatt	22.09.2016
Antall teiger	1	Kjøpesum	0
Antall bygninger	2	Omsetningstype	Skifteoppgjør
Antall adresser	1	Tinglyst	J
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	1

Adresser

Kilde: Kartverket per 23.10.2023

Eidsfjordveien 2043

Adressetype	Gateadresse	Grunnkrets	Fleines
Alternativ adresse	Fleignes	Valgkrets	LANGØYA
Tetthet	Spredt	Skolekrets	SANDNES/GRYTTING
Kirkesogn	Hadsel		

Bygninger

Kilde: Kartverket per 23.10.2023

Våningshus

Bygningstype	Våningshus	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	
Næringsgruppe	Bolig	Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	214 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	1	Bruksareal bolig	214 m2
Vannforsyning		Bruksareal annet	0 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Hus for dyr/landbr.lager/silo

Bygningstype	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	
Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske	Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	0 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning		Bruksareal annet	0 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 23.10.2023

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
EVY HELEN VILLADSEN	PRESTGARDSVEGEN 39	6630	TINGVOLL	1/1	Hjemmelshaver



0 10 20 30m
 Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 24.10.2023 13:03
 Eiendomsdata verifisert: 24.10.2023 13:03

GÅRDSKART 1866-102/37/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 102/37/0



**Markslag (AR5) 7 klasser
 TEGNFORKLARING**

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

AREALTALL (DEKAR)	
	0.0
	0.0
	0.0
	0.0
	1.0
	1.1
	0.0
	2.1
Sum	2.1

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

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

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
- Arealressursgrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 24.10.2023 13:04

Eiendomsdata verifisert: 24.10.2023 13:03

GÅRDSKART 1866-102/37/0

Tilknyttede grunneiendommer:
102/37/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	
0.0	
0.0	0.0
0.0	0.0
1.0	
1.1	2.1
0.0	0.0
2.1	2.1

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

 Arealressursgrenser

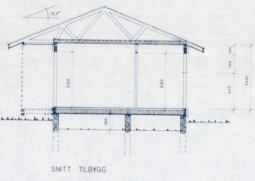
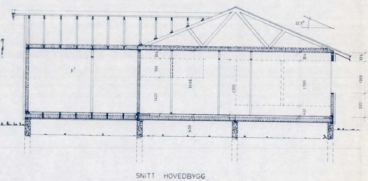
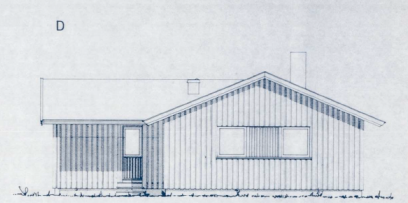
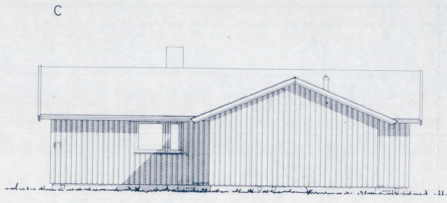
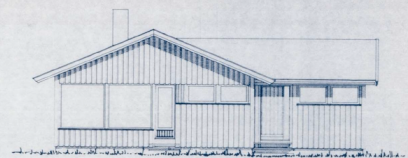
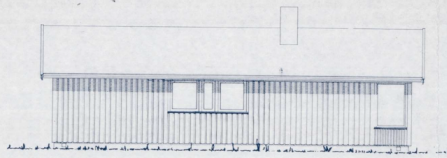
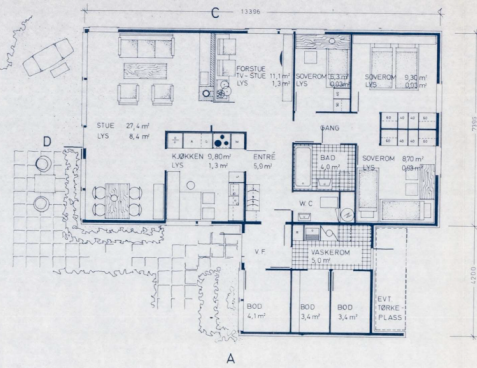
 Eiendomsgrenser

 Driftsenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



Byggeplaner dateret 27.11-1973
 GODKJENT ES i forbindelse til særskrift
 for sak nr. 331/73
 Medtelt bygningråd, den 18.12-1973
 Bygningssjef

PLASS FOR GODKJENNINGSMER

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som A/S SYSTEMHUS uten medbrukt.

Bruttoareal 1. etg. : 126,0 m²
 Leieareal 1. etg. : 94,5 m²
HUSBANKENS REG. NR.

Undertegnede arkitekten beviser at hvert av opplyst i overensstemmelse med de godkjente tegninger

Byggherre: JOB. H. NILSEN
 Gnr.: Bnr.:
 Byggested: SKINE
 Kommune: HÅSEL

PLANER, SNITT, FASADER
EKNE

TEGN. NR.	MAK.	DAUM. 20.5.73
009		

A/S SYSTEMHUS BODD. TELEFON 981-22659

TILBUD



BYGGMAKKER

Gunvald Johansen

Gunvald Johansen Handel AS

BM Svolvær

Industriv. 5

8300 SVOLVÆR

Tlf: 76068000

Fax: 75 54 19 01

Internett:

E-post: bmposts@gj.no

Bankkonto: 15033374841

Org.nr.: NO 991188851 MVA

Tilbud-nr: 668322/00

Side 1 av 3

Leveringsadresse:
EDISFJORD

Deres ref.:

Tlf: 90 03 88 35
Mob: 90 03 88 35

Rekvisisjon:
Owe Kristensen
Betalingsbet.:
NETTO PR. 30 DAGER
Leveringsmåte:

Vår ref.:
Pål Berg

Dato: 08.10.24

Gyldig til: 07.11.24

Varenr.	Varetekst	Antall	Enhet	LT	Mva %	Pris	Rab %	Netto sum
43650278	TETTELIST 18-PROFIL RAFT	29,00	STK		25,00	27,12	33,67	521,67
43650244	TETTELIST UNIVERSAL 1 M	23,00	STK		25,00	87,20	35,32	1 297,22
60630273	LUFTEHATT TP18 SORT	1,00	STK		25,00	5 886,00	28,57	4 204,37
55956297	SKRUE KOMBI 6KT 4,9X35A14 9011 FARMER TRE M/SKIVE SVART A250	9,00	BOX		25,00	1 039,20	52,08	4 481,86
56542106	SKRUE KOMBI 6KT 4,8X20A14 9011 A100 FARMER OVERLAPP M/SKIVE SVART	7,00	POS		25,00	423,20	52,93	1 394,40
22102073	INNF.PK TAKSTIGE TLS P-11 SORT RAL 9005	1,00	STK		25,00	919,20	30,04	643,07
40307381	TAKSTIGE REGULERBAR TLS R/3 SORT RAL 9005	5,00	STK		25,00	1 079,20	29,39	3 810,12
22101828	FEIEPLATÅ TRAPES FP8 P-111 SORT RAL 9005	1,00	STK		25,00	2 566,92	28,57	1 833,55
22101984	STIGESIKRING TT R-UTV SORT RAL 9005	1,00	STK		25,00	431,20	BUNN	431,20
40307233	KONSOLL TRAPES SN P-611 SORT RAL 9005	9,00	STK		25,00	343,20	33,87	2 042,62
27710078	GELENDER GITTER SN GG-11 SORT RAL 9005	4,00	STK		25,00	287,20	33,67	762,00
43634674	TAKPL TP18/050 POLYESTER SORT SPS	188,51	M2		25,00	271,20	28,84	36 379,77
26924837	EMBALLASJE HENTE TRAPES	1,00	STK		25,00	350,00		350,00
43648337	MØNEBESLAG 18/ POLYESTER SORT ALSVÅG MØNEBESLAG TIL18-PROFIL	13,00	STK		25,00	559,20	34,15	4 787,03
43648500	VINDSKIBESLAG POLYESTER SORT ALSVÅG VINDSKIBESL TIL TSP OG TP18	15,00	STK		25,00	479,20	33,55	4 776,43
43648685	SKOTTRENNE POLYESTER SORT ALSVÅG SKOTTRENNE	15,00	STK		25,00	327,20	33,14	3 281,49
43648984	TAKFOTBESLAG POLYESTER SORT ALSVÅG TAKFOTBESLAG STANDARD	17,00	STK		25,00	423,20	33,77	4 764,85
43650301	REP. SETT LAKK SORT	1,00	STK		25,00	447,20	28,21	321,04
43650263	TETTELIST 18-PROFIL MØNE	45,00	STK		25,00	27,12	33,67	809,49
60631143	FJÆRBITTS 8MM 6KANT	1,00	STK		25,00	248,00		248,00
22431936	BEND N70 75 GR SORT GRØVIK N70K	6,00	STK		25,00	159,20	41,59	557,93
22430029	ENDEBUNN T120 SORT GRØVIK T120K	12,00	STK		25,00	50,32	42,73	345,82

Tilbudet er basert på beregnede masser. Endringer i disse vil medføre endring i pris. Prisene er basert på nåværende innkjøpspriser fra våre leverandører. Ved endring i dette grunnlag forbeholder vi oss retten til å justere våre priser tilsvarende.

Ingen returret på spesialbestilte varer. Massekontroll må utføres av kunde før avtaleinngåelse.

Vi tar forbehold om regnefeil i tilbudet.

TILBUD



BYGGMAKKER

Gunvald Johansen

Gunvald Johansen Handel AS

BM Svolveær

Industriv. 5

8300 SVOLVÆR

Tlf: 76068000

Fax: 75 54 19 01

Internett:

E-post: bmposts@gj.no

Bankkonto: 15033374841

Org.nr.: NO 991188851 MVA

Tilbud-nr: 668322/00

Side 2 av 3

Leveringsadresse:
EDISFJORD

Deres ref.:

Tlf: 90 03 88 35
Mob: 90 03 88 35

Rekvisisjon:
Owe Kristensen
Betalingsbet.:
NETTO PR. 30 DAGER
Leveringsmåte:

Vår ref.:
Pål Berg

Dato: 08.10.24

Gyldig til: 07.11.24

Varenr.	Varetekst	Antall	Enhet	LT	Mva %	Pris	Rab %	Netto sum
22430045	KROK T120 KOMBI HØG SORT GRØVIK T120K	110,00	STK		25,00	39,92	42,96	2 504,74
22431860	NEDLØPSRØR 70 MM LGD 4M SORT GRØVIK N70K	6,00	STK		25,00	583,20	42,96	1 995,94
22430110	OVERLIGGER T120 LANG SORT GRØVIK T120K	110,00	STK		25,00	25,52	43,50	1 586,07
22430003	RENNESKJØT M/BOLT T120 SORT GRØVIK T120K	10,00	STK		25,00	135,20	42,94	771,45
22429948	RENNEVINKEL T120 INNV 90 GR SORT GRØVIK T120K	2,00	STK		25,00	471,20	42,79	539,15
51522274	RØRKLEMME N 70 SORT POSE A 2 STK GRØVIK N70K	12,00	POS		25,00	159,20	44,30	1 064,09
22431951	SKJØTEMUFFE N70 SORT GRØVIK N70K	6,00	STK		25,00	55,92	41,26	197,08
22429880	TAKRENNE 120MM LGD 4M SORT GRØVIK T120K	13,00	STK		25,00	583,20	42,96	4 324,54
22429971	TRAKT T120 M/BEND 75 GR SORT GRØVIK T120K	6,00	STK		25,00	367,20	42,53	1 266,18
22431944	UTKAST N70 SORT GRØVIK N70K	6,00	STK		25,00	279,20	42,56	962,23
48058375	UNIVERSALSKRUE 5,0X35MM ISOLA 100 STK PR BOKS	4,00	BOX		25,00	327,20	28,89	930,69
54229923	FURU 22X198 REKT KLED KL1 CUIMP IMPREGNERT	50,00	LM		25,00	55,92	19,10	2 261,96
43201703	GRAN 19X148 REKTKLED BAS HEFTIG GRUNNET	50,00	LM		25,00	30,32	18,07	1 242,06
60137367	UNDERTAK BASIC 1,50X50M ISOLA	3,00	RUL		25,00	4 232,00	22,36	9 857,17
11302619	G-F 23X048 LEKT/REKKE KL1	450,00	LM		25,00	9,92	26,11	3 298,45
11302643	G-F 36X048 LEKT/REKKE KL1	450,00	LM		25,00	14,40	25,83	4 806,22
54096261	TRESKRUE ESSDRIVE SH 6X140 CS A-100 SENKHODE CORRSEAL	8,00	PAK		25,00	575,20	34,21	3 027,39
55210657	TRESKRUE ESSDRIVE SH 5X60 CS A-100 SLØYFE/TAKFOT	10,00	PAK		25,00	151,20	36,64	958,00
44348341	TAPE UNDERTAK ISOLA 75MMX25M	3,00	RUL		25,00	519,20	27,50	1 129,26
55979632	TRESKRUE ESSDRIVE SH 5X60 A4 -100	2,00	PAK		25,00	303,20	34,78	395,49

Tilbudet er basert på beregnede masser. Endringer i disse vil medføre endring i pris. Prisene er basert på nåværende innkjøpspriser fra våre leverandører. Ved endring i dette grunnlag forbeholder vi oss retten til å justere våre priser tilsvarende.

Ingen returret på spesialbestilte varer. Massekontroll må utføres av kunde før avtaleinngåelse.

Vi tar forbehold om regnefeil i tilbudet.

TILBUD



BYGGMAKKER

Gunvald Johansen

Gunvald Johansen Handel AS

BM Svolveær
Industriv. 5
8300 SVOLVÆR
Tlf: 76068000
Fax: 75 54 19 01

Internett:

E-post: bmposts@gj.no

Bankkonto: 15033374841

Org.nr.: NO 991188851 MVA

Tilbud-nr: 668322/00

Side 3 av 3

Leveringsadresse:
EDISFJORD

Deres ref.:

Tlf: 90 03 88 35
Mob: 90 03 88 35

Rekvisisjon:

Owe Kristensen

Betalingsbet.:

NETTO PR. 30 DAGER

Leveringsmåte:

Vår ref.:

Pål Berg

Dato: 08.10.24

Gyldig til: 07.11.24

Varenr.	Varetekst	Antall	Enhet	LT	Mva %	Pris	Rab %	Netto sum
26924704	VINDSKIER UTKJØRING S LANG	3,00	TIM		25,00	900,00	BUNN	2 700,00
Netto sum eks. mva.								123 862,09
+ 25,00 % mva. av kr. 123 862,09								30 965,52
Brutto sum inkl. mva.								154 827,61

Tilbudet er basert på beregnede masser. Endringer i disse vil medføre endring i pris. Prisene er basert på nåværende innkjøpspriser fra våre leverandører. Ved endring i dette grunnlag forbeholder vi oss retten til å justere våre priser tilsvarende.

Ingen returrett på spesialbestilte varer. Massekontroll må utføres av kunde før avtaleinngåelse.

Vi tar forbehold om regnefeil i tilbudet.

Tommy Fagerli

Fra: Evy Helen Villadsen <evylen4@msn.com>
Sendt: onsdag 5. februar 2025 16:16
Til: Tommy Fagerli
Emne: Fw: TILBUD TAKSKIFTE SAMT INNVENDIG TAK PÅ SOBEROM OG BAD
Vedlegg: TILBUD Eidsfjorden.pdf

Her er materiallista jeg fikk på takskiftejobben.

Evy Helen

Sendt fra [Outlook for Android](#)

From: Bygg og Service Vesterålen <administrasjon@byggogservice.one>
Sent: Tuesday, October 8, 2024 1:59:44 PM
To: evylen4@msn.com <evylen4@msn.com>
Cc: evy.villadsen@coop.no <evy.villadsen@coop.no>
Subject: TILBUD TAKSKIFTE SAMT INNVENDIG TAK PÅ SOBEROM OG BAD

Hei
Bygg og Service Vesterålen AS kan bytte tak på boligen i Eidsfjordveien 2043 og reparerer lekkasjeskader på bad og 1 soverom for kr. 370 000
Vi kan også akseptere at kr. 50 000 betales i løpet av oktober og November 2024.
Vi er klare til å starte i morgen for vi har "kastet" litt rundt på snekkerne for å presse denne jobben inn.

Vi kommer ved aksept av tilbudet til å fakturere kr 160 000 til dekning av våre materialkostnader. Så fakturere vi kr. 160 000 når vi er på slutten av oppdraget.
Dersom du / dere ønsker å betale kr. 50 000 i løpet av oktober / november fakturerer vi dette etter avtale med deg.

(Materialkostnadene for utvendig arbeid er kr. 154 827 tilbudet legges ved)
Det er da komplett takskift med Alsvåg TP18, nye takrenner, feieplattform, tak stige samt snø stoppere over inngangsparti.

UTVENDIG:

Vi fjerner gammel shingel.
Vi bytter ut eventuell fukt skadede deler av taktro.
Vi legger nytt undertak.
Vi lekter opp og retter opp taket.
Vi legger nytt tak, Alsvåg TP 18
Vi monterer nye vindski, nye takrenner / nedløp, feieplattform og tak stige.

INNVENDIG:

Vi river ned den gamle himlingen og vi fjerner den gamle fukt skadede isolasjonen. Vi legger ny isolasjon og vi legger ny himling samt nye lister. Dette utføres på begge rom.

Vi besørger innlevering av byggeavfall på Reno Vest, men vi må levere det på deres adresse sitt renovasjonskvote slik at vi slipper kostnader ved deponering.

Jeg ringer deg.

Med vennlig hilsen
Bygg og Service Vesterålen AS
Owe Kristensen
Salgssjef
Telefon 900 38835



Retur:
Noranett Hadsel AS
Nordnesveien 3
8450 STOKMARKNES

Evj Helen Villadsen
Prestgardsvegen 39
6630 TINGVOLL

Saksnummer	11519
Pinkode	9905
Dokumentdato	06.11.2025
Kontrolldato	21.07.2025
Målernummer	7359992899636366
Inspektør	Hans Christian Robertsen

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 21.07.2025 i Fleines 2043, 8450 STOKMARKNES.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes Ove Jakobsen på ove.jakobsen@noranett.no eller telefon 47 01 60 18 mellom 07:30 og 15:00.
Eventuelt kan Det lokale eltilsyn kontaktes på dle.hadsel@noranett.no Husk å oppgi saksnummer 11519.

Med vennlig hilsen
DLE
Noranett Hadsel AS

Egenerklæring

Eidsfjordveien 2043, 8450 STOKMARKNES

13 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eidsfjordveien 2043	Eidsfjordveien 2043	

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?

Jeg overtok huset etter min avdøde far for ca 8 år siden. usikker på årstall.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 15143952, Sparebank1

Informasjon om selger

Selger

Villadsen, Evy Helen

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

Vannbereder sto i før i skap bak toalettet. En liten lekkasje da den ble ødelagt. Lekkasje utbedret og ny bereder satt i vaskerom i kjeller. Dette er kanskje på 90-tallet. På badet var det av en eller annen grunn bygget opp litt fra gulvet da det siste dusjkabinettet ble satt inn. Tror det var noe trøbbel der fra det forrige kabinettet, har ikke vært noe etter det. Mulig 90-tall, tidlig 2000.

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

1998

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn dusjkabinett

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i takpapp. Først fikset med asfalt takbelegg, men siden shingelen var såpass tilårskommen så utvidet skaden seg og det ble lagt nytt tak i 2024.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt nytt undertak og nytt tak, nye takrenner og avløpsrør, nye vindskibord, ny takstige og ny pipehatt.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bygg og Service Vesterålen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

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

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt nye jordede ledninger der det var ujordet, småreparasjon i sikringskap og på hovedinntak.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haneseth Stokmarknes

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type



Privat vannverk, kommunal septik, ingen avløpskvern.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Utvendige rør til septik ødelagt av frost/nedbørsmengder ca 2017. Nye rør lagt, samt lufterør ved yttervegg.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2017

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye avløpsrør til septik lagt

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

AP Maskin

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Vet ikke om det akkurat er en feil, men ESVA gulvvarme ble installert ved bygging og fungerer ikke lenger.

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



Beskriv feilen eller endringen

Fyringsovner byttet ut år om annet, og dermed laget nytt hull til ovnsrør. Ny pipehatt 2024.

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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nærmeste nabo står på dårlig fot med nåværende eier, det er mest snakk om hvor tomtegrenser går og at gps-måling i grunnboken sier at uthus står på begge eiendommene, ikke bare hos nabo. Mulig kommunen må komme og gå opp tomtegrensene for å få stilt saken i bero.

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Tidligere eier har nok lagt opp noen elektriske ledninger og satt opp stikkontakter da det enda var lov å gjøre det selv, men DLE har godkjent de feil som Haneseth Elektroservice har rettet opp.

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 67855474

Egenerklærings skjema


Name

Evy Helen Villadsen

Date

2026-05-13

Identification

 Evy Helen Villadsen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Evy Helen Villadsen

13/05-2026
09:53:14

BankID OIDC
High

| ENERGIMERKE

[Tilbake til bygningen](#)

Energimerking av bolig

Eidsfjordveien 2043, 8450 STOKMARKNES

H0101

Knr 1866/Gnr 102/Bnr 37

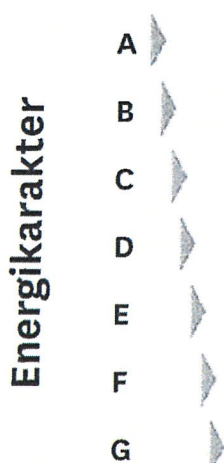
Bygn.nr 189900015

1. Om boligen
2. Ytterdører
3. Oppsummering
4. **Energiattest**

Nytt energimerke er nå registrert

Boligens energimerke

Energimerket viser energitilstanden for bygningen, basert på hvor mye energi bygningen krever gjennom året og hvor stor andel av oppvarmingen som kan dekkes av andre energibærere enn fossil olje og elektrisitet. Energimerket indikerer hvor store energikostnadene blir ved normal bruk.



F

Oppvarmingskarakter

[HOPP TIL HOVEDINNHold](#)

Eidsfjordveien 2043

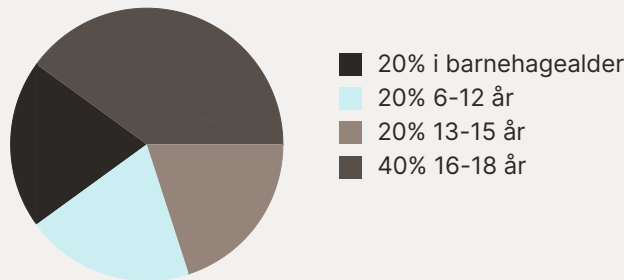
Offentlig transport

🚏 Fleines Linje 832	7 min 🚶 0.5 km
✈️ Stokmarknes lufthavn Skagen	20 min 🚶
✈️ Svolvær lufthavn Helle	1 t 49 min 🚶

Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.) 89 elever, 7 klasser	13 min 🚶 9.7 km
Stokmarknes skole (1-10 kl.) 471 elever, 30 klasser	23 min 🚶 19.1 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	22 min 🚶 19 km
Sortland videregående skole - Filial K...	30 min 🚶

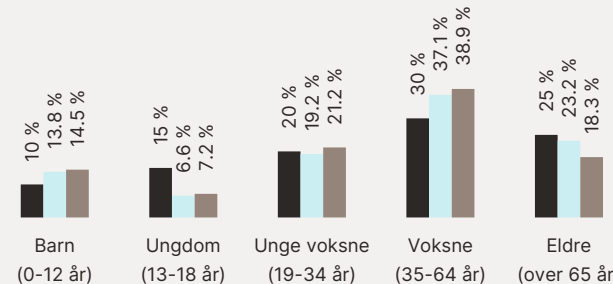
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Fleines	35	35
Kommune: Hadsel	8 107	4 574
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

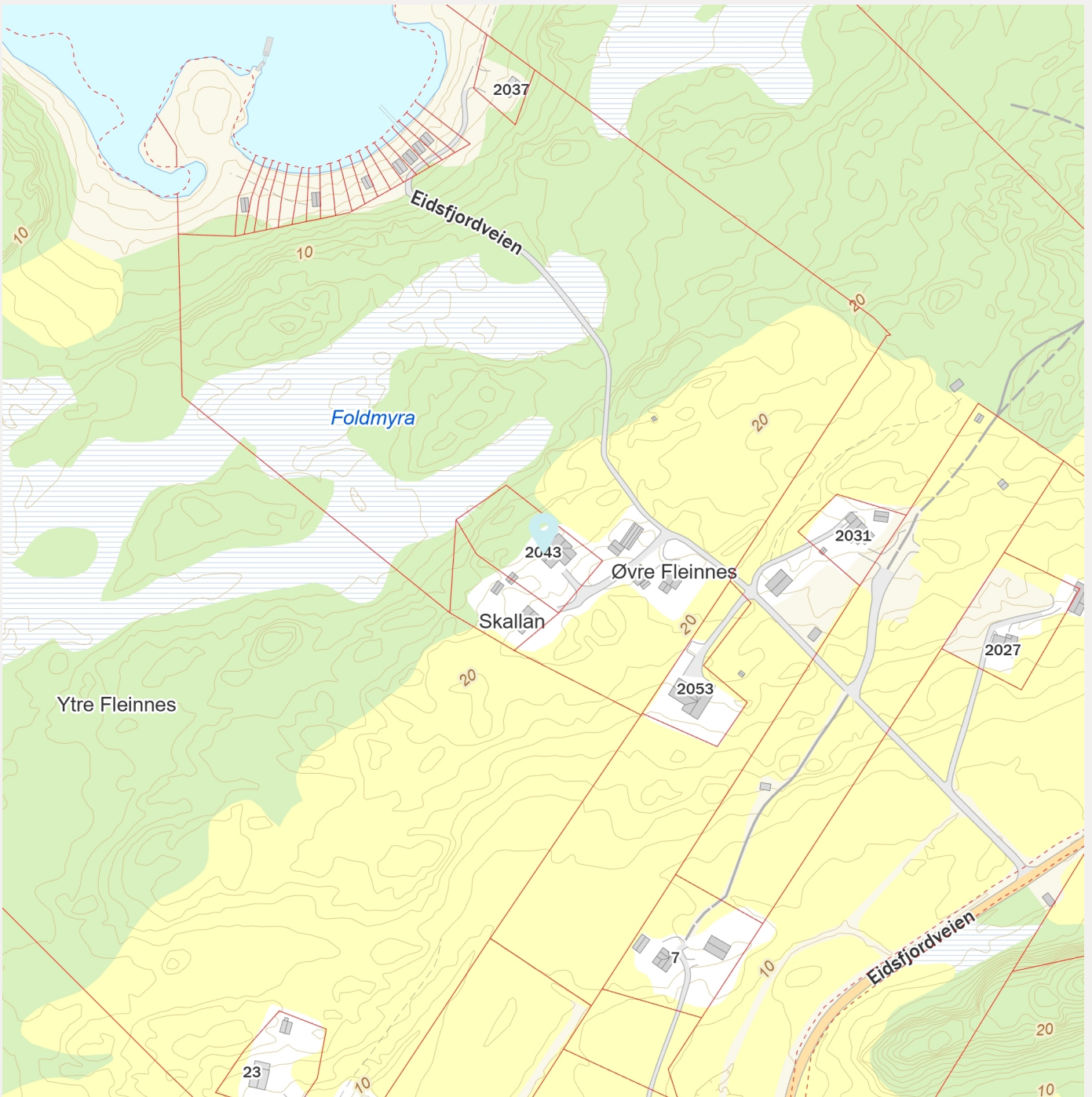
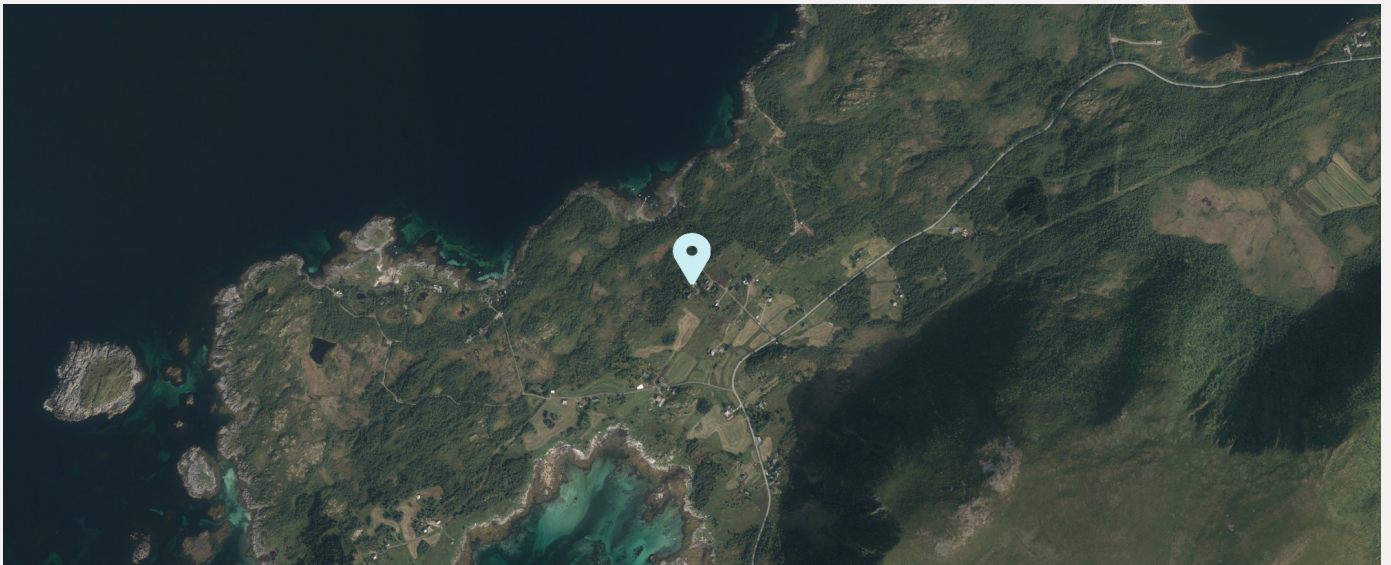
Aspåsen barnehage (0-5 år) 32 barn	13 min 🚶 9.5 km
Hoppensprett Stokmarknes (0-5 år) 60 barn	23 min 🚶 19.3 km
Søndre barnehage (1-5 år) 102 barn	23 min 🚶 19.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Stokmarknes	22 min 🚶
Coop Prix Stokmarknes	22 min 🚶

Sport

🏊 Lomstjønnå skøytebane Isbane	10 min 🚶 7.7 km
🏊 Sandnesåsen aktivitetsanlegg Ballspill	13 min 🚶 9.1 km
🏊 Family Sports Club Stokmarknes	23 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Møysalen & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Feimus Bitterstad			102	3	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolighus	27/11-73	dato 18/12-73	sak 331/73	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Tor M. Milsen	Feimus, Bitterstad				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
A/S Trehus	Etakmøntaus				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
— " —	— " —				

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

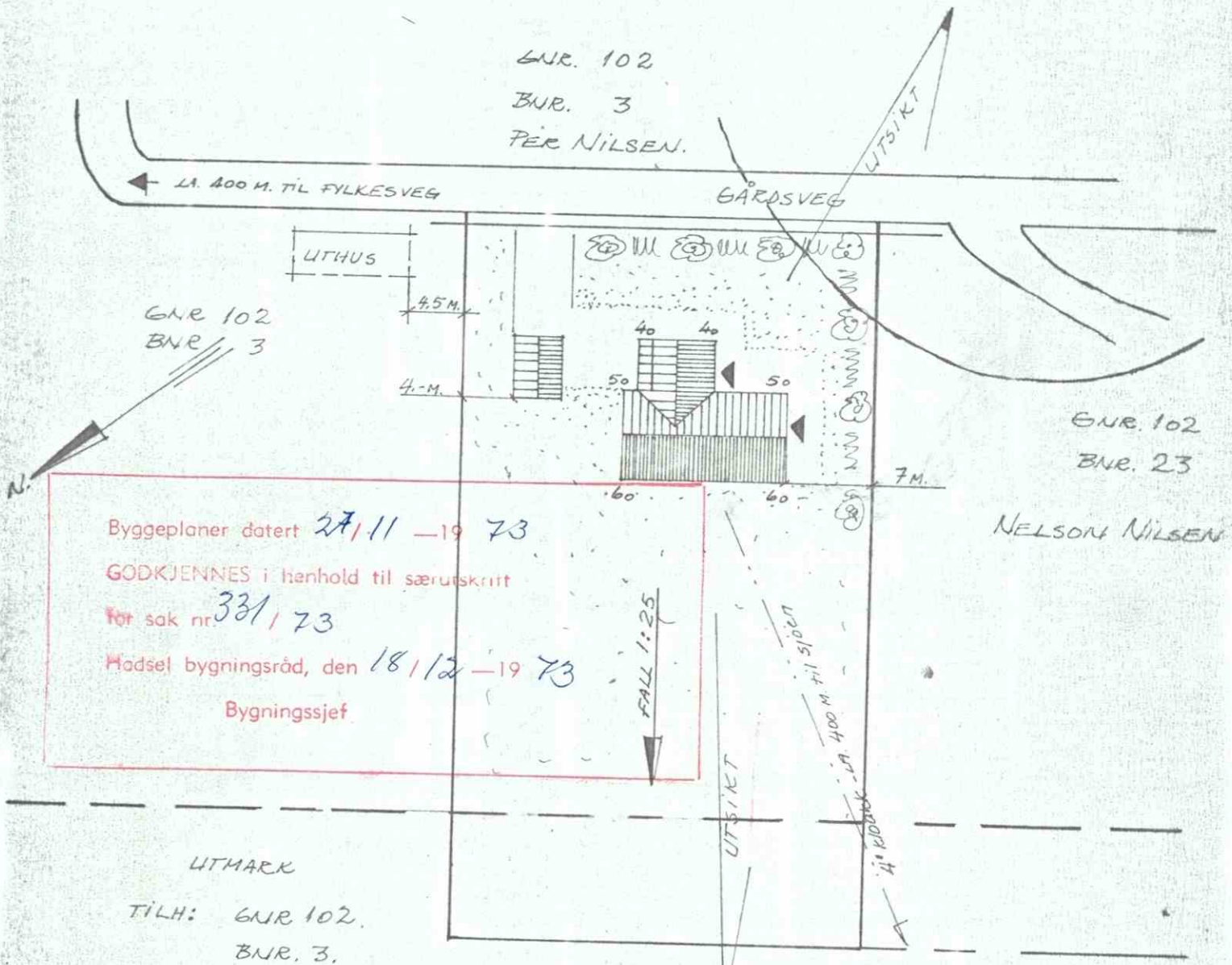
Etakmøntaus, den 27/11-74
P. Røttem
 bygningssjefen

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

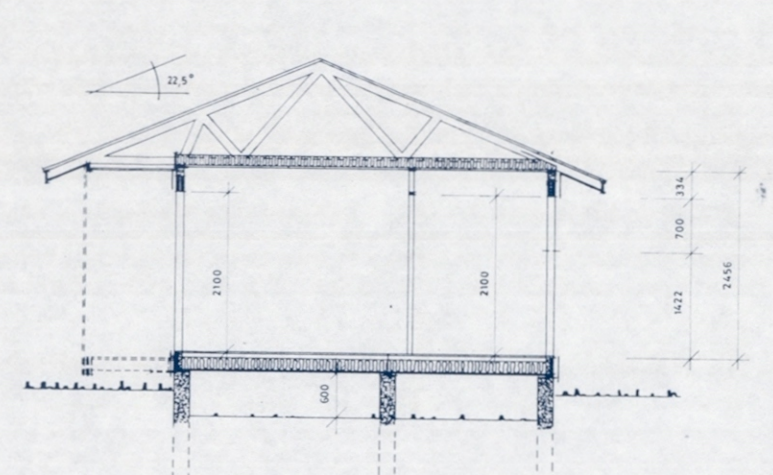
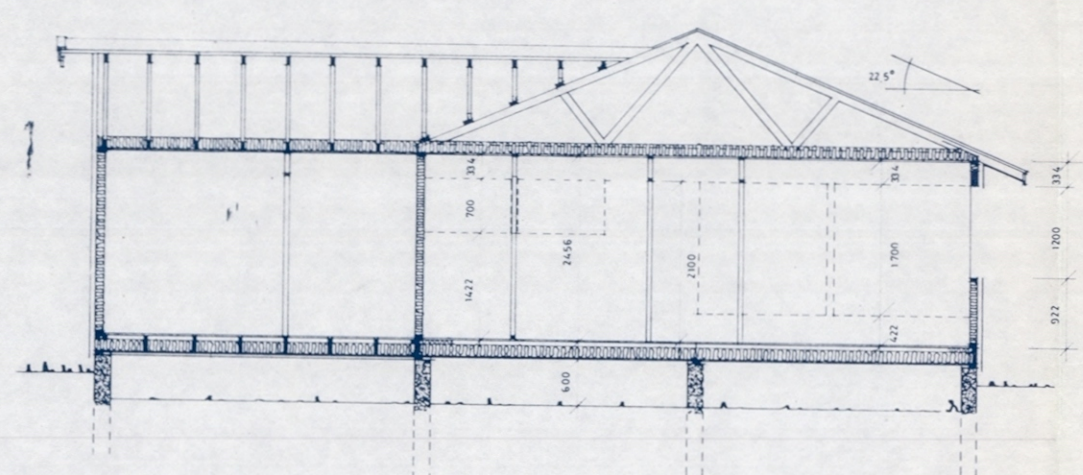
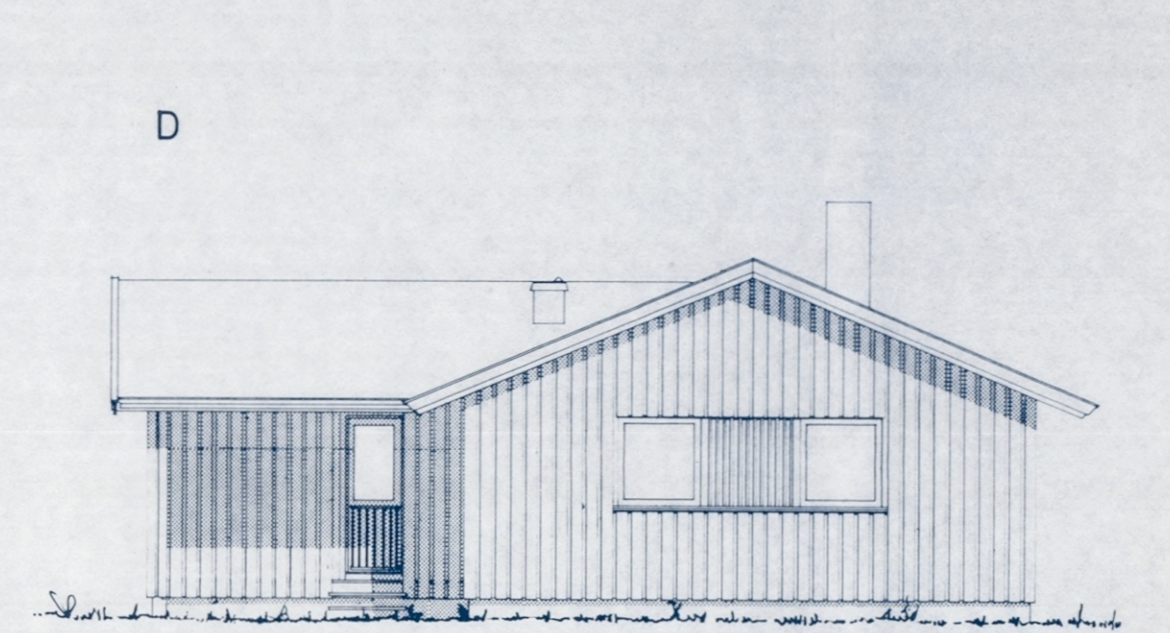
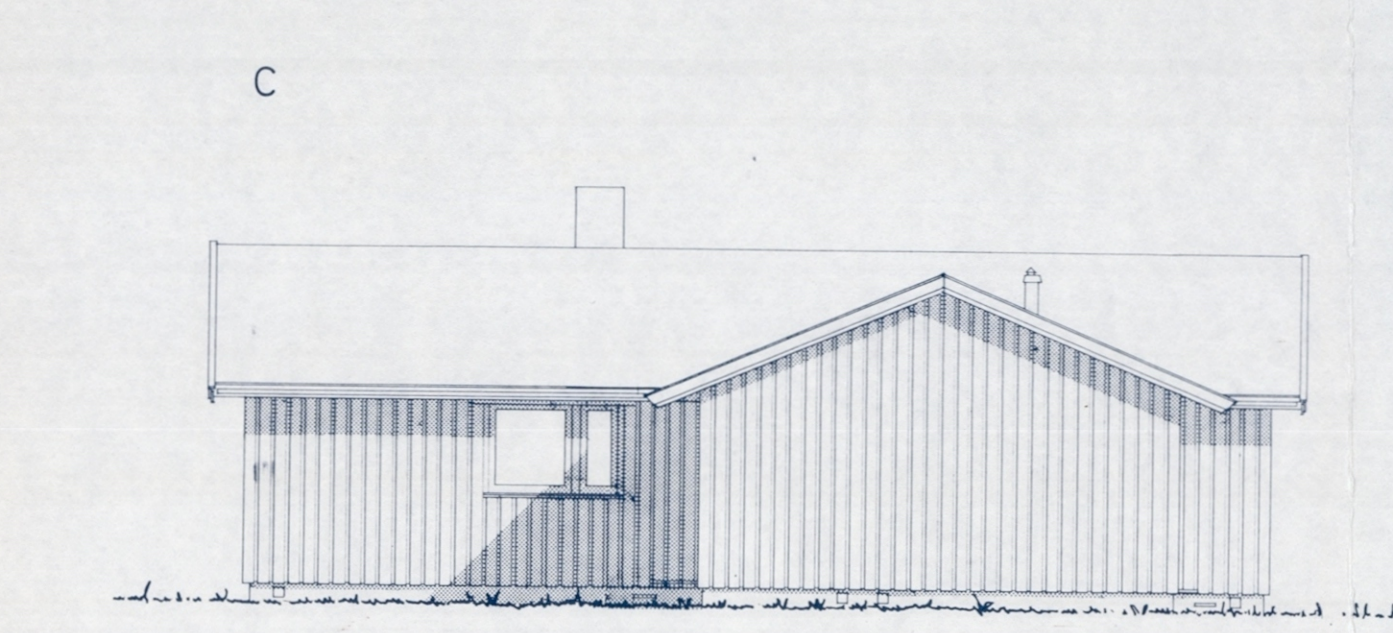
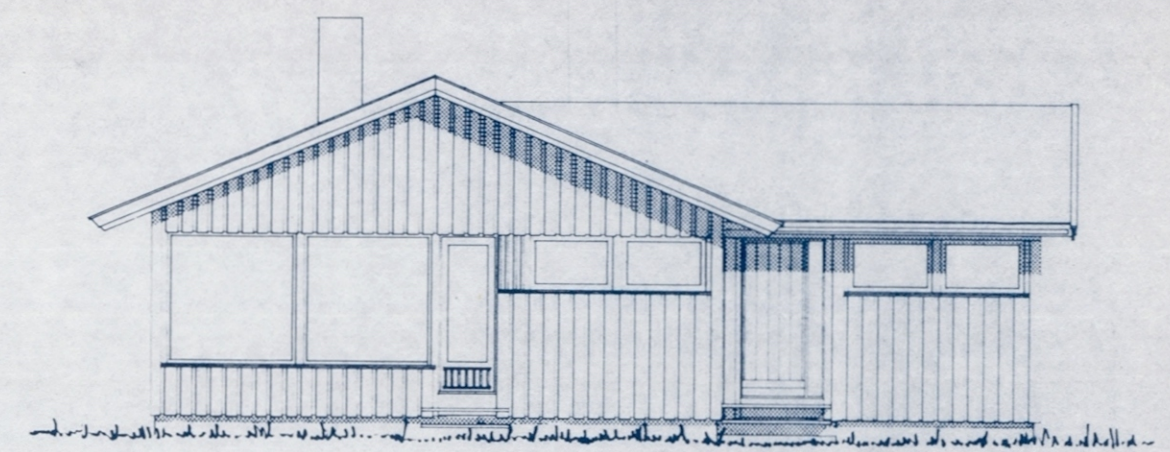
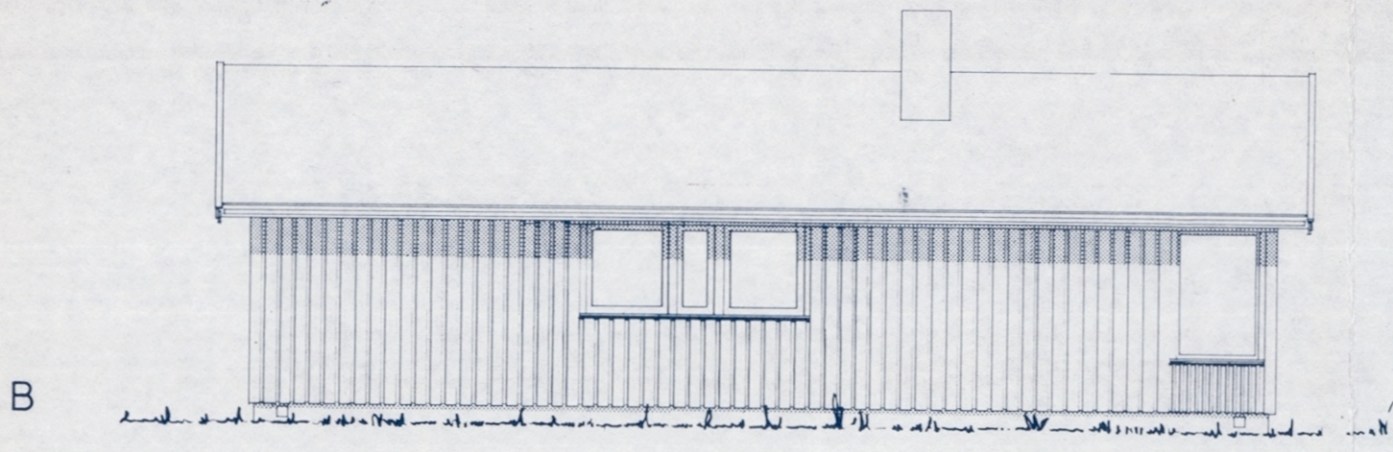
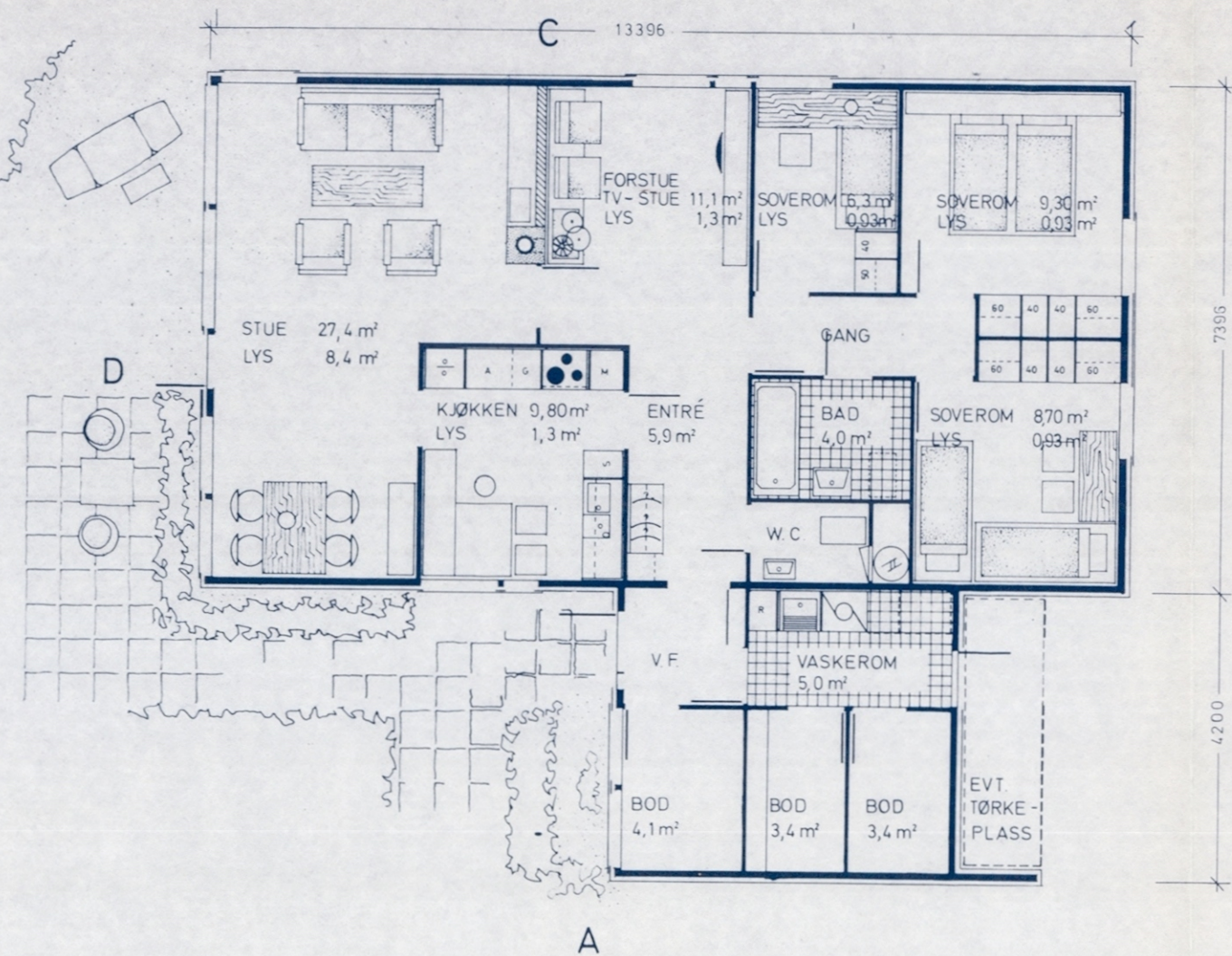
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

SITUASJONSPLAN for tomt vei nr.
 byggefelt FLEINES 8440 BITTERSTAD
 g.nr. 102 byggekommune HADSEL
 mål 1:500 b.nr.
 navn TOR MAGNE NILSEN
 postadresse FLEINES, 8440 BITTERSTAD.



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, mønre retning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.



Byggeplaner datert 27/11 -1973
 GODKJENNES i henhold til særutskrift
 for sak nr 331/73
 Hadsel bygningsråd, den 18/12 -1973
 Bygningssjef

PLASS FOR GODKJENNINGSMER

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som A/S SYSTEMHUS ikke medvirker i

Bruttoareal 1.etg. : 126,0 m²
 Leieareal 1.etg. : 94,5 m²
HUSBANKENS REG. NR.

Undertegnede takstmann bevitner at huset er oppført i overensstemmelse med de godkjendte tegninger
 Byggherre TOR M. NILSEN
 G.nr. Br.nr.
 Byggested FREINES
 Kommune HADSSEL

PLANER, SNITT, FASADER
EKNE











TEGN 3 DATO 29.5.73
 MAL 1 100

009+

A/S SYSTEMHUS BODO TELEFON 081-27650

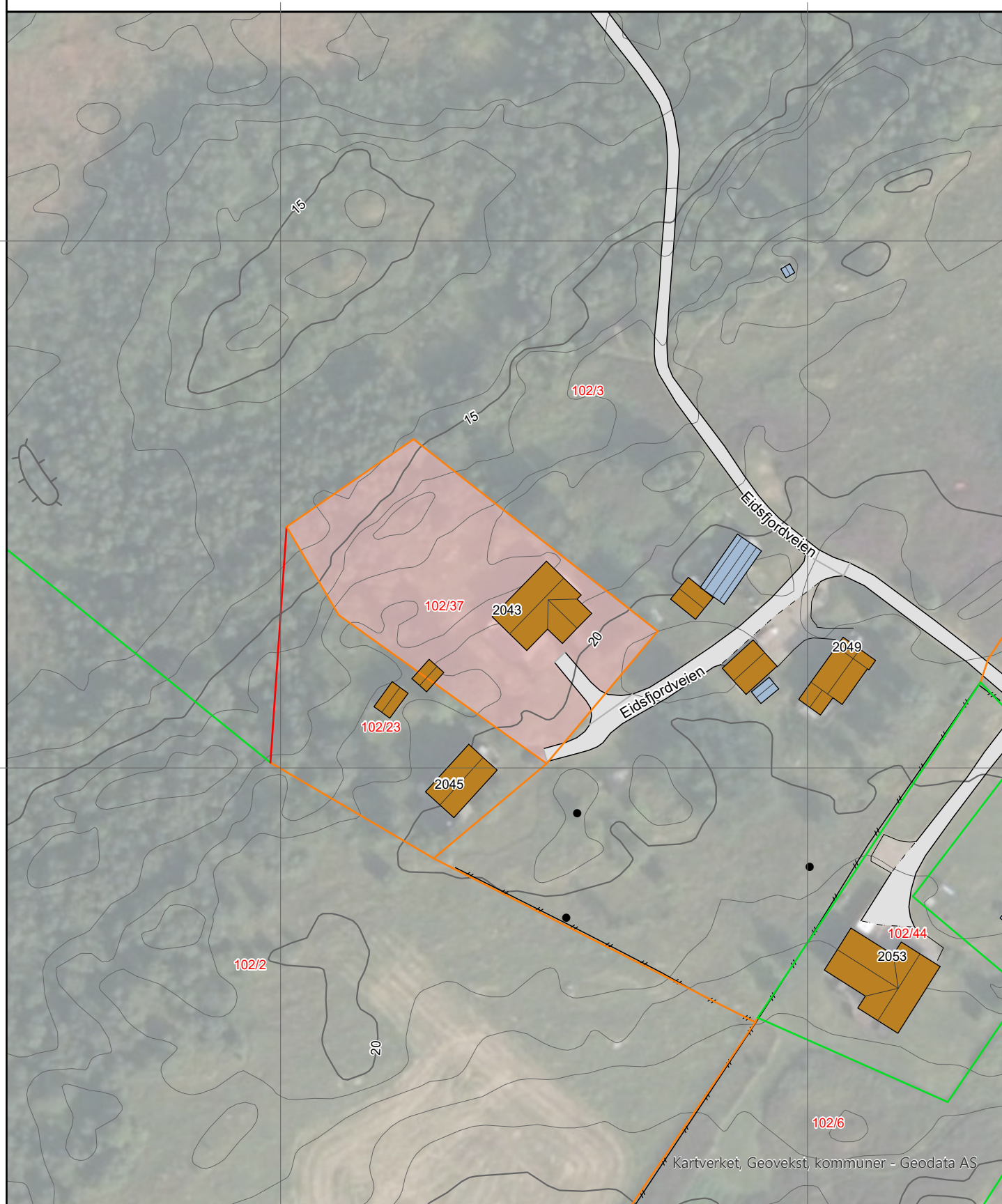
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/102/37/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 14.3.2024













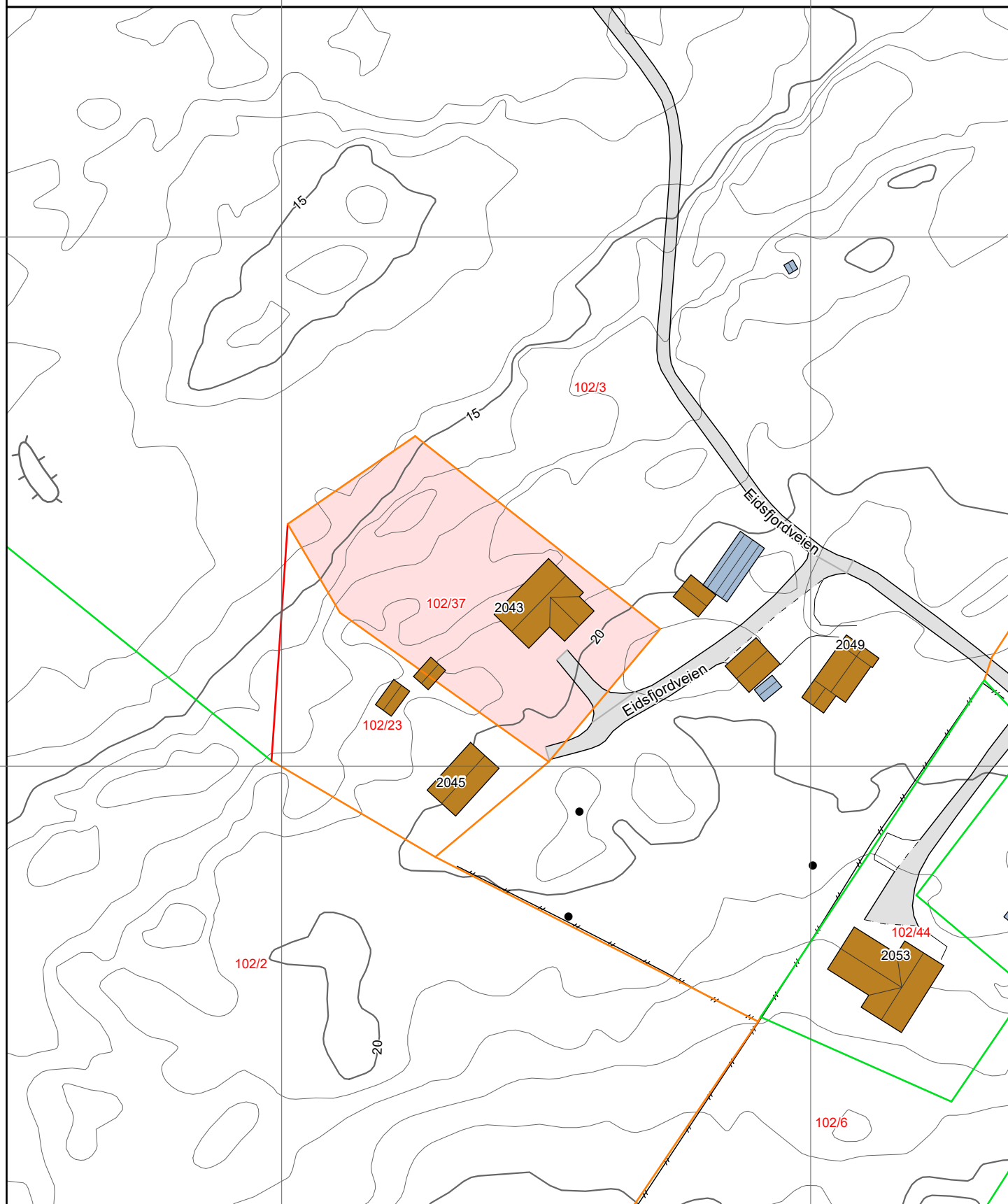
Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

0 25 50 m








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

Eiendomsgrenser





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









Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 102, Bruksnr 37	Kommune:	1866 Hadsel
Adresse:		Grunnkrets:	101 Fleines
Veiadresse:	Eidsfjordveien 2043, gatenr 5200 8450 Stokmarknes	Valgkrets:	5 Langøya
Adressetilleggsnavn:	Fleignes (Kilde: Tildelt av kommune)	Kirkesogn:	10080104 Hadsel
Oppdatert:	10.12.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	10.10.1973	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 108,9 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	10.10.1973	Avgiver	1866/102/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1866/102/37	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eidsfjordveien 2043	Bolig	214,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	122,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	214,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	214,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	189900015			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			103,0		103,0				
H01	1		111,0		111,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	189900031			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.