Tilstandsrapport

Enebolig
Gjerstad 30, 8450 STOKMARKNES
HADSEL kommune
gnr. 84, bnr. 53

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20844-1596 **Referansenummer:** AI1810

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Schultz **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og
de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.
Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:
Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.
Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstadsvurdering for boliger.
Reklamsjonsvurdering. Skjønn.
Andre tjenester
Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.
Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.
Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt.Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.
Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Stein Schultz

Stein Schultz
Uavhengig Takstingeniør
stein@aslethomassen.no
480 91 890

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1951 i èn etasje og kjeller.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Taket er et saltak, men en plassbygget sperrekonstruksjonen av tre.
Det var på befaringstidspunktet begrenset tilgang til kaldloftet, og det er derfor kun foretatt inspeksjon fra lukeåpningen.
Det anbefales at loftet inspiseres nærmere når tilgang er mulig.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, og er besiktiget fra bakkenivå. Kun takets bakside (mot nord) var synlig fra bakken.
Takrenner og nedløpsrør er av plast.

Veggene har en trekonstruksjon av ukjent utførelse (trolig en tømmerkonstruksjon) fra byggeåret.
Utvendig kledning er av eternitt-plater.

Bygningen har malte trevinduer av varierende årstall med 2-lags glass på hovedplanet.
I kjelleren er det nyere vinduer mot sør, og stedvis eldre trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Tidligere balkong mot vest er revet, og balkongdøra bør derfor sperres av til ny balkong er etablert.
Dette av sikkerhetshensyn, for å unngå fallskade.

Det er utv trapp/repos i betong foran hovedinngangen

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater/strie og innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue og i kjeller.

I kjelleren er gulv og vegger av betong. Hulltaking er derfor ikke foretatt.
Gulv under badet er hugd opp, og består av pukk,

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er lagt inn fiberkabel fra Trollfjord

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM:
Badet har grunnoppbygging fra byggeåret, men huseier opplyser at det ble lagt nytt gulvbelegg i 2012.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

Rommet har tilnærmet flatt gulv med ca 25 mm oppbrett mot dørterskel. Det er plastsluk ved dusjkabinettet.

Veggene har malte plater og himlingen har malte sponplater.

Det er dusjkabinett, badinnredning med servantplate og opplegg for vaskemaskin.
I servanten ble det registrert en del riss/krakeleringer.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Fuktmåling er foretatt fra eksponert undergulv i underliggende kjellerrom, uten unormale utslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte, glatte fronter og laminat benkeplater.
Det er frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avkast til det fri.

SPESIALROM Gå til side

Det er toalettrom ved siden av bad/vaskerom på hovedplanet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og kobberrør med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon i hht. byggeårets standard basert på naturlig oppdrift via ventiler i vegg og vinduer.
Det er installert varmepumpe i 2023.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

El-anlegget er fra byggeåret, men inst. i hovedplan ble renovert i 2012.
I kjeller er det kun opplegg til vvb og ett stikk til fryseboks.
Huseier opplyser at det er foretatt tilsyn i ca 2022, og avvik er i flg. huseier utbedret.

Det er røykvarslere i nesten alle rom, og nyere pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2013.

Bygningen har betonggrunnmur med sparestein.

Boligen står i skrånende terreng, med stort nedslagsfelt på nordsiden. Dette innebærer et betydelig vanntilsig ved store nedbørsmengder.

Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1951.
Det er vannforsyning fra privat brønn. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1951.
Huseier opplyser at vann- og avløp fungerer som det skal.

Huseier opplyser at det er gjort forberedelser for tilkopling til kommunalt ledningsnett ved at det er lagt ned rør fra huset til kommunalt påkoplingspunkt.
Septiktanken er av betong og fra 1951.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	178 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m²
Totalpris	2 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

To av soverommene er svært små (4,6 og 5,8 m2). Rommene er følgelig mindre enn minstekravet til oppholdsrom i TEK97, som er 15 m3.

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

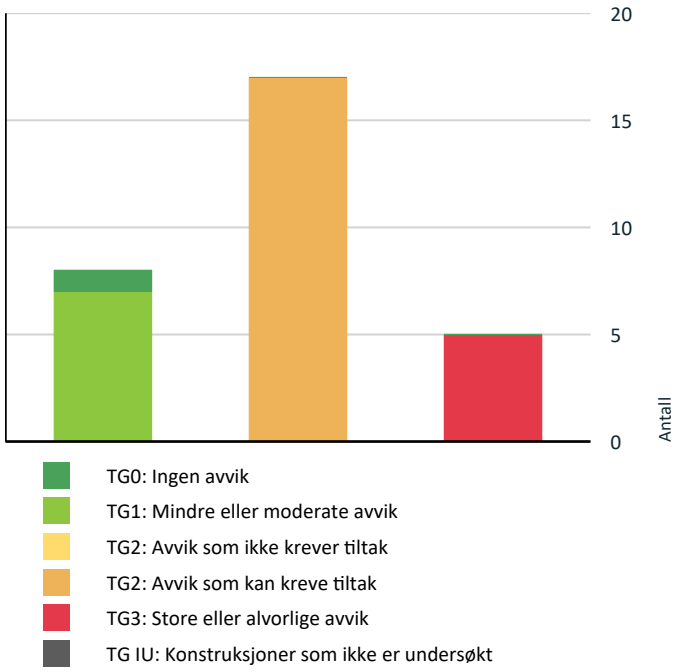
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det forutsettes at tiltaket er oppført i hht. godkjente tegninger/byggetillatelse.

Sammendrag av boligens tilstand

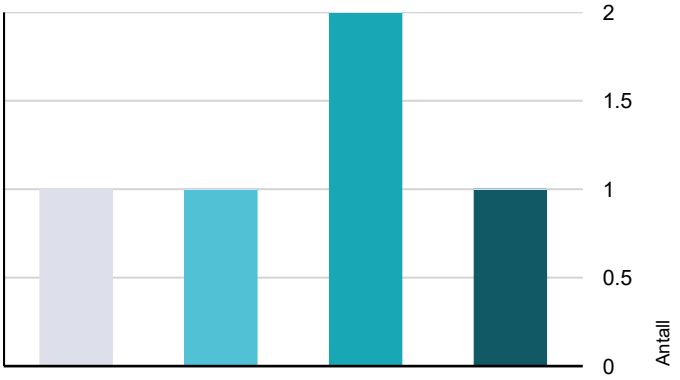
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > Hovedplan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1951

Anvendelse
Bolig benyttet til eget bruk.

Standard
Bygget har normal standard i hht. byggeåret.

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar
I hht. tidligere takst.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Dreneringen ble fornyet av Oddvar Andreassen AS.
2020	Modernisering	Skiftet ytterdør, boddør og 4 vinduer
2023	Modernisering	Ny varmepumpe

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, og er besiktiget fra bakkenivå. Kun takets bakside (mot nord) var synlig fra bakken.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har en trekonstruksjon av ukjent utførelse (trolig en tømmerkonstruksjon) fra byggeåret.
Utvendig kledning er av eternitt-plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eternit kan inneholde asbest, som er et helsefarlig produkt. For sanering av eternit gjelder spesielle regler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er et saltak, men en plassbygget sperrekonstruksjonen av tre. Det var på befaringstidspunktet begrenset tilgang til kaldloftet, og det er derfor kun foretatt inspeksjon fra lukeåpningen.
Det anbefales at loftet inspiseres nærmere når tilgang er mulig.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Det er en del muggdannelse på undertaket. Dette indikerer punktert eller manglende fuktsperre i himlingen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Adkomst kaldkvist



Kaldkvist

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer av varierende årstall med 2-lags glass på hovedplanet.
I kjelleren er det nyere vinduer mot sør, og stedvis eldre trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kjøkkenvinduet er fastlåst, og ett av stuevinduene er punktert.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Kjellerdøra er gammel og slitt.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Døra må påregnes utskiftet i nær fremtid.

Tilstandsrapport



Kjellerdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tidligere balkong mot vest er revet, og balkongdøra bør derfor sperres av til ny balkong er etablert.
Dette av sikkerhetshensyn, for å unngå fallskade.

TG 1 Utvendige trapper

Det er utv trapp/repos i betong foran hovedinngangen



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater/strie og innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er spor etter fukt i kjellerhimlingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktmåling viser ingen unormale verdier, og det mistenkes derfor at fuktmerkene er etter en gammel skade.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

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
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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.

https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue og i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Tettingen rundt pipa må undersøkes.

Tilstandsrapport



Vedovn stue hovedplan



Vedovn i kjeller



Feieluke med sotavrenning

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er gulv og vegger av betong. Hulltaking er derfor ikke foretatt.
Gulv under badet er hugd opp, og består av pukk,

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Huseier opplyser at det tidvis kan oppstå noe fukt i gulv/yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelle tiltak vil være avhengig av hvordan kjelleren brukes. Generelt anbefales god ventilasjon i fuktutsatte rom.



Gulv i rom under bad.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er lagt inn fiberkabel fra Trollfjord

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Badet har grunnoppbygging fra byggeåret, men huseier opplyser at det ble lagt nytt gulvbelegg i 2012.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

Rommet har tilnærmet flatt gulv med ca 25 mm oppbrett mot dørterskel. Det er plastsluk ved dusjkabinettet.
Veggene har malte plater og himlingen har malte sponplater.

Det er dusjkabinett, badinnredning med servantplate og opplegg for vaskemaskin.
I servanten ble det registrert en del riss/krakeleringer.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

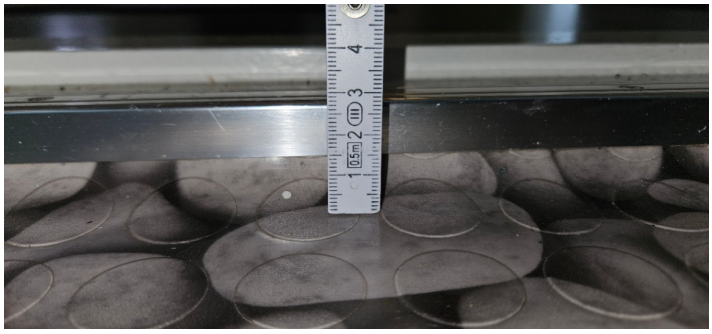
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









Oppbrett mot dørterskel

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Fuktmåling er foretatt fra eksponert undergulv i underliggende kjellerrom, uten unormale utslag.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte, glatte fronter og laminat benkeplater.
Det er frittstående hvitevarer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast til det fri.

SPESIALROM

HOVEDPLAN > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Det er toalettrom ved siden av bad/vaskerom på hovedplanet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og kobberrør med plastkappe.

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.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ble registrert en del midlertidige løsninger på avløpsrørene i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.





TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i hht. byggeårets standard basert på naturlig oppdrift via ventiler i vegg og vinduer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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, men inst. i hovedplan ble renovert i 2012.
I kjeller er det kun opplegg til vvb og ett stikk til fryseboks.

Huseier opplyser at det er foretatt tilsyn i ca 2022, og avvik er i flg. huseier utbedret.

Det er foretatt en forenklet kontroll av el-anlegget, begrenset til spørsmål og undersøkelser gitt i forskrift til Avhendingslova § 2-18.
Denne enkle undersøkelsen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet.

El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen, og søk gjerne veiledning hos det stedlige eltilsynet eller hos registrert elektrovirksomhet.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

Det er røykvarslere i nesten alle rom, og nyere pulverapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Huseier opplyser at det tidvis kan oppstå fuktroser på kjellergulvet.
Det ble registrert at det mangler toppavdekning/klemlist på grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak i fbm. dreneringen kan ikke utelukkes. Dette vil være avhengig av bruken av kjelleren.
Sørg for ventilasjon.
Klemlist på grunnmursplasten bør monteres.







Klemlist mangler



Klemlist mangler

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med sparestein.

TG 3 Terrengforhold

Boligen står i skrånende terreng, med stort nedslagsfelt på nordsiden. Dette innebærer et betydelig vanntilsig ved store nedbørsmengder.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avskjæringsgrøft bør vurderes for å minimere vanntilsiget mot bygningene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1951.
Det er vannforsyning fra privat brønn. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1951.
Huseier opplyser at vann- og avløp fungerer som det skal.

Huseier opplyser at det er gjort forberedelser for tilkopling til kommunalt ledningsnett ved at det er lagt ned rør fra huset til kommunalt påkoplingspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Ny avløpsledning - ikke tilkoplet

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong og fra 1951.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

Standard

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.
Vurderes som et riveobjekt.

Beskrivelse
Bygningen er definert som et tilleggsbygg, og er derfor ikke tilstandsvurdert men kun enkelt beskrevet.

Eldre enebolig med ukjent byggeår. Bygget fremstår i eiendomsverdi.no som en fritidsbolig.
Bygningen er i svært dårlig tilstand, og er vurdert som et riveobjekt.
Evt. rivekostnader er ikke hensyntatt i denne rapporten.

Bygget er ikke nærmere tilstandsvurdert eller oppmålt.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår
2013

Kommentar
I hht. eiendomsverdi.no

Standard
Bygget har høyere standard enn normal garasjestandard, da det er fullisolert og med delvis innredet loft..

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er definert som et tilleggsbygg, og er derfor ikke tilstandsvurdert men kun enkelt beskrevet.

Dobbeltgarasje med innredet loft, oppført i 2013.
Garasjen har saltak med A-takstoler i tre og taktekke av Alsvågplater.
Yttervegger i bindingsverk med liggende dobbelfalset tre -kledning.
Det er isolert leddport i stål med motordrift, gangdør og 6 vinduer.
Gulvet er en isolert betongplate på grunn.

Garasjen er fullisolert, og har loft som er innredet med to rom og trappeadkomst.

Huseier opplyser at det ikke er søkt om ferdigattest for tiltaket.
Det er ikke innlagt strøm, men provisorisk opplegg med skjøteledning fra huset.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

111 m²/73 m²

Enebolig: Vindfang, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Toalettrom, Bad/vaskerom, 5 Bod

Andre bygg: Fritidsbolig, Garasje
Bruksareal andre bygg: 67 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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 3 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

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

Markedsvurdering
Enebolig fra 1951 i èn etasje og uinnredet kjeller.
Fullisolert dobbeltgarasje fra 2013 med innredet loft.

Stor eiendom med svært gode sol- og utsiktsforhold. Nordre del av tomta er ferdig regulert for 3-4 eneboligtomter.

Vurdering av eiendommen skjer på bakgrunn av dens tilstand på befaringsdagen, og det er tatt hensyn til slitasje og elde.
Markedsprisen er satt ut fra sammenlignbare priser, beliggenhet og tilstand.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grytting 60 ,8450 STOKMARKNES			11-03-2021	2 490 000	**2 350 000**		2 350 000	**20 614**
	114 m²	1996	3 sov						
2	Grytting 208 ,8450 STOKMARKNES			06-08-2024	2 600 000	**2 850 000**		2 850 000	**20 504**
	139 m²	1975	2 sov						
3	Gjerstad 44 ,8450 STOKMARKNES			19-11-2019	1 500 000	**1 730 000**		1 730 000	**14 914**
	116 m²	1954	3 sov						
4	Grytting 208 ,8450 STOKMARKNES			14-11-2019	1 750 000	**2 050 000**		2 050 000	**14 748**
	139 m²	1975	2 sov						
5	Gjerstad 38 ,8450 STOKMARKNES			13-01-2021	2 900 000	**2 800 000**		2 800 000	**12 963**
	216 m²	1974	4 sov						
6	Gjerstad 58 ,8450 STOKMARKNES			26-07-2016	2 950 000	**2 650 000**		2 650 000	**10 192**
	260 m²	1971	6 sov						
7	Grytting 150 ,8450 STOKMARKNES			26-10-2022	700 000	**650 000**		650 000	**9 420**
	69 m²	1950	1 sov						

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	12 296
Kommunale avgifter	Kr.	1 254
Eiendomsskatt	Kr.	4 767
Renovasjon / slamtømming	Kr.	7 048
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**25 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	920 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 250 000**

Fritidsbolig

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

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**700 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 950 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

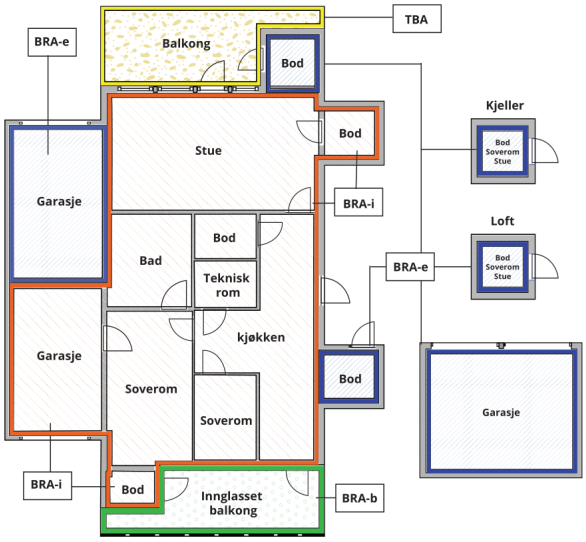
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedplan	73			73			73
Kjeller		38		38		19	57
SUM	**73**	**38**				**19**	**130**
SUM BRA	**111**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Vindfang, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bad/vaskerom		
Kjeller		Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5	

Kommentar

Deler av kjelleren (ca 19 m2) er ikke medregnet i boligens bruksareal (BRA) grunnet lav takhøyde.
Dette i hht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling -2015" - 2. utgave.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: To av soverommene er svært små (4,6 og 5,8 m2). Rommene er følgelig mindre enn minstekravet til oppholdsrom i TEK97, som er 15 m3.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Fritidsbolig

Romfordeling

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

Kommentar

Bygget er vurdert som et riveobjekt, og ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		21		21		6	27
Etasje		46		46			46
SUM		**67**				**6**	**73**
SUM BRA	**67**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Lagerrom, Oppholdsrom	
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forutsettes at tiltaket er oppført i hht. godkjente tegninger/byggetillatelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	73	38
Fritidsbolig	0	0
Garasje	0	67

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Aina Synnøve Bygdnes	Kunde
	Stein Schultz	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	84	53		0	7070.5 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Gjerstad 30

Hjemmelshaver
Bygdnes, Aina Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og landlig til på Gjerstad, ca 12 km fra Stokmarknes sentrum.
Området har fine sol- og utsiktsforhold, og byr på gode turforhold i fjære og fjell.

Stokmarknes er kommunesenteret i Hadsel Kommune, og her finner man butikker, post, og øvrige sentrumsfasiliteter.
Stokmarknes har også hurtigruteanløp og bussforbindelser. Skagen flyplass ligger ca 6 km unna.
Det er ca 16 km til Sortland sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst til FV82 via privat vei (1866 PV99840) , som er felles adkomstvei for flere eiendommer i området.
Veien går over GBnr 84/3, som eies av Mette Elise Eilertsen.

Det er uklart om det foreligger tinglyst veirett. Dette anbefales undersøkt nærmere.
Generelt anbefales at veirett sikres ved tinglyst erklæring fra grunneier.

Tilknytning vann

Eiendom har vannforsyning fra privat vannverk.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger (Planidentifikasjon LØ4).

Om tomten

Stor eiendom på over 7 mål, som grenser til utmark. På den nordre del av eiendommen er det regulert for 3-4 eneboligtomter. Se vedlagte utsnitt av reguleringsplanen.
Den bebygde del av eiendommen er opparbeidet med plenområder og gruslagt avkjørsel/parkering.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift for eiendommen er ikke innhentet/fremlagt.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig i èn etasje og kjeller, dobbeltgarasje, eldre bolig (fritidsbolig) og midlertidig bod (brakke).
Fritidsboligen er i svært dårlig forfatning og vurdert som et riveobjekt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
877 707	2024	Opplyst av huseier.

Formuesverdi	År	Kommentar
321 275	2024	Opplyst av huseier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
530 000	2017	Opphør av samboerskap	Kilde: eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				12 296

Kommentar
I hht. huseier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.05.2025	Det er benyttet meglers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	5	Ja
Eiendomsverdi.no	23.04.2025		Gjennomgått	3	Ja
Kartutsnitt 1:500	23.04.2025		Gjennomgått	1	Ja
Utsnitt reguleringsplan	12.05.2025		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AI1810

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

Gjerstad 30, 8450 STOKMARKNES

Selveier enebolig (flere boliger): 1866-84/53/0/0 Grunnkrets: Grytting Kommune: Hadsel

Nøkkelinfo

Selveier tomt	7 071 m²
Byggeår	-
P-ROM	-
BRA-i	-
BRA-e	-
BRA-b	-
BRA	-
Terrasse/åpent areal (TBA)	-
Soverom	-

Energibruk

ukjent

Områdescore Fra 0 - 20: 4

Kommunescore Fra 0 - 20: 11

Egenskaper

Hjemmelshavere 1

Aina Synnøve Bygdnes

Verdihistorikk 3

VISER: Velg fra listen

SORTER PÅ: Dato nyeste - eldste

	DATO	PRISANT	PRIS	F GJELD	PRIS INK FG	M² PRIS	
Tinglyst	04.08.2017	-	530 000	-	530 000	-	Opphør av samboerskap
Tinglyst	18.08.2015	-	300 000	-	300 000	-	Fritt salg
Tinglyst	08.09.2011	-	400 000	-	400 000	-	Fritt salg

Adresser 2

Kilde: Kartverket per 22.04.2025

Gjerstad 32, 8450 STOKMARKNES

Gjerstad 30, 8450 STOKMARKNES

Adressetype	Gateadresse	Grunnkrets	Grytting
Alternativ adresse		Valgkrets	STOKMARKNES
Tetthet	Spredt	Skolekrets	SANDNES/GRYTTING
Kirkesogn	Hadsel		

Bygninger 3

Kilde: Kartverket per 22.04.2025

BYGNING
Enebolig

Bygningstype	Enebolig	Godkjent dato	-
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	-
Næringsgruppe		Tatt i bruk dato	-
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	-
Antall etasjer	1	Primært bruksareal	-
Antall boliger	1	Bruksareal bolig	-
Vannforsyning		Bruksareal annet	-
Oppvarming		Bygningsnummer	189926634
Antall bad			

Antall WC	

Bruksenheter 1

BYGNING
Garasje/anneks/uthus

Bygningstype	Garasje/anneks/uthus	Godkjent dato	19.06.2013
Bygningsstatus	Igangsettingstillatelse	Igangsatt dato	19.06.2013
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk dato	-
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	67 m²
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	-
Antall boliger	1	Bruksareal bolig	-
Vannforsyning		Bruksareal annet	67 m²
Oppvarming		Bygningsnummer	300462533
Antall bad			
Antall WC			

Bruksenheter 1

BYGNING
Fritidsbygg enebolig

Bygningstype	Fritidsbygg enebolig	Godkjent dato	-
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	-
Næringsgruppe	Bolig	Tatt i bruk dato	-
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	-
Antall etasjer	1	Primært bruksareal	-
Antall boliger	1	Bruksareal bolig	-
Vannforsyning		Bruksareal annet	-
Oppvarming		Bygningsnummer	189932626
Antall bad			
Antall WC			

Bruksenheter 1

Hjemmelshavere 1

Kilde: Kartverket per 23.04.2025

Aina Synnøve Bygdnes
Se eiendommer

Gjerstad 30
8450 Stokmarknes

Hjemmelshaver
1/1

Historikk 8

Kart



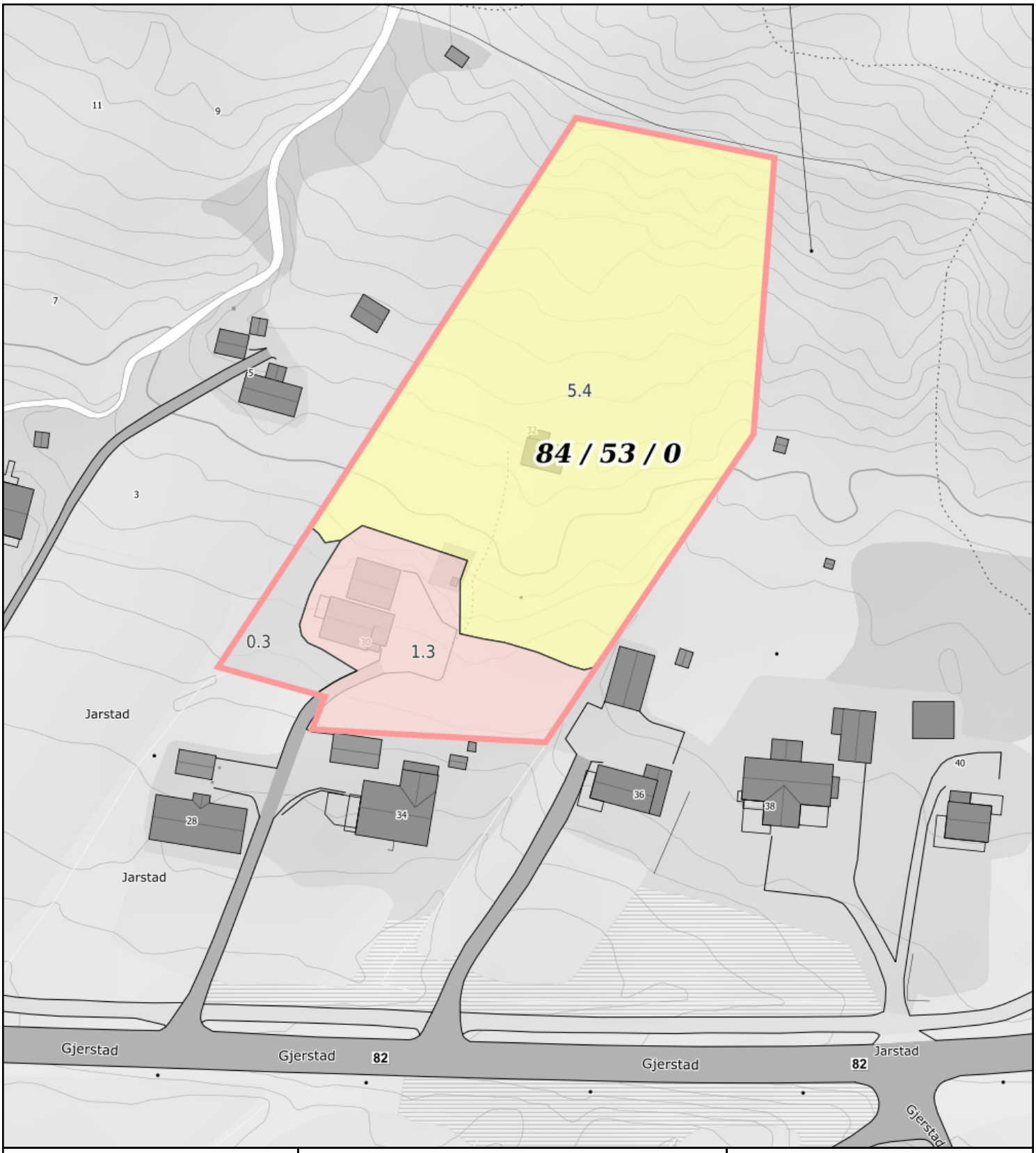


Eiendomsverdi®

©2000-2025 Eiendomsverdi AS

Forbehold Vilkår

Copyright © Eiendomsverdi ® 03.06.2014 Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Norsk Takst i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Norsk Takst, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av vilkår i lisensavtalen og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 23.04.2025 14:23
Eiendomsdata verifisert: 23.04.2025 14:22

GÅRDSKART 1866-84/53/0
Tilknyttede grunneiendommer:
84/53/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	5.4	5.4
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.3	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.3	1.6
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	7.0	7.0

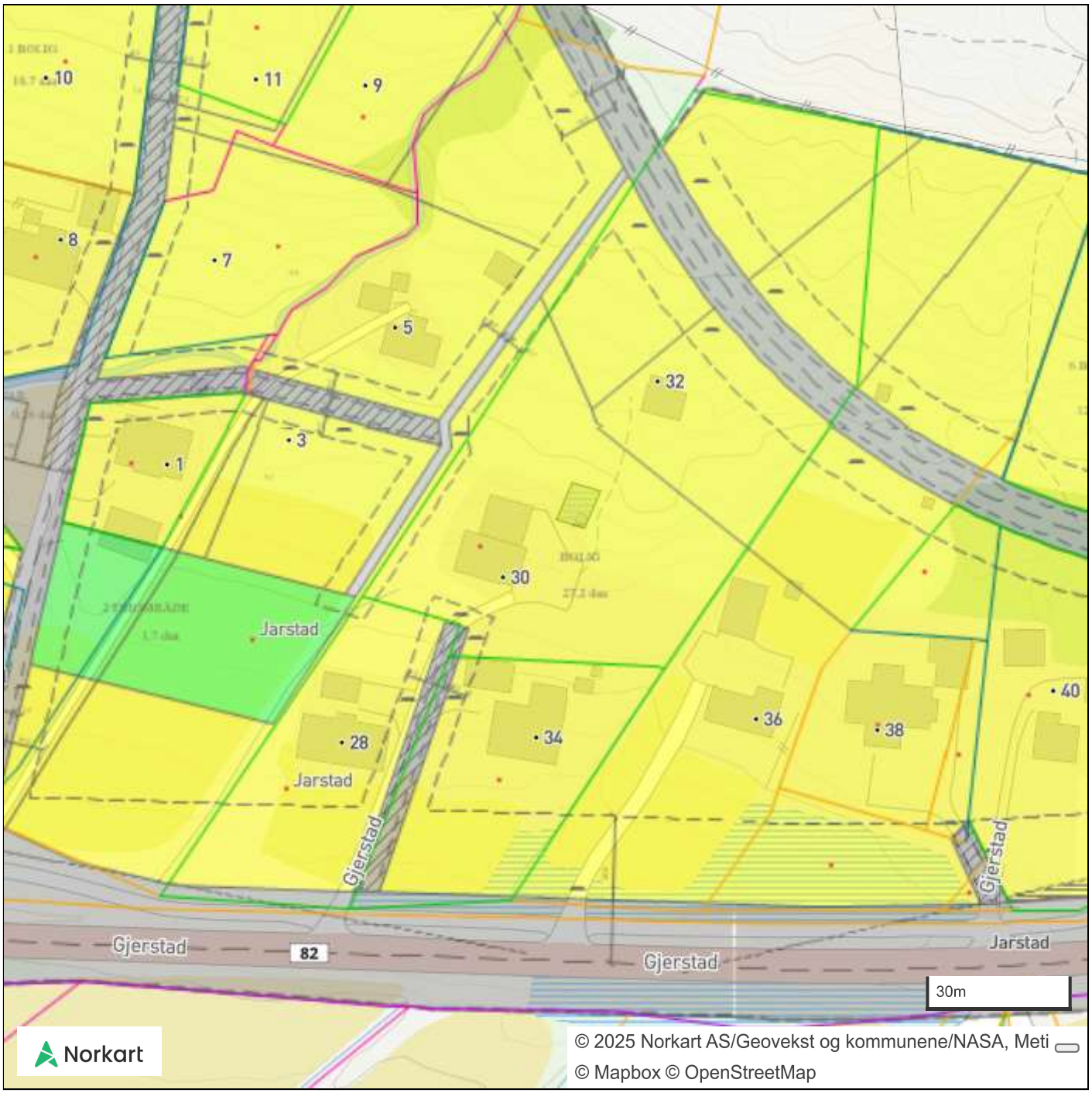
* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

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

Hadsel kommune



Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250090
Adresse	Gjerstad 30		
Postnr.	8450	Sted	STOKMARKNES
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13 år
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF Forsikring	Polise/avtalenr	1716488
Selger 1 Fornavn	Aina Synnøve	Etternavn	Bygdnes

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Har ikke hatt råte, mugg eller lignende på badet eller toalettet, men koblingen (mellom toalett og rør) til toalettet er gammel og bør sikkert byttes. Et lite innbygd skap tilhørende badet (brukt til lagring av vaskeskaft/tørkestativ) kan få "gammel lukt" om det ikke luftes innimellom.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Mur og Maleteknikk, Sortland. La våtromsbelegg på bad/vaskerom i 2012.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Montering av baderomsinnredning og dusj, samt røropplegg ble gjort av min far som var snekker- Arne Myhre. Jeg har malt bad og toalett med våtromsmaling.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Min far anla sluk i 2012. Tror ikke det ble smurt membran siden det ble lagt våtromsbelegg.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Det har ikke vært lekkasje el lign. så lenge jeg har bodd her. Dog er det eldre rørkoblinger videre i kjelleren. Vannroser i tak i kjeller under kjøkken er fra tidligere anlegg, etter at vi byttet rør og la nytt i 2012 har det ikke vært fukt i taket under kjøkken i kjeller.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Min far la nye plastrør fra kjøkken og bad til koblingspunkter i kjeller. Rørsystem fra tidligere vet jeg ingenting om.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: I regnværsperioder kan det komme fuktpunkter på betonggulv og i enkelte hjørner i kjeller. Det ble lagt ny drens rundt huset i 2012, samt drens på oversiden av garasjen i 2013. Betydelig bedring av fukt i kjeller siden da, dog ikke helt borte. Gulv i kjeller under bad/toalett består av stein.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Hadde branntilsyn en tid etter at jeg kjøpte huset, kan ikke huske jeg fikk noen pålegg da. Feier har vært her jevnlig. Noe sot/fuktutslag under feileluke i kjelleren.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Noe sopputslag i kjellergulv/vegger grunnet fukt. Betydelig bedring de senere år.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Hatt mus i kjelleren en gang det var museår. I tillegg til feller, satte jeg opp en musejager som brukte ultralyd og elektropuls og musene forsvant. Har ikke registrert mus oppe i hovedetasje. Ikke registrert skjeggkre eller maur av noe slag.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Usikker på om det er riktig å svare ja her, men foringer rundt noen av vinduene er dårlige utvendige. Jeg har ikke registrert fukt eller råte inne i noen vinduene i hovedetg, med unntak av noe fukt inne rundt enkelte kjellervinduer. Ikke registrert fukt i tak el.lign. Ene vindu (ubehandlet) i trappa i garasje har noen vannmerker i vinduskarm etter at vinduet stor oppe under en regnstorm.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Hamco Bygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Jeg og venner/snekkerkyndig familie satte opp elementgarasjen i 2013. Plate med isolasjon og armering og ringmur støpt av oss (betong fra Tingvoll). Elementgarasje + port fra Hamco Bygg AS. Takstoler og tak, samt all isolering og platelegging innvendig er gjort av oss. Nedlegging av drens rundt øvre del av garasje gjort av oss. Lagt frostsikring (blå isoleringsplater) ca 50-60 cm ut på mark fra gulvnivå rundt garasjen. Ringmur på garasje er slammet utvendig noen ganger, men burde vært slammet mer.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Hans Åges Elektro AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Firma la nytt elektrisk anlegg i hele hovedetasjen der det var gammelt anlegg fra før. Automatsikringer. Beholdt to stikk fra gammelt anlegg i kjeller, til varmtvannsbereder og fryseboks. Ellers er gammelt anlegg i kjelleren koblet ut.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Arbeid gjort i 2012, kan ikke huske å ha fått samsvarserklæring. Skal snakke med Hans Åges Elektro AS og høre om det er mulig å få nå.

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Hadde El kontroll fra Trollfjord kraft for tre år siden.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Maskinholder Oddvar Andreassen skiftet drensen rundt huset. Vi selv har lagt drens på oversiden av garasje, samt fått gravd og lagt ned vann/kloakkrør fra kjeller og til mulig påkobling på offentlig koblingspunkt for kloakk og vann.

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ifølge kommunens reguleringsplaner (det jeg kan finne ut av), er området eiendommen ligger i, regulert til byggefelt/mulig utbyggingsområde. Området er ikke opparbeidet med vei, vann og kloakk.

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ikke ordnet ferdigattest av garasje da det ikke er lagt inn strøm i den ennå.

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Det har vært gjort en takst av huset tidligere i 2017, vet ikke om det menes en slik her?

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Usikker på om det er tinglyst bruksrett på avkjørsel. Vi er tre naboer som bruker veien, men en nabo som eier.

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR

Noen vinduer er av nyere dato (2018), noen vinduer må byttes, vil stå i taksrapport. Katteluke i ytterdør på hovedplan. Noe knirk i gulv stue/kjøkken/gang. Veranda er fjernet i 2024, da den var dårlig. Pipen har ikke pipehatt. Vi og naboer rundt har privat vannverk, ingen faste utgifter til vann. Betalt et enkeltbeløp til vedlikehold vannrenseanlegg en gang ila 13 år.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 09/05/2025 01:40:20 (EES-versjon: 3)

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250090
Adresse	Gjerstad 30		
Postnr.	8450	Sted	STOKMARKNES
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13 år
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF Forsikring	Polise/avtalenr	1716488
Selger 1 Fornavn	Aina Synnøve	Etternavn	Bygdnes

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Har ikke hatt råte, mugg eller lignende på badet eller toalettet, men koblingen (mellom toalett og rør) til toalettet er gammel og bør sikkert byttes. Et lite innbygd skap tilhørende badet (brukt til lagring av vaskeskaft/tørkestativ) kan få "gammel lukt" om det ikke luftes innimellom.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Mur og Maleteknikk, Sortland. La våtromsbelegg på bad/vaskerom i 2012.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Montering av baderomsinnredning og dusj, samt røropplegg ble gjort av min far som var snekker- Arne Myhre. Jeg har malt bad og toalett med våtromsmaling.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Min far anla sluk i 2012. Tror ikke det ble smurt membran siden det ble lagt våtromsbelegg.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Det har ikke vært lekkasje el lign. så lenge jeg har bodd her. Dog er det eldre rørkoblinger videre i kjelleren. Vannroser i tak i kjeller under kjøkken er fra tidligere anlegg, etter at vi byttet rør og la nytt i 2012 har det ikke vært fukt i taket under kjøkken i kjeller.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Min far la nye plastrør fra kjøkken og bad til koblingspunkter i kjeller. Rørsystem fra tidligere vet jeg ingenting om.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: I regnværsperioder kan det komme fuktpunkter på betonggulv og i enkelte hjørner i kjeller. Det ble lagt ny drens rundt huset i 2012, samt drens på oversiden av garasjen i 2013. Betydelig bedring av fukt i kjeller siden da, dog ikke helt borte. Gulv i kjeller under bad/toalett består av stein.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Hadde branntilsyn en tid etter at jeg kjøpte huset, kan ikke huske jeg fikk noen pålegg da. Feier har vært her jevnlig. Noe sot/fuktutslag under feileluke i kjelleren.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Noe sopputslag i kjellergulv/vegger grunnet fukt. Betydelig bedring de senere år.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Hatt mus i kjelleren en gang det var museår. I tillegg til feller, satte jeg opp en musejager som brukte ultralyd og elektropuls og musene forsvant. Har ikke registrert mus oppe i hovedetasje. Ikke registrert skjeggkre eller maur av noe slag.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Usikker på om det er riktig å svare ja her, men foringer rundt noen av vinduene er dårlige utvendige. Jeg har ikke registrert fukt eller råte inne i noen vinduene i hovedetg, med unntak av noe fukt inne rundt enkelte kjellervinduer. Ikke registrert fukt i tak el.lign. Ene vindu (ubehandlet) i trappa i garasje har noen vannmerker i vinduskarm etter at vinduet stor oppe under en regnstorm.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Hamco Bygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Jeg og venner/snekkerkyndig familie satte opp elementgarasjen i 2013. Plate med isolasjon og armering og ringmur støpt av oss (betong fra Tingvoll). Elementgarasje + port fra Hamco Bygg AS. Takstoler og tak, samt all isolering og platelegging innvendig er gjort av oss. Nedlegging av drens rundt øvre del av garasje gjort av oss. Lagt frostsikring (blå isoleringsplater) ca 50-60 cm ut på mark fra gulvnivå rundt garasjen. Ringmur på garasje er slammet utvendig noen ganger, men burde vært slammet mer.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Hans Åges Elektro AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Firma la nytt elektrisk anlegg i hele hovedetasjen der det var gammelt anlegg fra før. Automatsikringer. Beholdt to stikk fra gammelt anlegg i kjeller, til varmtvannsbereder og fryseboks. Ellers er gammelt anlegg i kjelleren koblet ut.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Arbeid gjort i 2012, kan ikke huske å ha fått samsvarserklæring. Skal snakke med Hans Åges Elektro AS og høre om det er mulig å få nå.

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Hadde El kontroll fra Trollfjord kraft for tre år siden.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Maskinholder Oddvar Andreassen skiftet drensen rundt huset. Vi selv har lagt drens på oversiden av garasje, samt fått gravd og lagt ned vann/kloakkrør fra kjeller og til mulig påkobling på offentlig koblingspunkt for kloakk og vann.

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ifølge kommunens reguleringsplaner (det jeg kan finne ut av), er området eiendommen ligger i, regulert til byggefelt/mulig utbyggingsområde. Området er ikke opparbeidet med vei, vann og kloakk.

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ikke ordnet ferdigattest av garasje da det ikke er lagt inn strøm i den ennå.

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Det har vært gjort en takst av huset tidligere i 2017, vet ikke om det menes en slik her?

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Usikker på om det er tinglyst bruksrett på avkjørsel. Vi er tre naboer som bruker veien, men en nabo som eier.

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR

Noen vinduer er av nyere dato (2018), noen vinduer må byttes, vil stå i taksrapport. Katteluke i ytterdør på hovedplan. Noe knirk i gulv stue/kjøkken/gang. Veranda er fjernet i 2024, da den var dårlig. Pipen har ikke pipehatt. Vi og naboer rundt har privat vannverk, ingen faste utgifter til vann. Betalt et enkeltbeløp til vedlikehold vannrenseanlegg en gang ila 13 år.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

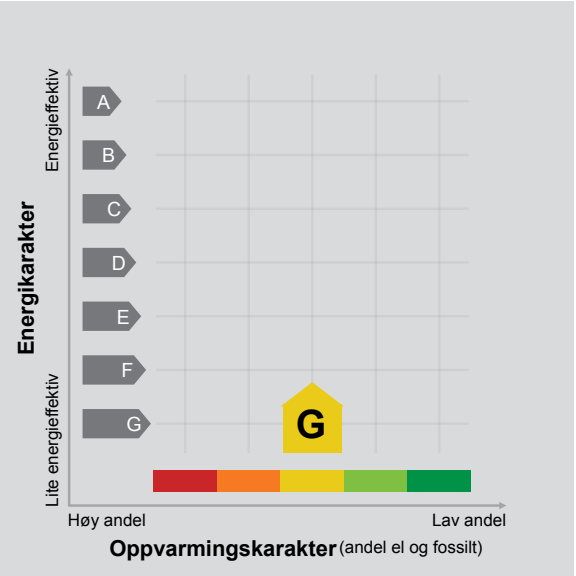
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 09/05/2025 01:40:20 (EES-versjon: 3)

ENERGIATTEST

Adresse	Gjerstad 30
Postnummer	8450
Sted	STOKMARKNES
Kommunenavn	Hadsel
Gårdsnummer	84
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189926634
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124420
Dato	22.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Gjerstad 30

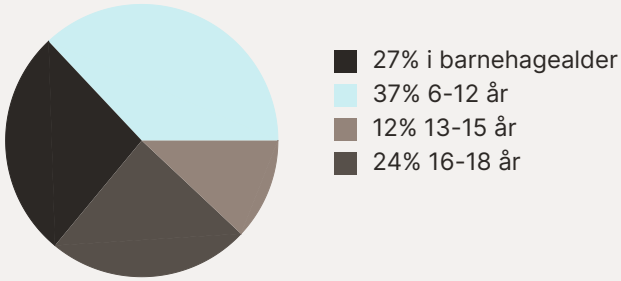
Offentlig transport

Gjerstadhøgda Linje 754, 832	5 min 0.4 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	5 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 40 min

Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	10 min 11.7 km
Stokmarknes skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	12 min 13.3 km
Sortland videregående skole - Filial K...	6 min
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	11 min 13 km

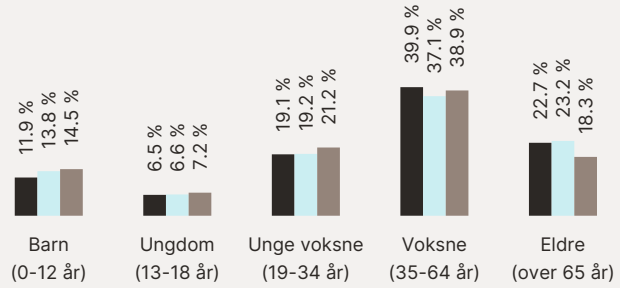
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Grytting	279	150
Kommune: Hadsel	8 107	4 574
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grytting barnehage (0-5 år) 22 barn	16 min 1.5 km
Kleiva naturbarnehage (0-5 år) 31 barn	5 min 6.7 km
Aspåsen barnehage (0-5 år) 29 barn	10 min 11.7 km

Dagligvare

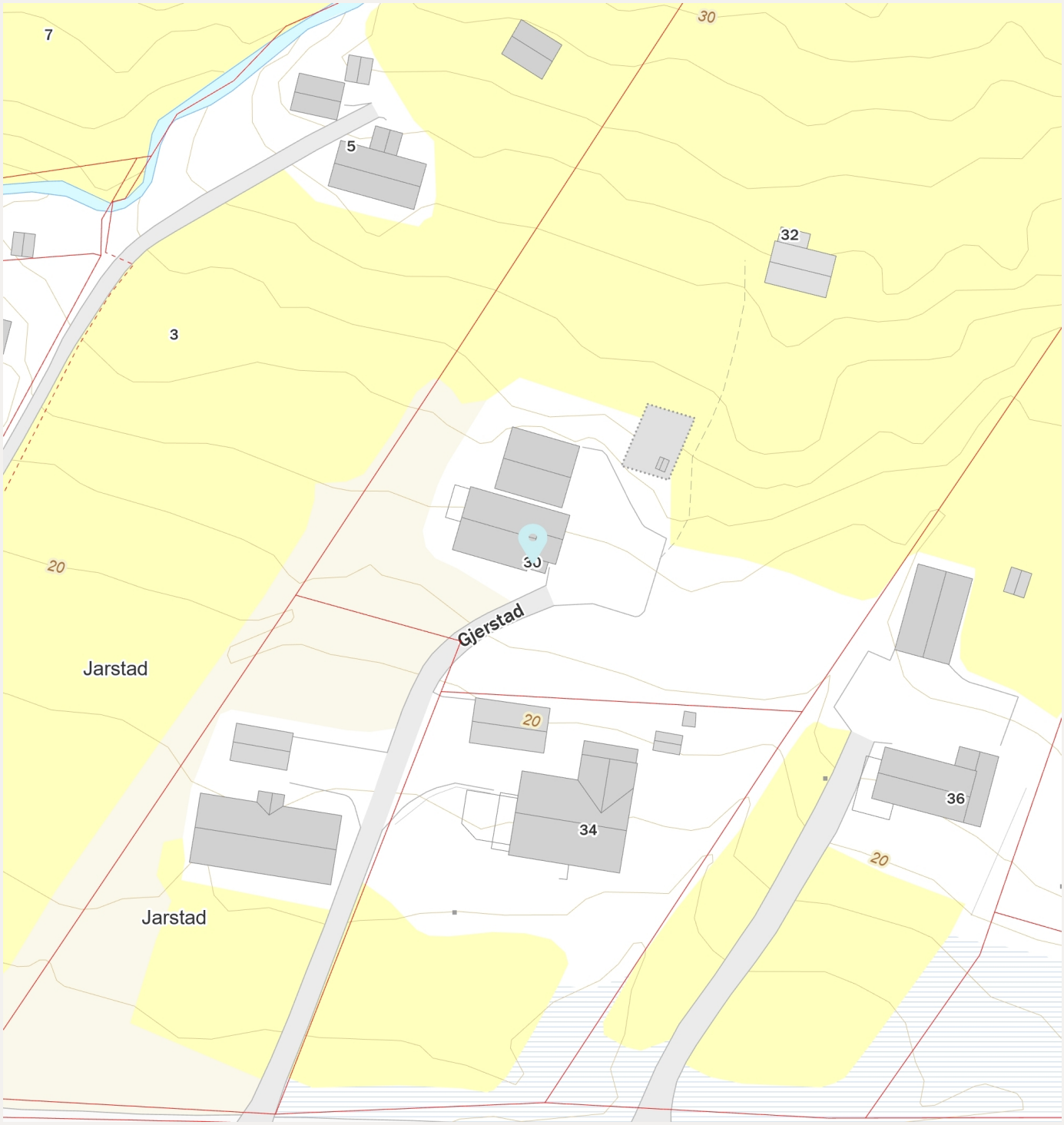
Coop Extra Sortland	11 min
Rema 1000 Stokmarknes	11 min

Sport

Grytting ballbinge Ballspill	16 min 1.5 km
Kleiva fotballbane Fotball	6 min 6.7 km
Feel24 Stokmarknes	11 min
Feel24 Stokmarknes Søndre	11 min

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





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

ambita

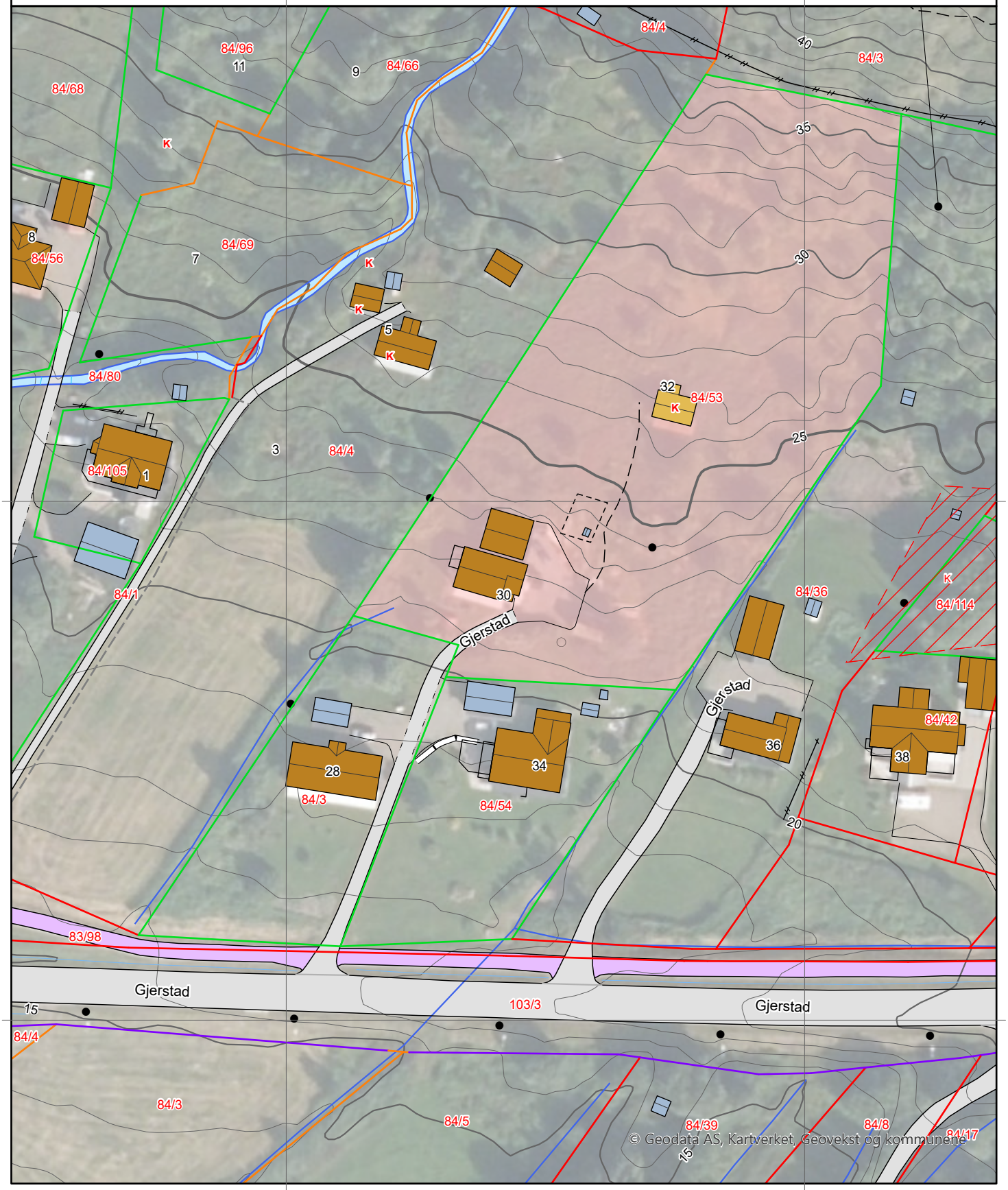
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/84/53/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.5.2025



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.

ambita

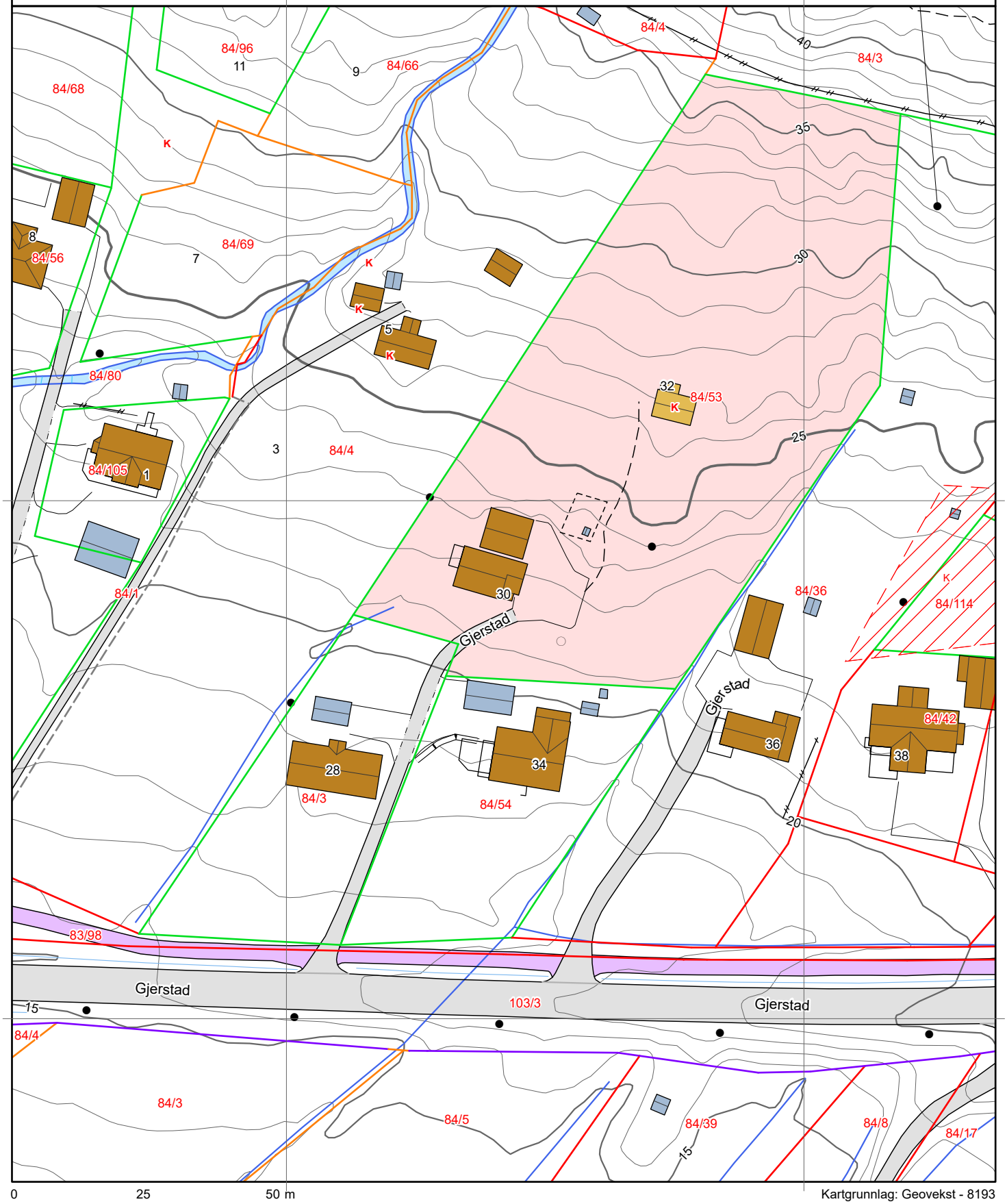
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/84/53/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.5.2025



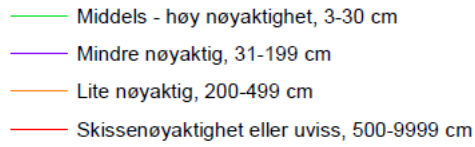
0 25 50 m

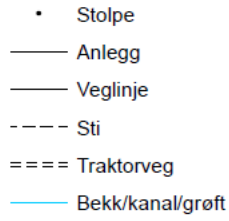
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

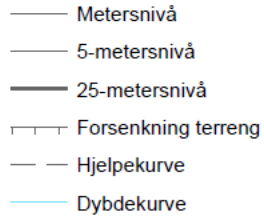


Eiendomsgrenser

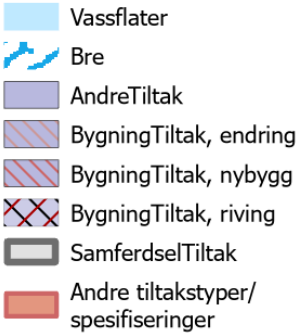




Høydekurver







REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRYTTING - GJERSTAD.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. I område for bolig og for forretning/bolig kan oppføres hus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Annen bebyggelse, som f.eks. hobbyveksthus, kan søkes bygget, og tillates etter bygningsrådets skjønn.

§ 3. Bygningens grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overskride 20% av tomtens nettoareal.

§ 4. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil.
Garasjebygg skal tilpasses den øvrige bebyggelse, og plasseringen skal være vist ved byggemelding av bolighus, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasjene kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.

§ 5. Ved behandling av byggemeldinger skal bygningsrådet påse at bebyggelsen for en god form og materialbehandling. Bygningene skal ha skråtak med takvinkel ikke under 15^{o}. Fargene på hus, samt gjerders/pergolaers/leveggers høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6. Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

§ 7. Felles avkjørsel gjelder for de eiendommer som har adkomst fra disse.
Den felles parkeringsplass gjelder for tomtene merket på planen med A, B, C og D.
I dette område kan også felles garasjeanlegg oppføres.

§ 8. Gang-sykkelveien langs riksvei 19 skal være ferdig i 1986. Boligbygging i områdene 1,4,5, 6,7 og 9 tillates ikke før gang-sykkelveien er ferdig.

§ 9. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 10. I industriområdet tillates ikke anlegg som etter bygningsrådets skjønn vil være til ulempe for boligområdene. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og bebygd grunnflate må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

Ovennevnte reguleringsbestemmelser er egengodkjent etter vedtak i Hadsel kommunestyre den 13.08.85, sak 124/85.

Stokmarknes 22/8-85

Hadsel Kommune
Elling Winther
ktr.sjef

Spesialutskrift

av

Hadsel kommunestyres forhandlingsprotokoll

i lovlig sammenkalt og sammensatt møte den 13.08 1985
forsåvidt angår

Sak 124/85.. Reguleringsplan for gang-/sykkelsti Grytting - Gjerstad.

Enst. vedtak i samsvar med formannskapets innstilling i sak 295/85:

I medhold av bygningslovens § 27 nr. 6 og Miljøverndepartementets brev av 2o. februar 1984 vedtar kommunestyret reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser for Grytting - Gjerstad, slik den er vedtatt av bygningsrådet i sak 254/85.

Hadsel Kommune

for formannskapssekretær
Sigrun J. Remme

FYLKESMANNEN I NORDLAND
8000 BODØ – TELEFON (081) 23 500

Hadsel kommune
Formannskapet
8451 STOKMARKNES

HADSEL KOMMUNE
10. SEP 1985
J.Nr. 2846

DERES REF.	VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR)	DATO
	ØP/RH/917/85/714	11. september 1985

HADSEL KOMMUNE - EGENGODKJENT REGULERINGSPLAN FOR GRYTTING-GJERSTAD.

EGENGODKJENNING
KOMMUNENS EKSPEDISJON AV 22. AUGUST 1985.

Jeg finner at vilkårene for egengodkjenning av reguleringsplan for Grytting-Gjerstad er til stede. Jeg har ingen merknader til Hadsel kommunestyres vedtak i møte den 13. august 1985 sak 124/85.

Reguleringsplan kan kunngjøres i henhold til bygningslovens § 27 nr. 5, jfr. nr. 6.

Odd With

Bernard Geicke

Saksbehandler: Øystein Pedersen

Gjenpart:
Vegsjefen i Nordland, Nordstrandvn. 41, 8000 Bodø
Fylkeslandbrukskontoret i Nordland, Mørkvedgården, 8016 Mørkved.

Hadsel Kommune
Adresse Rådhusgaten, 8450
Telefon

Utskriftsdato: 14.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Hadsel Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1866 **Gårdsnr.:** 84 **Bruksnr.:** 53
Adresse: Gjerstad 30, 8450 STOKMARKNES
Referanse: 75250090

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar
Garasje som var omsøkt i 2013 mangler ferdigattest. Ellers var det ingen tegninger eller kart å finne på dette GBnr i våre arkiver. Heller ikke på angivereiendom GBnr 84/3 eller 84/107. Ifølge skatteetaten var boligen på eiendommen oppført i 1950, noe som kan forklare hvorfor vi ikke har tegninger av huset, ettersom den første ordentlige pbl kom i 1965. Fritidsboligen (sefrak-minne) med adresse Gjerstad 32 ble ifølge matrikkelen oppført i 1882 som et våningshus/generasjonsbolig ved byggherre og bonde Johannes Andersen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Hadsel Kommune
Adresse Rådhusgaten, 8450
Telefon

Utskriftsdato: 19.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Hadsel Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1866 **Gårdsnr.:** 84 **Bruksnr.:** 53
Adresse: Gjerstad 30, 8450 STOKMARKNES
Referanse: 75250090

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	LØ4 Grytting-Gjerstad G/S vei vedtatt 13/8-1985
Reguleringsformål	Tomta er regulert til boligformål, og noe til vei

Status bebyggelsesplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

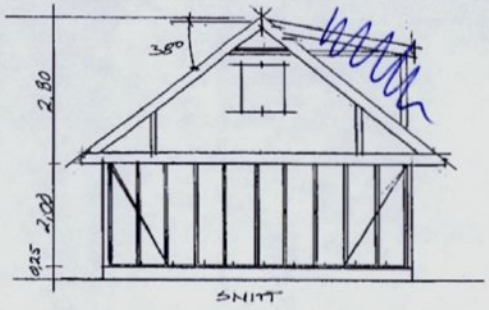
Vedlegg
2 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



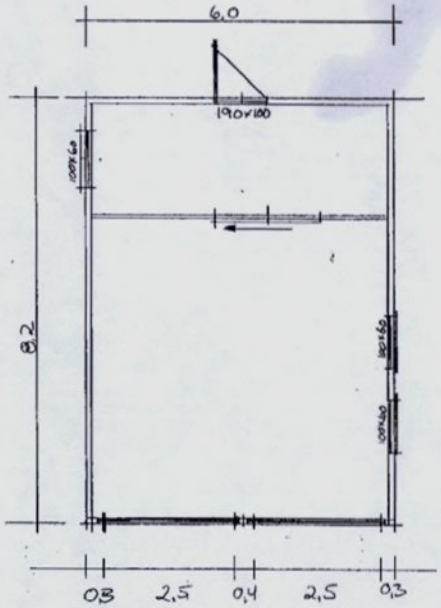
SNITT



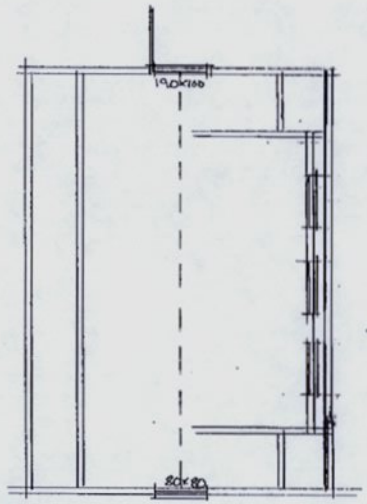
FASADE SØR



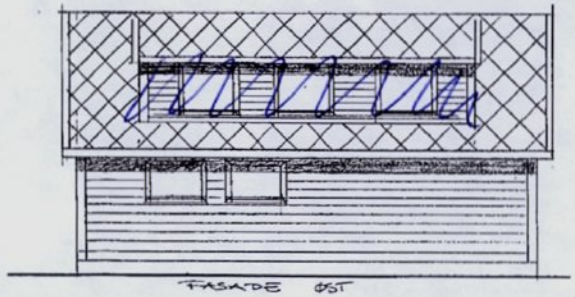
FASADE NORD



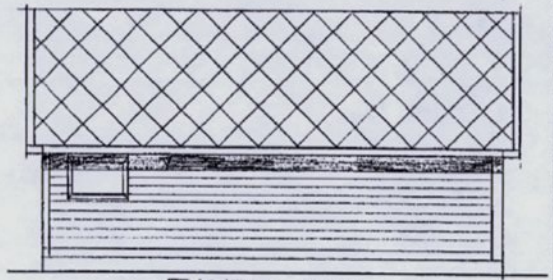
1. ETG



LOFT



FASADE ØST



FASADE VEST

BYGGHERRE: JON SØRENSEN / BARBRO SØRENSEN				
ADRESSE: STRENGSDALSVN. 76, 3135 TORØD				
GARASJE				
GBNR. 77	BNR 95	MÅLESTOKK 1:100	DATO 2.6.2012	TEGNER WENCHE KVALNES