Tilstandsrapport

Enebolig
Sandnesveien 49, 8450 STOKMARKNES
HADSEL kommune
gnr. 76, bnr. 51

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-2140 **Eiendomsverdi ref nr:** QU6858

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

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.

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Dag Daae Johansen

Uavhengig Takstingeniør

dag@ttv.as

915 36 999

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet hensyntatt alder.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt avvik i utførelser.
Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.
Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.
Det er registrert forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Hovedtaket er tekket med pappshingel mens tilbygget del over bad har taktekking av stål/aluminiumplater.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Taket på hoveddel er utført som saltak med undertak av rupanel og kaldtloft. Saltakkonstruksjon, med utførelse og isolasjon iht. byggeår.
Takkonstruksjonen over samtlige tilbygg er utført som lukkede konstruksjoner uten annen kontrollmulighet enn befaring/ kontroll fra underliggende rom.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra de ulike byggeår med utvendig liggende bordkledning.
Diverse vinduer ble skiftet i 2013, er malte og har 2-lags isolerglass.
Øvrige vinduer er malte med 2-lags glass (produsert 1993) og koblede glass.
Hovedytterdøren og terrassedør er malt og har 2-lags isolerglass.
Kjellerytterdør i tre. Altandør i tre med 2-lags glass.
Altan i trekonstruksjon, med papptekking.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Trapp ved hovedinngang og trapp til terrasse i trekonstruksjon, begge med rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med laminatgulv og vinylbelegg.
Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malt strie, malte plater
Himlinger i oppholdsrom er generelt utført med malte plater/papp.
Etasjeskillene er som trebjelkelag..
Det er ikke foretatt radonmålinger av bygningen. Bygningen er ikke utført med radonsperre.
Det er mursteinspipe og vedovn i boligen.
I kjeller er gulv og vegger er av betong/mur.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbyggede deler
Det er malt tretrapp til 2. etasje og innvendig enkel tretrapp til kjeller.
Det er malte, glatte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Forventet brukstid er passert. For at våtrommet skal tåle de påkjenninger som forventes i henhold til dagens krav er det behov for full renovering.
Generell tilstand tilsier at rommet står foran renovering.
Det er vinylfiser på gulv samt vegger med våtromstapet.
Servant og badekar.
Naturlig avtrekk.
Ved renovering; påse at alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk osv. dokumenteres.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 1. etasje › Bad/vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom fra 1993. Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Med grunnlag i alder, materialer på gulv og vegger, registrerte defekter/skader (herunder utettheter i overganger mellom gulv og vegger) samt manglende dokumentasjon gis TG3 iht. retningslinjer, dette som en helhetsvurdering.
Generell tilstand tilsier at rommet står foran renovering.
Rommet står for full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Ved renovering; påse at alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk osv. dokumenteres.
Våtrommet har innredning med servantbeslag, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra trapperom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Takhøye overskap. Underslag.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør
Innvendige avløpsrør er av plast
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering for denne boligen, basert på boligens alder.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Generelt eldre elektriske anlegg, som er stedvis fornyet, fremstår som installasjon med noe redusert kapasitet og antall kurser sammenlignet med dagens standard. Automatsikringer.
Røykvarsler og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygningens drenerende system er mest sannsynlig fra de ulike byggeår.
Grunnmuren er av betongstein. Murte ringmurer i tilbyggede deler.
Bygningen er beliggende i lett hellende terreng med opparbeidet terreng ved bygning ved plen og trafikkareal.
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	231 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	142 m²
Totalpris	2 450 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

De mottatt bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv viser ikke tilbygg for bad og toalettrom.
Det er derav avvik vedrørende planløsninger og fasader.
Nærmere undersøkelser bør foretas, innhent dokumentasjon.
Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Eldre fjøs

• Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv, men bygning er registrert i offentlig register. Nærmere undersøkelser anbefales. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

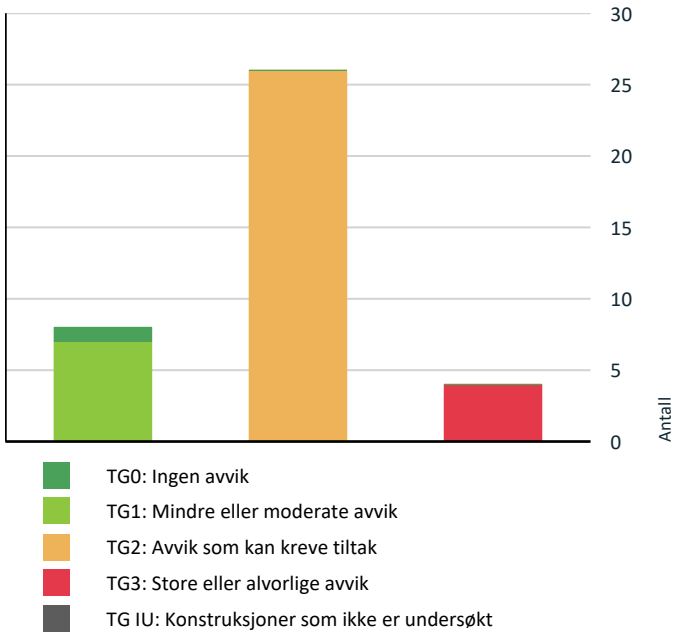
Uthus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv, men bygning er registrert i offentlig register. Nærmere undersøkelser anbefales. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

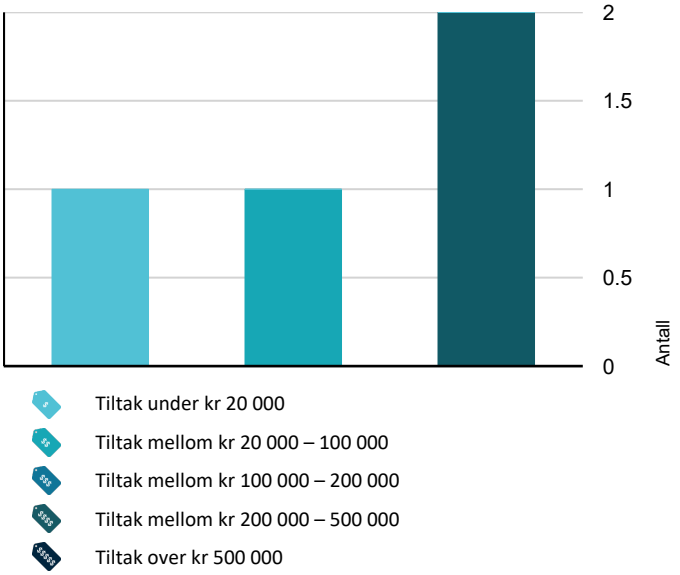
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.
Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av eier er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.
Bygninger forutsettes generelt godkjente.
Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.
Opplisting av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.
Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

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

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Ytterdører - 1** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Taktekking - 1** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er stedvis ikke montert rekkverk på altan Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Ubrennbar plate på gulv under vedovnen er for liten.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Iht. opplysninger ved befaringen

Anvendelse
Bolig (til eget bruk)

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

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	- skifte av taktekke og takrenner - ny utvendig bordkledning - skifte av diverse vinduer - skifte av ytterdør og terrassedør
2023	Modernisering	Installert varmepumpe, luft/luft
2019	Modernisering	- Fornyelse av elektrisk installasjon med automatsikringer - Ny tekking og rekkverk på altan
2010	Modernisering	Skiftet deler av utvendige avløpsrør (ca. år 2010)
1993	Modernisering	Bad etablert i tilbygg
1968	Tilbygg	Stue
1975	Modernisering	Toalettrom

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist stedvis mosegrodd taktekke

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Mose bør fjernes fra taket for å forhindre oppsamling av fuktighet, som kan føre til redusert levetid på taktekkingen og økt risiko for frostsprengning og vanninntrengning i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå. Eldre vanntett sjikt har økt risiko for slitasje, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Eksempel på mosegrodd taktekke

TG 2 Taktekking - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har taktekking av stål/aluminiumplater. Besiktiget fra altan.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Stedvis rustpreget taktekke.

Konsekvens/tiltak

• Taktekkingens alder tilsier at det er økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting av taktekking for å unngå fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

• Rustangrep på taktekket bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og forlenge takets levetid. Dersom rusten ikke behandles, kan det føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.





Eksempel på rust.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til skader på grunnmur og kjeller, samt økt fare for fuktskader.

Tilstandsrapport



Eksempel på ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket på hoveddel er utført som saltak med undertak av rupanel og kaldtloft. Saltakkonstruksjon, med utførelse og isolasjon iht. byggeår.
Konstruksjonen er befart fra loftsluke grunnet manglende adkomst/ gulv (iht. retningslinjer/ forskrift).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Loftsrom/ takkonstruksjonen er befart fra loftsluke, og er ikke kontrollerbar grunnet manglende adkomst/ gulv, jfr forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.
- Det bør etableres forsvarlig adkomst og gulv på loftet slik at hele takkonstruksjonen kan inspiseres.
Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er økt risiko for skjulte skader eller feil som ikke oppdages, noe som kan medføre uforutsette kostnader og redusert levetid på konstruksjonen.
- Grunnet redusert befaring/ kontroll, iht. forskrift (med grunnlag i manglende adkomst/ gulv) anbefales loftsrom/ takkonstruksjonen nærmere kontrollert.

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende lufting ved raft



Eksempel på fuktskjolder på konstruksjonen.



Eksempel på fuktskjolder på konstruksjonen.



Eksempel på fuktskjolder på konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen over samtlige tilbygg er utført som lukkede konstruksjoner uten annen kontrollmulighet enn befaring/ kontroll fra underliggende rom.

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Grunnet lukket konstruksjon bør tegn/ indikasjoner på defekter holdes under oppsikt og jevnlig kontroll fra underliggende rom.
Det er ikke indikasjoner på behov for (umiddelbare) tiltak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra de ulike byggeår og utvendig liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Tillstandsgrad med grunnlag i tilstand og alder. Mer enn halvparten av normal brukstid er utløpt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres gnagesikring/musetetting for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Manglende sikring øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler, samt økt fare for fukt og luktproblemer.

• Det bør påregnes behov for vedlikehold eller utskifting av ytterveggene på sikt, da mer enn halvparten av normal brukstid er utløpt. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, råte og redusert isolasjonsevne.

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende musesperre

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer skiftet i 2013 er malte og har 2-lags isolerglass.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass (1993) og koblede glass.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Manglende åpning mellom beslag og omrammingsbord/ bordkledning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig åpning mellom beslag og omrammingsbord/bordkledning for å sikre god lufting og hindre oppsamling av fukt.
Konsekvensen av manglende åpning er økt risiko for fuktskader og råte i tilstøtende trekonstruksjoner.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og har 2-lags isolerglass. Kjellerytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, ved manglende beslag på nedre del (det skal være beslag på nedre del).

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

• Det bør monteres beslag på nedre del for å hindre at vann kan trenge inn i konstruksjonen.
Manglende beslag øker risikoen for fuktskader på dør, karm og tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør



Manglende beslag



Kjellerytterdør

TG 3 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Altandør i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte og skade på døren.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Manglende beslag (det skal være beslag på nedre del).

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede dører må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader, varmetap og inntrenging av vann.

• Det bør monteres beslag på nedre del av døren for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for råte og skader på både dør og tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Eksempel på skade

TG 1 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Det er malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan i trekonstruksjon, med papptekking.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis ikke montert rekkverk på altan
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på altanen for å lukke avviket. Manglende rekkverk medfører risiko for fallulykker.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.





Manglende rekkverk

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning og betydelige skjevheter i konstruksjonen.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

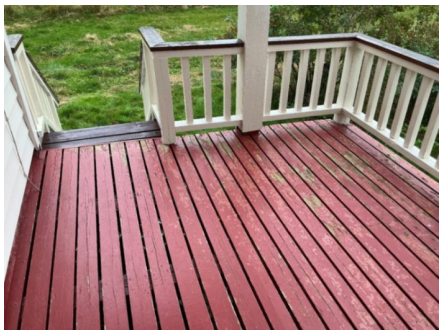
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
- Nedbøyning og betydelige skjevheter i konstruksjonen bør utbedres for å hindre videre deformasjon og redusere risikoen for svekket bæreevne, som kan føre til ytterligere skader eller sammenbrudd.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.







Betydelige skjevheter

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved hovedinngang og til terrasse i trekonstruksjon. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og for å ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker.

• Åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille kravene i dagens forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.



Hovedinngang



Terrassetrapp

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med laminatgulv og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

• Overflater bør vurderes utbedret eller skiftet ut etter behov. Slitasje kan medføre redusert estetisk kvalitet og komfort, men har normalt lav konsekvensgrad. Ny eier vurderer selv nødvendigheten av oppgradering.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malt strie, malte plater
Himlinger i oppholdsrom er generelt utført med malte plater/papp.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Overflater bør vurderes for oppussing eller utskifting for å opprettholde ønsket standard og forhindre ytterligere forringelse.
Konsekvensen av å ikke utbedre slitasjen er redusert estetisk kvalitet og potensiell forverring av overflatene over tid.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet mot 2. etasje er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm (gjelder gang).

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• For å utbedre høydeforskjellen må gulvet rettes opp. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert brukskomfort, økt risiko for snublefare og utfordringer ved fremtidig oppussing eller legging av nytt gulvbelegg.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse

Etasjeskillet mot kjeller og krypkjellere er utført som trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. (Inntil 65 mm i stuen)

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Tilbygget del av stue

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger av bygningen. Bygningen er ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da bygningen ikke har radonsperre.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som øker risikoen for lungekreft ved forhøyede konsentrasjoner. Manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko for beboere dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Ubrennbar plate på gulv under vedovnen er for liten.

Konsekvens/tiltak
• Brennbar materiale må fjernes eller flyttes slik at det er minimum 300 mm avstand fra sotluke/feieluke, for å redusere risikoen for antennelse og brannfare, og dermed ivareta sikkerheten til liv og helse.

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes nærmere.
Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

• Større avstand til brennbart materiale må etableres for å redusere risikoen for overoppheting og antennelse.
Manglende tiltak kan medføre brannfare og utgjøre fare for liv og helse.



Ubrennbar plate på gulv under vedovnen er for liten.



Eksempel på ikke synlig pipevange



Ikke ubrennbare materialer i nærhet av sotluke.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for å redusere risikoen for fuktskader, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen. Videre overvåkning av fuktnivå anbefales for å avdekke eventuell utvikling over tid.

Tilstandsrapport





Saltutslag





TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbyggede deler

Vurdering av avvik:

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

• Det er ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilkomstmulighet til krypkjelleren for å muliggjøre jevnlig inspeksjon og kontroll.

Konsekvensen av manglende tilkomst og uavklart tilstand er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere nærmere undersøkelser med bistand fra fagkyndig.

• Manglende ventilasjon kan føre til betydelig fuktoppbygging, med høy risiko for mugg-, råte- og skader på konstruksjonen samt dårlig inneklima.

• Bedre ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig lufting av krypkjelleren.

Konsekvensen av manglende ventilasjon er økt risiko for fukt- og råteskader i overliggende trekonstruksjoner, samt fare for sopp- og insektsangrep.

• Det bør etableres bedre ventilasjon i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig lufting.
Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktproblemer, råte og muggsopp, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Eksempler på lukkede konstruksjoner



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp til 2. etasje

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.





Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig enkel tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

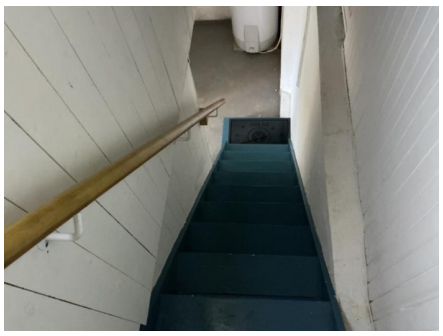
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

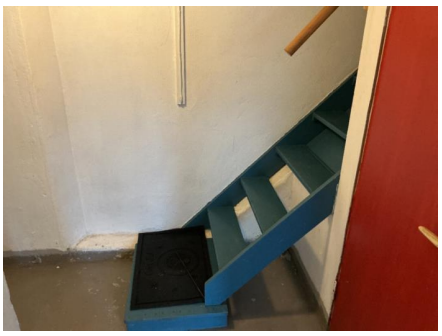
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å ettermontere barnesikringslister eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom, noe som kan medføre personskade.

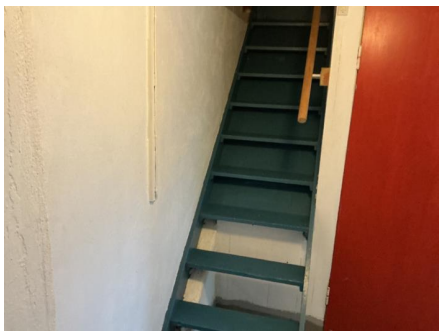
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

• Rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallulykker og personskader. Manglende rekkverk gjør at man ikke har noe å holde i dersom man mister balansen, noe som øker faren for ulykker.







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

• Det bør utføres justering eller omhengsling av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonell bruk og forhindre unødvendig slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør eller karm over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr på loftsrom og kvist.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon for å avdekke omfanget av skadedyrangrep, og eventuelle nødvendige tiltak for bekjempelse bør iverksettes.
Konsekvensen av ikke å utbedre forholdet er økt risiko for skade på bygningskonstruksjoner og redusert bokomfort.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Forventet brukstid er passert. For at våtrommet skal tåle de påkjenninger som forventes i henhold til dagens krav er det behov for full renovering.

Med grunnlag i alder, materialer på gulv og vegger samt manglende dokumentasjon gis TG3 iht. retningslinjer, dette som en helhetsvurdering.

Generell tilstand tilsier at rommet står foran renovering.
Det er vinylfiser på gulv samt vegger med våtromstapet.
Servant og badekar.
Naturlig avtrekk.

Ved renovering; påse at alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk osv. dokumenteres.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet bør totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tåler dagens brukskrav. Dette kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





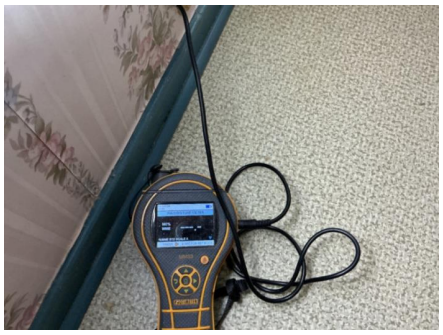


2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom fra 1993. Teknisk forskrift gjeldende på år for etablering legges til grunn for utførelse. Ingen dokumentasjon er fremlagt. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Med grunnlag i alder, materialer på gulv og vegger, registrerte defekter/skader (herunder utettheter i overganger mellom gulv og vegger) samt manglende dokumentasjon gis TG3 iht. retningslinjer, dette som en helhetsvurdering.

Generell tilstand tilsier at rommet står foran renovering.
Det er flis på gulv og vegger.

Rommet står for full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Ved renovering; påse at alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk osv. dokumenteres.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet bør totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres av fagperson.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fuktskader, samt at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Utetthet mellom vegg og gulv



Eksempel på utetthet mellom vegg og gulv



Ufagmessig uførelse (manglende sokkellist) og utetthet mellom vegg og gulv

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med servantbeslag, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra trapperom, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Takhøye overskap. Underslag.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad er satt med grunnlag i alder og generell tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes behov for oppgradering eller utskifting av innredning på sikt, da alder og generell tilstand medfører økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og behov for vedlikehold.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad med grunnlag i tilstand og alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes oppgradering eller vedlikehold av avtrekkssystemet for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og eventuelle følgeskader på grunn av alder og slitasje.



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering ved vindu

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonen til mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima. Naturlig ventilasjon kan være utilstrekkelig, spesielt i perioder med lite trekk.



Kun ventilering ved vindu

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør

Vurdering av avvik:
• Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å overvåke tilstanden på de innvendige vannledningene og vurdere utskifting ved tegn til lekkasje eller svekkelse.
Alder på rørene medfører økt risiko for korrosjon, lekkasjer og vannskader, noe som kan gi store følgeskader på bygningen.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast

Vurdering av avvik:

• Avløpsrør er generelt eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

• Det anbefales å få gjennomført en kontroll av avløpsrørene av fagperson, og vurdere utskiftning.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre ABS plastrør kan ha begrenset gjenværende levetid.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering for denne boligen, basert på boligens alder.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres service på varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger, og dokumentasjon på utført service bør fremskaffes. Manglende service og dokumentasjon kan føre til redusert effekt, økt slitasje og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.



TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Generelt eldre elektriske anlegg, som er stedvis fornyet, fremstår som installasjon med noe redusert kapasitet og antall kurser sammenlignet med dagens standard. Automatsikringer.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningens drenerende system er mest sannsynlig fra de ulike byggeår.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Fuktsikringen bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur, som kan føre til redusert brukstid og behov for kostbare utbedringer.

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.



Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betongstein. Murte ringmurer i tilbyggede deler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og skjevheter bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrenging, som kan føre til forringelse av konstruksjonen over tid.



Eksempel på riss



Eksempel på riss



Sprekk mellom ringmur og grunnmur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen er beliggende i lett hellende terreng.
Opparbeidet terreng ved bygning, med plen og trafikkareal.

Vurdering av avvik:

• Stedvis flatt og/ eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 m fra bygning. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak vedr. terrenghelning. Dersom det oppstår vannansamling inn mot/ ved bygning bør tiltak vurderes.

Tilstandsrapport





Eksempel avvik på terreng ved bygning

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

Beskrivelse

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger, fra byggeår iht. eier. Ledningstype er ikke bekreftet.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger som ikke ble skiftet ca. 2010 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis ikke montert rekkverk på altan
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Ubrennbar plate på gulv under vedovnen er for liten.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres på altanen for å lukke avviket. Manglende rekkverk medfører risiko for fallulykker.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og for å ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker.

• Åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille kravene i dagens forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da bygningen ikke har radonsperre.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som øker risikoen for lungekreft ved forhøyede konsentrasjoner. Manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko for beboere dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

• Brennbar materiale må fjernes eller flyttes slik at det er minimum 300 mm avstand fra sotluke/feieluke, for å redusere risikoen for antennelse og brannfare, og dermed ivareta sikkerheten til liv og helse.

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes nærmere.
Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres for å redusere risikoen for overoppheting og antennelse.
Manglende tiltak kan medføre brannfare og utgjøre fare for liv og helse.

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

• Det anbefales å ettermontere barnesikringslister eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom, noe som kan medføre personskade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

• Rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallulykker og personskader. Manglende rekkverk gjør at man ikke har noe å holde i dersom man mister balansen, noe som øker faren for ulykker.

Bygninger på eiendommen

Eldre fjøs



Anvendelse
Lager

Byggeår
1957

Kommentar
Byggeår iht. opplysninger ved befaring.

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold
Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Beskrivelse
Eldre fjøskonstruksjon i vanlig/ standard utførelse (iht. byggeår), generelt i tre- og betongkonstruksjoner, bl.a. ved vegger i trekonstruksjon med utvendig kledning med eternitplater, saltak med platetekking. Betong- og tregulv.

Fjøsen har ikke vært i aktiv drift på mange år, og teknisk tilstand tilsier at aktiv drift ikke kan påregnes.
Bygningsteknisk tilstand er hensyntatt.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Uthus



Anvendelse
Lager

Byggeår
1995

Kommentar
Omtrentlig byggeår iht. opplysninger ved befaring

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold
Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Beskrivelse
Uthus er utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. med saltak som plassbygget konstruksjon med taktro og tekking med pappshingel, vegger i trekonstruksjon med utvendig bordkledning.
Betonggulv.
Gangdør.

Bygningsteknisk tilstand er hensyntatt.
Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

142 m²/103 m²

Enebolig: 3 Soverom, Bad, 2 Gang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Toalettrom, 2 Uinnredet kjellerrom, Bod

Andre bygg: Eldre fjøs, Uthus
Bruksareal andre bygg: 89 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

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	**2 450 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 450 000**

Markedsvurdering

Eiendom, med areal ca. 6,2 da., med påstående enebolig, eldre fjøs og uthus, med beliggenhet i sørlig hellende terreng i etablert boligområde på Sandnes med god utsikt ut over sjø og fjell.
Kort gangavstand til skole og barnehage.

Bolig med sørvendt hovedfasade gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette bl.a. grunnet de utførte påkostninger, dette selv om bolig preges noe av elde, utidsmessighet og stedvise skader med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov.

Eiendommens beliggenhet samt bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bitterstadveien 1 ,8450 STOKMARKNES				17-10-2022	3 050 000	**2 850 000**		2 850 000	**22 093**
	129 m²	1924	3 sov							
2	Sandnesveien 25 ,8450 STOKMARKNES				13-07-2026	1 900 000	**1 900 000**		1 900 000	**18 627**
	102 m²	1952	3 sov							
3	Bjønnåsen 10 ,8450 STOKMARKNES				08-04-2025	2 800 000	**3 150 000**		3 150 000	**16 667**
	174 m²	1974	2 sov							
4	Sandnesveien 33 ,8450 STOKMARKNES				05-08-2018	1 200 000	**1 200 000**		1 200 000	**10 256**
	117 m²	1953	3 sov							
5	Sandnesveien 25 ,8450 STOKMARKNES				23-11-2021		**836 000**		836 000	**8 196**
	0 m²	1952	3 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.		17 986
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen	Kr.		9 000
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**47 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 400 000**

Eldre fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	600 000
Sum teknisk verdi - Eldre fjøs	Kr.		**900 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**100 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 400 000**

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.		650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**650 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 050 000**

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

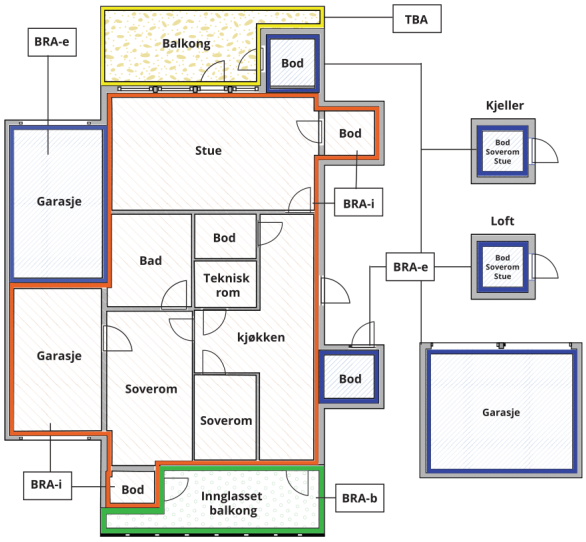
Hva er måleverdig areal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	36			36	8
1. etasje	67			67	8
Kjeller		39		39	
SUM	**103**	**39**			**16**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang		
1. etasje	Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: De mottatt bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv viser ikke tilbygg for bad og toalettrom.
Det er derav avvik vedrørende planløsninger og fasader.
Nærmere undersøkelser bør foretas, innhent dokumentasjon. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se oversikt "Tilbygg/ modernisering"

Eldre fjøs

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje		25		25	
1. etasje		41		41	
Kjeller		12		12	
SUM		**78**			
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje		Lagerrom	
1. etasje		Lagerrom	
Kjeller		Kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv, men bygning er registrert i offentlig register. Nærmere undersøkelser anbefales. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv, men bygning er registrert i offentlig register. Nærmere undersøkelser anbefales. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Dag Daae Johansen	Takstingeniør
	Oddgeir Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	76	51		0	6248 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sandnesveien 49

Hjemmelshaver
Nilsen Olaug Martine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med areal ca. 6,2 da. med påstående enebolig, eldre fjøs og uthus er beliggende i sørlig hellende terreng på Sandnes, med god utsikt mot sjø og fjell.
Gangavstand til bl.a. skole og barnehage.
Eiendommen grenser mot, og har grei adkomst fra, offentlig vei.

Ca. 10 km til Stokmarknes, by og kommunesenter i Hadsel, har bra utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.
Ca. 25 km til regionsenteret Sortland som har et bredt utvalg av service- og forretningstilbud samt gode kommunikasjoner med buss og båt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær ved bolig.
Innkjørsel og gårdsplass med gruset toppdekke.
Resterende del av eiendommen er naturtomt, med stedlig vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.
Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.
Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.
Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.08.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	20.08.2026		Gjennomgått	7	Nei
Norges Eiendommer	19.08.2026		Innhentet	6	Nei
Rekvirent	31.08.2026		Fremvist		Nei
Situasjonskart	19.08.2026		Innhentet	1	Nei
Statens Kartverk	19.08.2026		Innhentet	6	Nei
Tegninger. bolig		Udatert	Fremvist	2	Nei
Matrikkelrapport	20.08.2026		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	01.09.1955	Opprinnelig bolig	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Sandnesveien 49, 8450 STOKMARKNES

20 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandnesveien 49	Sandnesveien 49	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☐ Fullmaktshaver fyller ut alene ☒ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1958

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

68 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Nilsen, Oddgeir Alfred

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2013

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skifte av tak, bordkledning og vinduer

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Faglært snekker

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skifte til automatsikringer, nye kurser

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elteam

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skiftet avløpsrør ca.15 år siden

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Fjernet for lenge siden

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Tilbygg 1968 er det skjevheter og sprekker i

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært noen gang mus i kvist og loft

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Skifte inngangsparti pga råte i 2019

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 40729284

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Oddgeir Alfred Nilsen	**2026-08-20**

Identification

Oddgeir Alfred Nilsen

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

enova

Energiattest



Adresse **Sandnesveien 49, 8450 STOKMARKNES**	
Dato for energimerking **24.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337834**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189897278**
Gårdsnummer **76**	Bruksnummer **51**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **284,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **361,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 578 kWh**

Sandnesveien 49, 8450 STOKMARKNES

Detaljering

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

Sandnesveien 49, 8450 STOKMARKNES

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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.

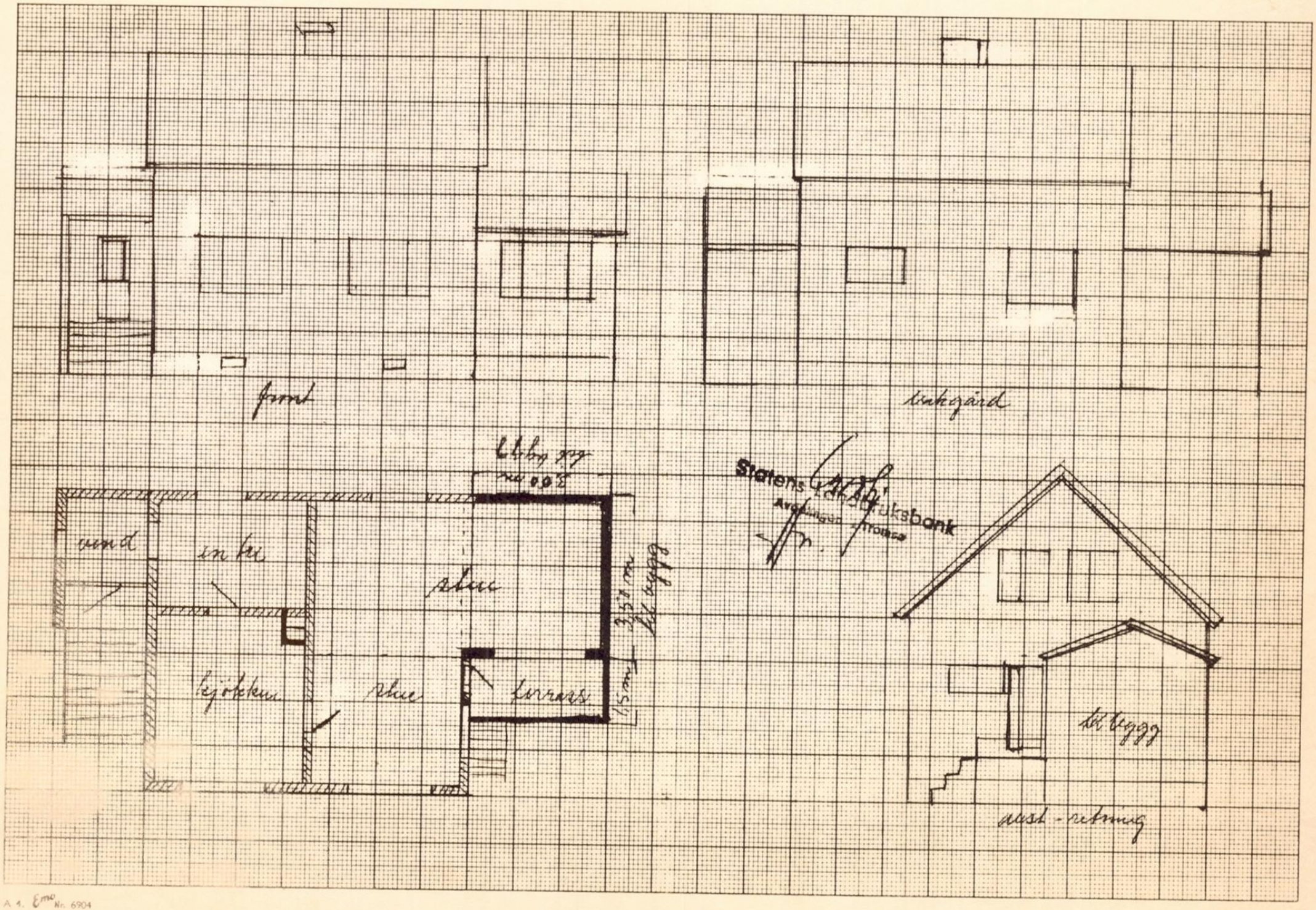
https://www.enova.no/energimerking

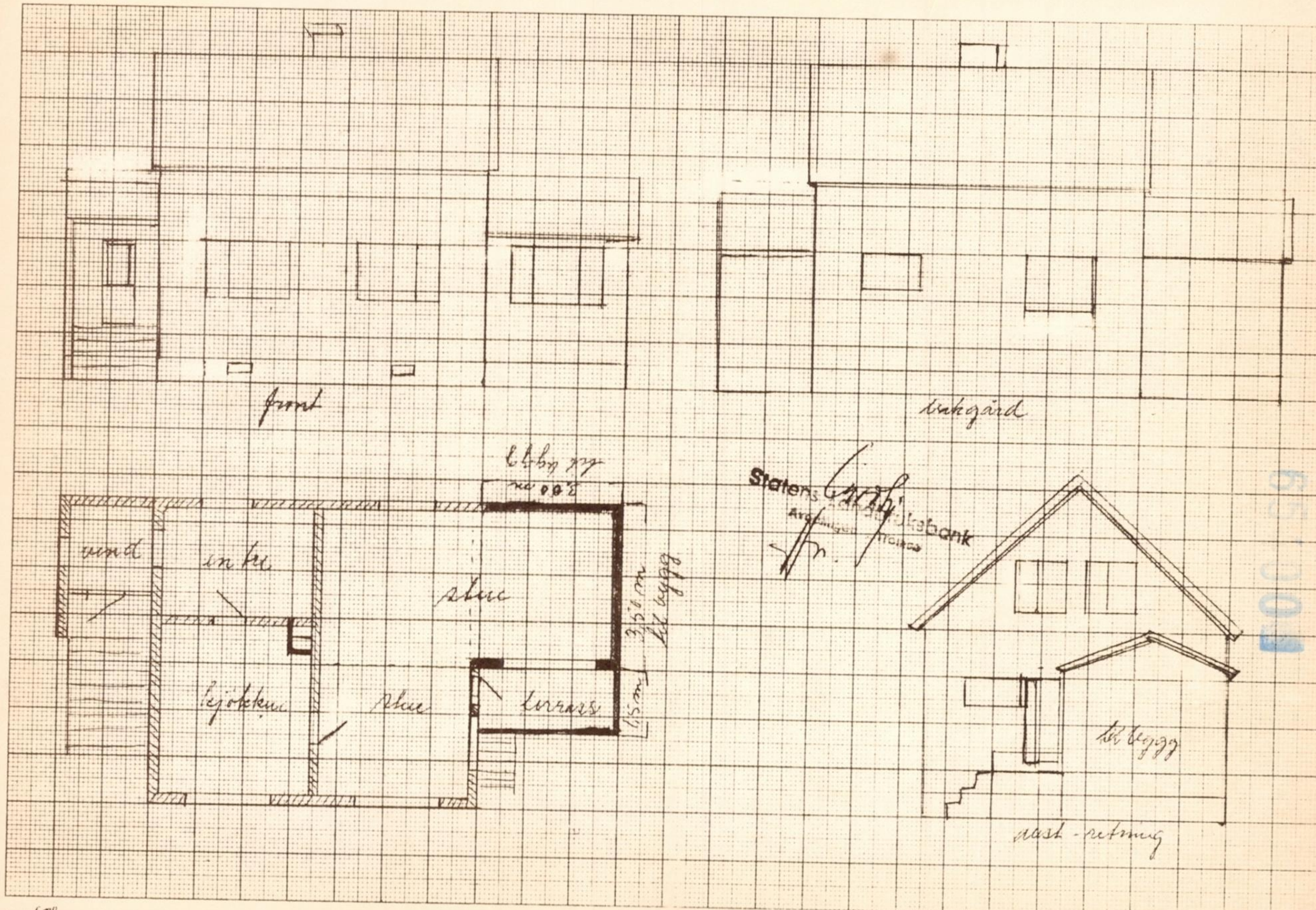
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no


Statens
Avd.kontoret
bank
tvättstuga
tvättstuga
förråd
förråd
förråd


front
baksgård
vind
sk kr
skaw
kjøkken
skaw
terrass
3,56 m
1,5 m
Statens
Arg
Jordbank
tak begge
mast - retning

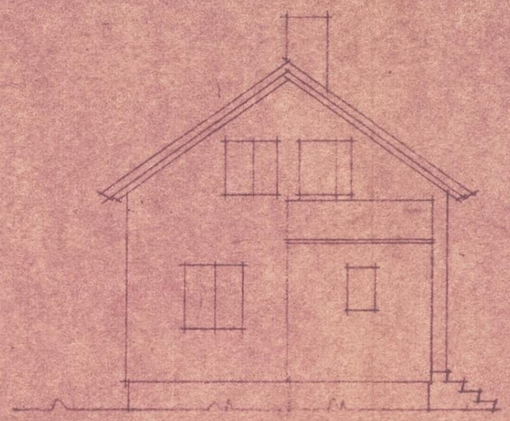
OBS!

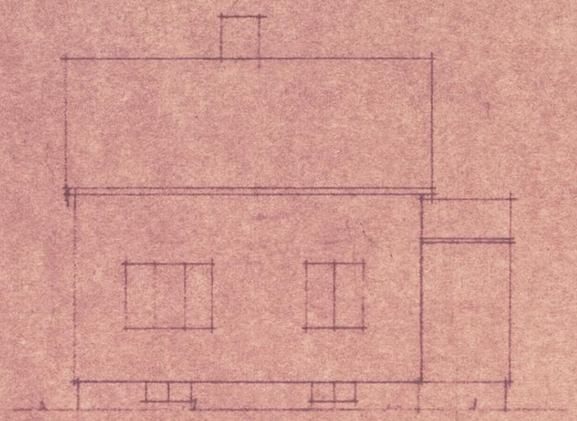
Forutsetningen for utbetaling av eventuelt lån er at tegningen følges. Kjelle- og fundament må ikke komme høyere over terreng enn tegningen viser. Alle endringer må forelegges Bustadbanken.

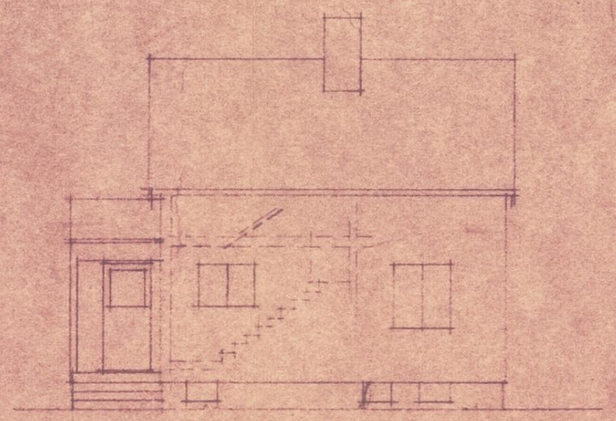
Alfred Nilsen, Holmsnes, Bitterstad

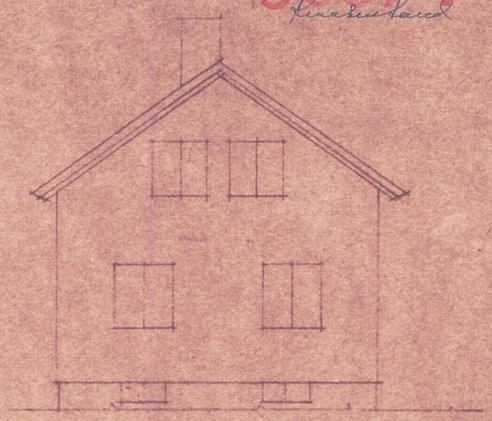
1/9 1955 Godkjennes for låneøknad til Bustadbanken — uten forpliktelse for banken.

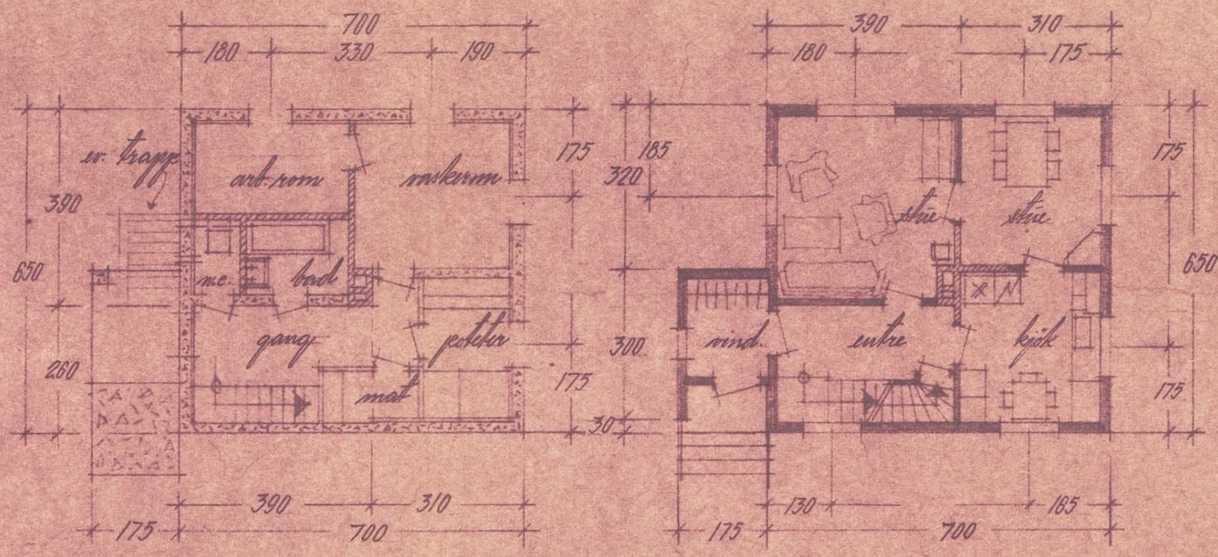
Statens Distriktsarkitekt
for Nord Troms — Tromsø.







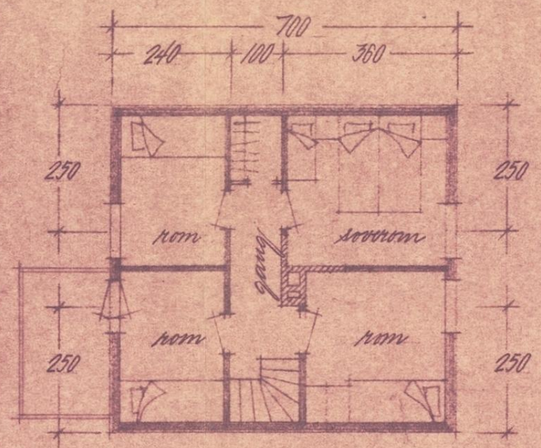




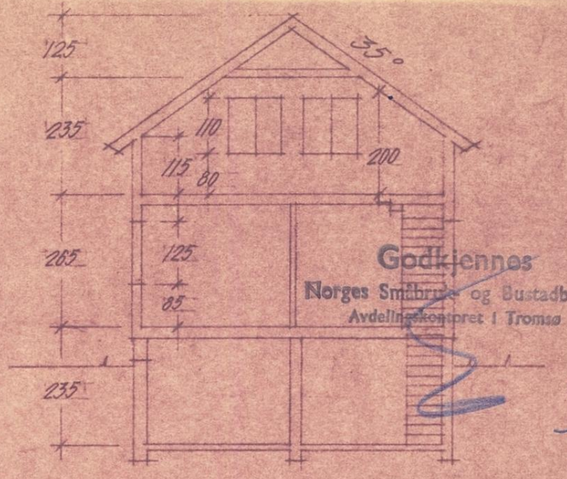
kjeller

Trekken rikrør gjennom gang må høyden være 2,45 m.

1 etasje



loft



Godkjennes
Norges Småbruks og Bustadbank
Avdelingskontoret i Tromsø

snitt

TYPE T 54 + ENEBOLIG 1½ ETASJE 45,5 + 5,25 m². 6 ROM + KJØKKEN MÅL 1:100

DISTRIKTSARKITEKTEN FOR N-TROMS

TROMSØ, JAN. 1954

TEGNET AV ARKITEKT SVERRE RAHE

50674

OBS!

Forutsetningen for utbetaling av eventuelt lån er at tegningen følges. Kjeller og fundament må ikke komme høyere over terreng enn tegningen viser. Alle endringer må forelegges Bustadbanken.

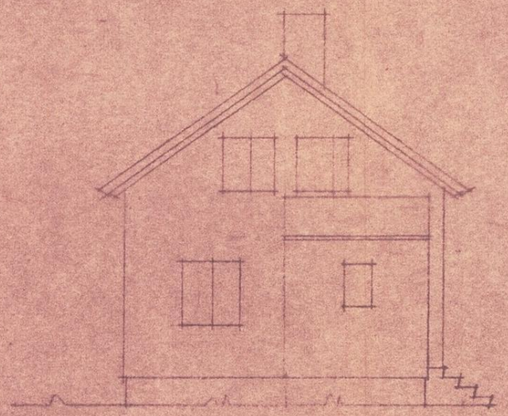
Alfred Nilsen, Holmsnes, Bitterstad

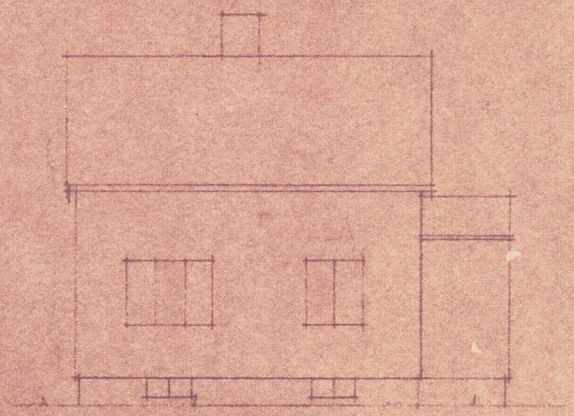
1/9 1955

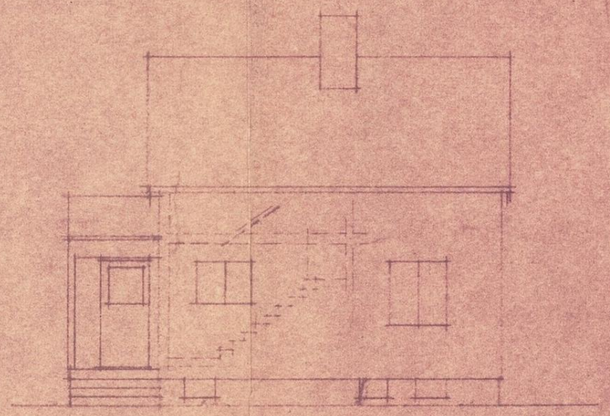
Godkjennes for lånsøkrad til Bustadbanken — uten forpliktelse for banken.

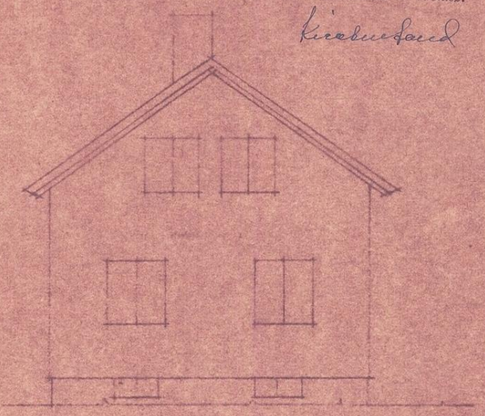
Statens Distriktsarkitekt
for Nord Troms — Tromsø.

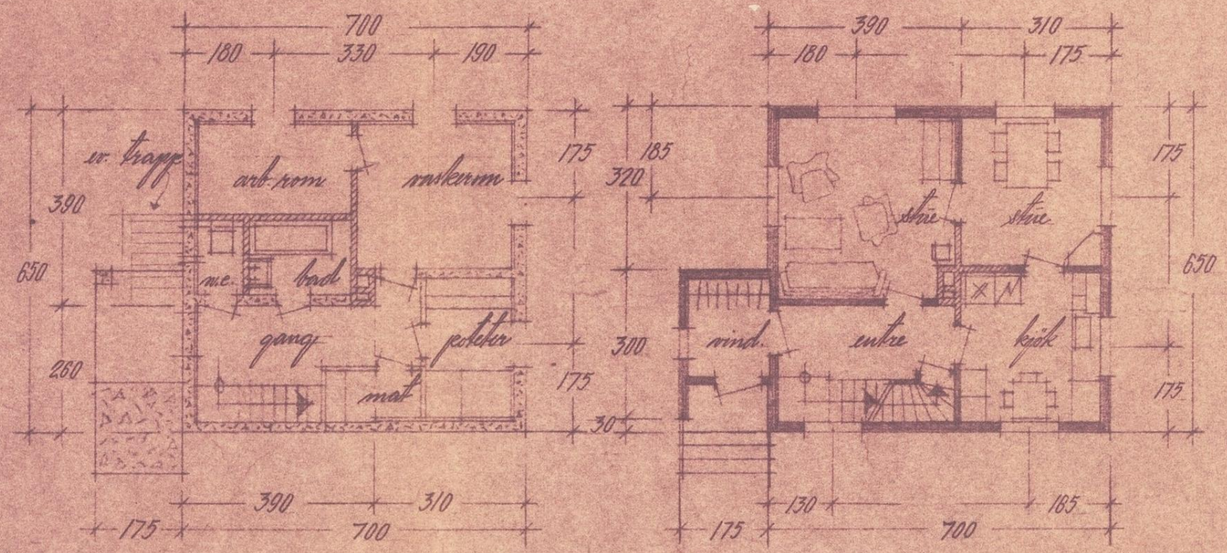
Kvalheim





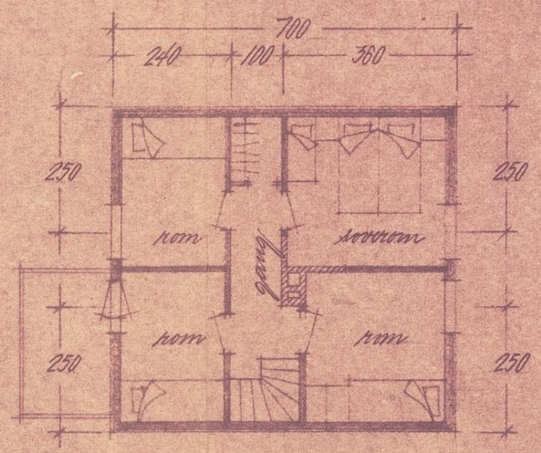




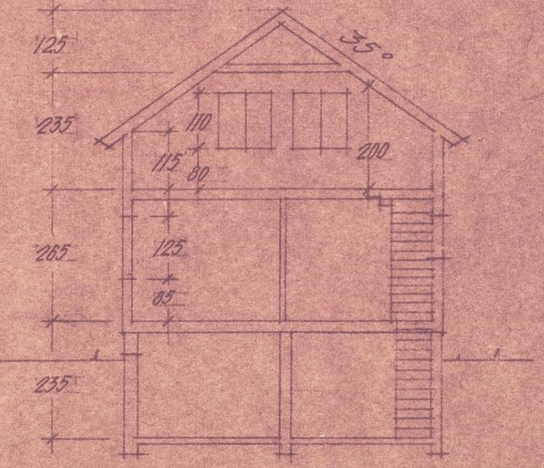


kjeller

1 etasje



loft



snitt

trekkes rökrör gjennom gang må høyden være 2,45 m.

TYPE T 54 + ENEBOLIG 1½ ETASJE 45,5 + 5,25 m². 6 ROM + KJØKKEN MÅL 1:100

DISTRIKTSARKITEKTEN FOR N-TROMS
TROMSØ, JAN. 1954 Kvalheim

TEGNET AV ARKITEKT SVERRE RØHE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/3024/78
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 13:32

Nr. 859 a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
1—53.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr. 3024 19 55.
Vesterålen sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Utf. 30/8-55.

Lar dag den 27-8 19 55 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Sandnes.

g.nr. 76 br.nr. 7 av skyld mark 0.92 i Hadsel herred. Forretningen er forlangt av Bendik Benjaminsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Samtlige

Ved forretningen møtte:[3]) Bendik Benjaminsen
Alfred Wilsen

Mennene valgte til formann Karolin Hansen,

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Skillet tar sin begynnelse ved
havdreinn i grensen til bnr 11.
hvor nedslått jernrør i gråfjell.
Følger denne grense til nedslått
stein (29) beskrevet i oplutlig ut
skiftning skjedd 25 juni 1949.
Videre i samme grenselinje ca 29
m. hvor nedslått stein m.v. hespa

---

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

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

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

908.

Båen grunn og går i S.O til O 1/4 O. retning til nedsatt stein i grenselinje ved bm. 14.
Båen så i sydlig retning og følger grensen mot bm 14 som beskrevet i utskjøtning av 25 juni 49. til hovedveien hvor nedsatt jernrør i grøften. Følger så hovedveien i vestlig retning til utgangspunktet.
Utenom de beskrevne grenser har skjønnene beliebelt ikke skjelt i den i tellio papiret beliggende fjellbakke.

909.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? —

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? —

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? —

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? —

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? —

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? —

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

.....

.....

kan benyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,8 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,84 øre

De fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Slettum.

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Kjøperen

.....

.....

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

980.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Karsten Hansen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Karsten Hansen Sigbrit Hansen

Henrik Bjørnhaug

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 76 br.nr. 51.

Mfs.

337.

Stempelm. kr. 5.-.

Dagbok nr. 2526 60.
Fylkets jordskiftekontor

Dtf. 29/6-60

G R U N N E I E R Æ R K L Æ R I N G

Undertegnede grunneiere avstår hermed nödvendig grunn til Hov og Sandnes vannverk.

Avståelsen som blir å tinglyse, omfatter:

1. Grunn til nyanlegg, men også i tilfelle utvidelse og vedlikehold av anlegget.

2. Rett til kjöring eller frembringelse av materiell for vannverket.

Erstatning for:

3. All jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeidet bl. a. ved sprengning, gjerdeflytting m. v.

4. Flytting av .....
.....

Avståelsen forutsetter at:

1. Grunneierne kan få linjen påvist i marken på forhånd. Linjen skal etter påvisningen kunne flyttes i noen grad hvis vannverket finner det nödvendig, og eiendommen ikke dermed påföres nevneverdig större skader eller verdiforringelse enn etter den opprinnelige påviste linje.

2. Privat vannledning, kloakkledning, drensledning som må omlegges på grunn av vannverket, vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruk.

Sandnes den 15/6-1960.

Side 2 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 1960/2526/78
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 13:32
Kartverket

Eiendommens	G. nr.	B. nr.	Verdien av de avståtte rettigheter kr.	Grunneiernes underskrifter	Det bekreftes hermed at grunneieren har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 21 år.
V Norbakk.	77	30	" 10,00	Elise Robertsen	1. Bj Riiser 2. Isak Gjestad
V Østerlund	77	31	" 10,00	Hilde Robertsen.	1. Bj Riiser 2. Isak Gjestad
V Åsen	77	18	" 10,00	Karsten Sahvall	1. Bj Riiser 2. Frøk. Engstad
Hov skole	77	15-~~20~~	20,00	Edmund Fjerholl hvo. 15 ordf. i sanfael	1. K. Hildrum 2. Bj Riiser
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.

328

339.

G R U N N E I E R Æ R K L E R I N G

Undertegnede grunneiere avstår hermed nödvendig grunn til Hov og Sandnes vannverk.

Avståelsen som blir å tinglsye, omfatter:

1. Grunn til nyanlegg, men også i tilfelle utvidelse og vedlikehold av anlegget.

2. Rett til kjöring eller frembringelse av materiell for vannverket.

Erstatning for:

3. All jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeidet bl. a. ved sprengning, gjerdeflytting m. v.

4. Flytting av .....
.....

Avståelsen forutsetter at:

1. Grunneierne kan få linjen påvist i marken på forhånd. Linjen skal etter påvisingen kunne flyttes i noen grad hvis vannverket finner det nödvendig, og eiendommen ikke dermed påföres nevneverdig större skader eller verdiforringelse enn etter den opprinnelige påviste linje.

2. Privat vannledning, kloakkledning, drensledning som må omlegges på grunn av vannverket, vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruk.

Sannes den 15/6-1960

Side 4 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 1960/2526/78
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 13:32
Kartverket

Eiendommens	G. nr.	B. nr.	Verdien av de avståtte rettigheter kr.	Grunneiernes underskrifter	Det bekreftes hermed at grunneieren har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 21 år.
Søndre Langtieg	76	1	" 10,00	Gunnar Larsen	1. John Johannes 2. Bjarne Riiber
Nord Langtieg	76	2	" 10,00	[illegible]	1. Olav Wilken 2. Gunnar Hannes
Rydningen	76	3	" 10,00	Trygve Pedersen	1. Oscar Riiber 2. Arne A. Åsheim
Bjørnhaug	76	4	" 10,00	Ivar K Bjørnhaug	1. Bjarne Riiber 2. John Johannes
Varden	76	5	" 10,00	Lars Olsen	1. John Johannes 2. Bj Riiber
Sommerbakken	76	6	" 15,00	Torstein Lar	1. Olav Wilken 2. Bj Riiber
Voldan	76	7	" 15,00	Rudolf Benjaminsen	1. Arne Henrik 2. Bjarne Riiber
Sommerbakken	76	8	" 15,00	Knud Mikalsen	1. Olav Wilken 2. Bj Riiber
Steingården	76	9	10.00	Oscar Riiber	1. Arne A. Åsheim 2. Bjarne Riiber
Nygård	76	10	10,00	Torstein [illegible]	1. Ostang Solhaug 2. Olav Wilken
Myrvold.	76	11	10.00	Ostang Solhaug	1. Torstein [illegible] Olav Wilken 2.

340

341.

GRUNNEIERERKLÆRING

Undertegnede grunneiere avstår herved nødvendig grunn til Hov og Sandnes vannverk.

Avståelsen som blir å tinglyse, omfatter:

1. Grunn til nyanlegg, men også i tilfelle utvidelse og vedlikehold av anlegget.

2. Rett til kjøring eller frembringelse av materiell for vannverket.

Erstatning for:

3. All jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeidet bl. a. ved sprengning, gjerdeflytting m. v.

4. Flytting av .....
.....

Avståelsen forutsetter at:

1. Grunneierne kan få linjen påvist i marken på forhånd. Linjen skal etter påvisingen kunne flyttes i noen grad hvis vannverket finner det nødvendig, og eiendommen ikke dermed påføres nevneverdig større skader eller verdiforringelse enn etter den opprinnelige påviste linje.

2. Privat vannledning, kloakkledning, drensledning som må omlegges på grunn av vannverket, vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruk.

Sannes den 15/6 - 1960

Side 6 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 1960/2526/78
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 13:32
Kartverket

Eiendommens	G. nr.	B. nr.	Verdien av de avsatte rettigheter kr.	Grunneiernes underskrifter	Det bekreftes hermed at grunneieren har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 21 år.
Solheim	76	13	" 10.00	Edvin Nilsen	1. Oskar Nilsen 2. Bj. Riiber
Solvold	76	14	" 10.00	Otto Karlsen	1. John Johansen 2. Bj. Riiber
Bratten	76	15	" 10.00	Ole Tiltersen	1. John Johansen 2. Gunnar Sannes
Lund	76	18	" 10.00	Peder Hansen	1. John Johansen 2. Bj. Riiber
Solheim	76	20	" 10.00	Anton Olsen	1. Oskar Nilsen 2. Bj. Riiber
Brudaglitt	76	26	" 10.00	Daniel Pettersen	1. John Johansen 2. Bj. Riiber
Østgård	76	29	15.00	Bjarne Riiber	1. John Johansen 2. Gunnar Sannes
Lillegård	76	31	10.00	Arne Jensen	1. Bj. Riiber 2. Gunnar Sannes
Roa	76	32	10.00	Hans Dolmen	1. Gunnar Sannes 2. Bj. Riiber
Skogli	76	33	10.00	Herman Bjørhaug	1. Gunnar Sannes 2. Bj. Riiber

342

343.

G R U N N E I E R Æ R K L Æ R I N G

Undertegnede grunneiere avstår hermed nödvendig grunn til Hov og Sandnes vannverk.

Avståelsen som blir å tinglsye, omfatter:

1. Grunn til nyanlegg, men også i tilfelle utvidelse og vedlikehold av anlegget.

2. Rett til kjöring eller frembringelse av materiell for vannverket.

Erstatning for:

3. All jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeidet bl. a. ved sprengning, gjerdeflytting m. v.

4. Flytting av .....
.....

Avståelsen forutsetter at:

1. Grunneierne kan få linjen påvist i marken på forhånd. Linjen skal etter påvisingen kunne flyttes i noen grad hvis vannverket finner det nödvendig, og eiendommen ikke dermed påföres nevneverdig större skader eller verdiforringelse enn etter den opprinnelige påviste linje.

2. Privat vannledning, kloakkledning, drensledning som må omlegges på grunn av vannverket, vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruk.

Side 8 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 1960/2526/78
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 13:32
Kartverket

Eiendommens	G. nr.	B. nr.	Verdien av de avståtte rettigheter kr.	Grunneiernes underskrifter	Det bekreftes hermed at grunneieren har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 21 år.
Sol bakken	76	36	" 5,00	Hegglund Villassen	1. O. Viken 2. Bj. Riber
Nyheim	76	37	" 10,00	E. Lund	1. O. Viken 2. Bj. Riber
Sandnessjøen	76	38	" 10.00	Gramstadsen.	1. O. Viken 2. Bj. Riber
Rydalheim	76	39	" 5,00	Ove Olsen.	1. O. Viken 2. Bj. Riber
Åsheim	76	40	10.00	Kristian Ramberg	1. O. Viken 2. Bj. Riber
Bjørkli	76	41	10.00	Hjalf Johansen	1. John Johansen 2. Bj. Riber
Fjellheim	76	42	10.00	Alfr. Johansen	1. Gunnar Sannes 2. Bjarne Ribe
Åsgård	76	43	10.00	Halvor Nilsen	1. John Johansen 2. Bj. Riber
Himly.	76	46	10.00	John Johansen	1. O. Viken 2. Bj. Riber
					1. 2.

344.

346.

G R U N N E I E R Æ R K L E R I N G

Undertegnede grunneiere avstår hermed nödvendig grunn til Hov og Sandnes vannverk.

Avståelsen som blir å tinglsye, omfatter:

1. Grunn til nyanlegg, men også i tilfelle utvidelse og vedlikehold av anlegget.

2. Rett til kjöring eller frembringelse av materiell for vannverket.

Erstatning for:

3. All jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeidet bl. a. ved sprengning, gjerdeflytting m. v.

4. Flytting av .....
.....

Avståelsen forutsetter at:

1. Grunneierne kan få linjen påvist i marken på forhånd. Linjen skal etter påvisingen kunne flyttes i noen grad hvis vannverket finner det nödvendig, og eiendommen ikke dermed påföres nevneverdig större skader eller verdiforringelse enn etter den opprinnelige påviste linje.

2. Privat vannledning, kloakkledning, drensledning som må omlegges på grunn av vannverket, vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruk.

Side 10 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 1960/2526/78
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 13:32
Kartverket

Eiendommens	G. nr.	B. nr.	Verdien av de avståtte rettigheter kr.	Grunneiernes underskrifter	Det bekreftes hermed at grunneieren har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 21 år.
Slettan	76	51	" 10.00	Sigrid Nilsen	1. Johan Johansen 2. Arne-Kr. Åsheim
Skoglund	76	52	" 10.00	Sigmund Pedersen	1. Johan Johansen 2. Arne-K. Åsheim
Solstad	76	55	" 10.00	Ernst Nilsen	1. Johan Johansen 2. Arne-K. Åsheim
Pestvåg	76	35	" 20.00	For Haarek Markussen Ingeborg	1. Bj. Riiser 2. Arne-K. Åsheim
Fjellheim	76	45	" 10.00	Hans Gjerstad	1. Frak Gjerstad 2. Trygve Nilsen
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.

346.

349.

G R U N N E I E R Æ R K L E R I N G

Undertegnede grunneiere avstår hermed nödvendig grunn til Hov og Sandnes vannverk.

Avståelsen som blir å tinglyse, omfatter:

1. Grunn til nyanlegg, men også i tilfelle utvidelse og vedlikehold av anlegget.

2. Rett til kjöring eller frembringelse av materiell for vannverket.

Erstatning for:

3. All jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeidet bl. a. ved sprengning, gjerdeflytting m. v.

4. Flytting av .....
.....

Avståelsen forutsetter at:

1. Grunneierne kan få linjen påvist i marken på forhånd. Linjen skal etter påvisningen kunne flyttes i noen grad hvis vannverket finner det nödvendig, og eiendommen ikke dermed påföres nevneverdig större skader eller verdiforringelse enn etter den opprinnelige påviste linje.

2. Privat vannledning, kloakkledning, drensledning som må omlegges på grunn av vannverket, vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruk.

Sandnes den 15/6 - 1960

Side 12 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 1960/2526/78
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 13:32
Kartverket

Eiendommens	G. nr.	B. nr.	Verdien av de avståtte rettigheter kr.	Grunneiernes underskrifter	Det bekreftes hermed at grunneieren har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 21 år.
Lundhaugen	77	11	" 10.00	Reinar Lillestøl	1. Isak Gjerstad 2. Bj Riiber
Ryddheim	77	13	" 10.00	Ruth Jacobsen	1. Hans Petter 2. Bj Riiber
Solheim	77	14	" 15.00	Kristian Larsen	1. John Johansen 2. Isak Gjerstad
Nybrodt	77	16	" 10.00	Reinar Lillestøl	1. Bj Riiber 2. Isak Gjerstad
Bakkegard	77	17	" 10.00	Paul Olsen	1. Bj Riiber 2. Isak Gjerstad
Tangen	77	21	" 5,00	Hilmar Pettersen	1. Isak Gjerstad 2. Bj Riiber
Vinje	77	22	" 5,00	Kåre Berg.	1. Isak Gjerstad 2. Bj Riiber
Åsly	77	24	10,00	Isak Gjerstad	1. John Johansen 2, Bj Riiber
Hovsbakk	77	26	10,00	Karsten Larsen	1. Isak Gjerstad 2. Bj Riiber
Nyheim	77	27	10,00	Gunnar Edvardsen	1. Isak Gjerstad 2. Bj Riiber
					1. 2.

350.

347.

G R U N N E I E R Æ R K L Æ R I N G

Undertegnede grunneiere avstår hermed nödvendig grunn til Hov og Sandnes vannverk.

Avståelsen som blir å tinglyse, omfatter:

1. Grunn til nyanlegg, men også i tilfelle utvidelse og vedlikehold av anlegget.

2. Rett til kjöring eller frembringelse av materiell for vannverket.

Erstatning for:

3. All jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeidet bl. a. ved sprengning, gjerdeflytting m. v.

4. Flytting av .....
.....

Avståelsen forutsetter at:

1. Grunneierne kan få linjen påvist i marken på forhånd. Linjen skal etter påvisningen kunne flyttes i noen grad hvis vannverket finner det nödvendig, og eiendommen ikke dermed påföres nevneverdig större skader eller verdiforringelse enn etter den opprinnelige påviste linje.

2. Privat vannledning, kloakkledning, drensledning som må omlegges på grunn av vannverket, vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruk.

Side 14 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 1960/2526/78
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 13:32
Kartverket

Eiendommens	G. nr.	B. nr.	Verdien av de avståtte rettigheter kr.	Grunneiernes underskrifter	Det bekreftes hermed at grunneieren har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 21 år.
Lønnan	77	1	" 10,00	Ovald Knutsen	1. Margit Knutsen 2. Bj Rüden
Hov	77	2	" 15,00	Edvin Eilertsen	1. Isak Gjenstad 2. Bj Rüden
Hov	77	3	" 10,00	Ragnar Aspsäng	1. Isak Gjenstad 2. Bj Rüden
Brobakk	77	4	" 10,00	Berghof Andersen	1. Bj Rüden 2. Isak Gjenstad
Haugen	77	5	" 10,00	Magnus Eilertsen	1. Bj Rüden 2. Isak Gjenstad
Lundan	77	6	" 5,00	Björn Berg	1. Bj Rüden 2. Berg Kristiansen
Store Vestre	77	7	" 10,00	Ragnar Johannesen	1. Isak Gjenstad 2. Bj Rüden
Store Østre	77	8	" 15,00	Paul Olsen	1. Isak Gjenstad 2. Bj Rüden
Lønnan	77	9	" 5,00	Ovald Knutsen	1. Margit Knutsen 2. Bj Rüden
Lønnan	77	10	" 5,00	Ovald Knutsen	1. Margit Knutsen 2. Bj Rüden
348					1. 2.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SLETTEN	Beregnet areal	6248
Etablert dato	30.08.1955	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.08	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kart- og delingsforretning	19.05.2010 23.05.2010	2008-0003 M-2010-0055		76/10, 76/11, 76/51, 76/90, 76/121, 76/182, 76/183, 76/193, 110/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	16.02.2010 16.02.2010			75/2, 76/11 76/10, 76/51, 76/90, 76/121, 110/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	21.10.2002 21.02.2010	2001-0002		76/11 (-948,6), 76/183 (948,6) 76/51, 76/128, 76/132, 76/148
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.11.1985			76/51 (-1571), 76/128 (1571)
Skylddeling Skylddeling	30.08.1955			76/7, 76/51

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7608506.35	495766.91	0	Ja	6248	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSEN OLAUG MARTINE [redacted]*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	[redacted]	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sandnesveien 49

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8450 STOKMARKNES	Kirkesogn	10080104 Hadsel
Grunnkrets	104 Sandnes	Tettsted	7823 Sandnes
Valgkrets	4 STOKMARKNES		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	189897278		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	189897286		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	189897294		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 189897278: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	145
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	145
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	83
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandnesveien 49	H0101	76/51	145	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	28	0	28	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0
U01	0	42	0	42	0	0	0

2: Bygning 189897286: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	76/51	-	-	-	-	-

3: Bygning 189897294: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

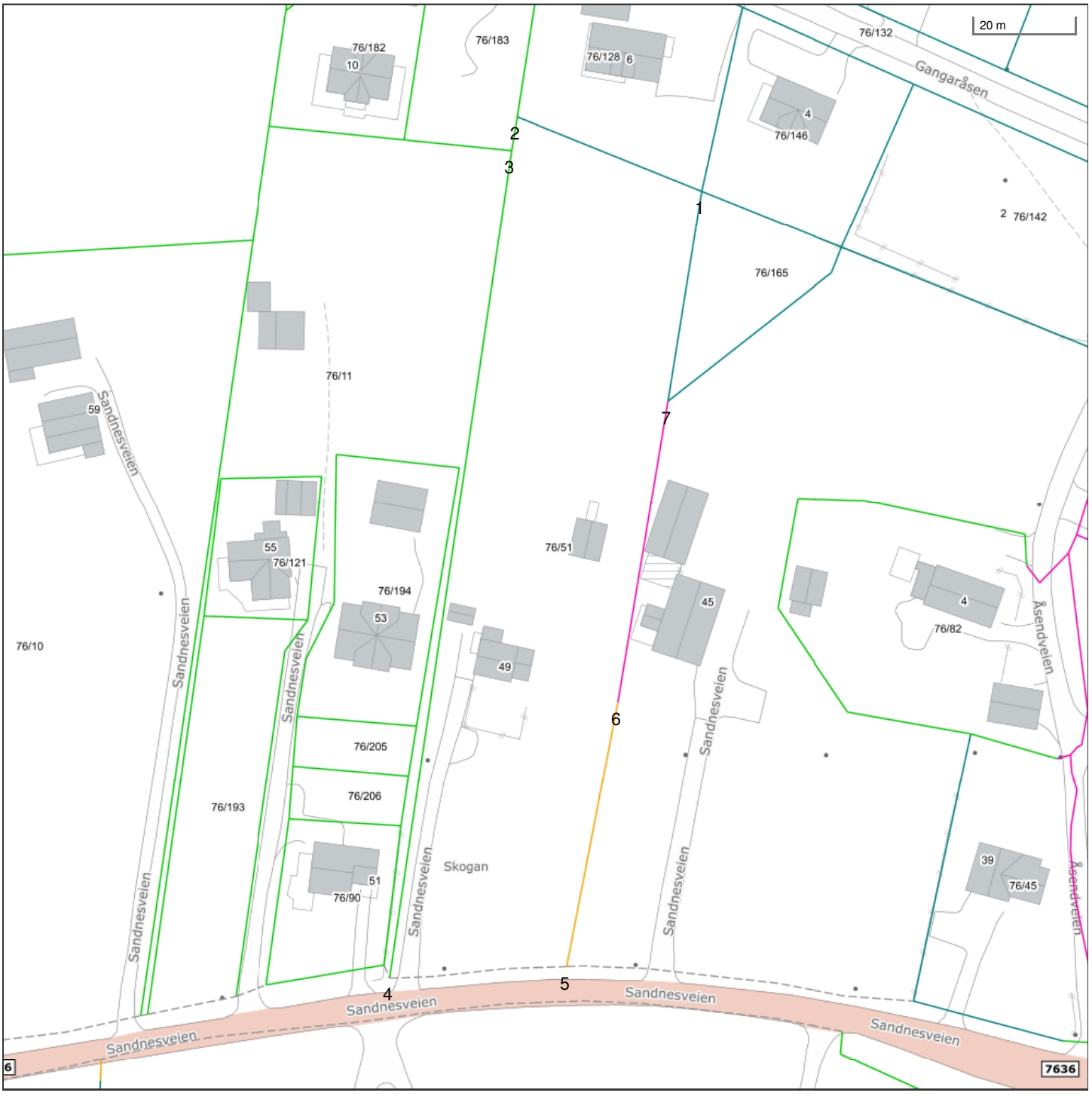
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	76/51	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 20.08.2026

Eiendomskart for eiendom 1866 - 76/51//



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

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

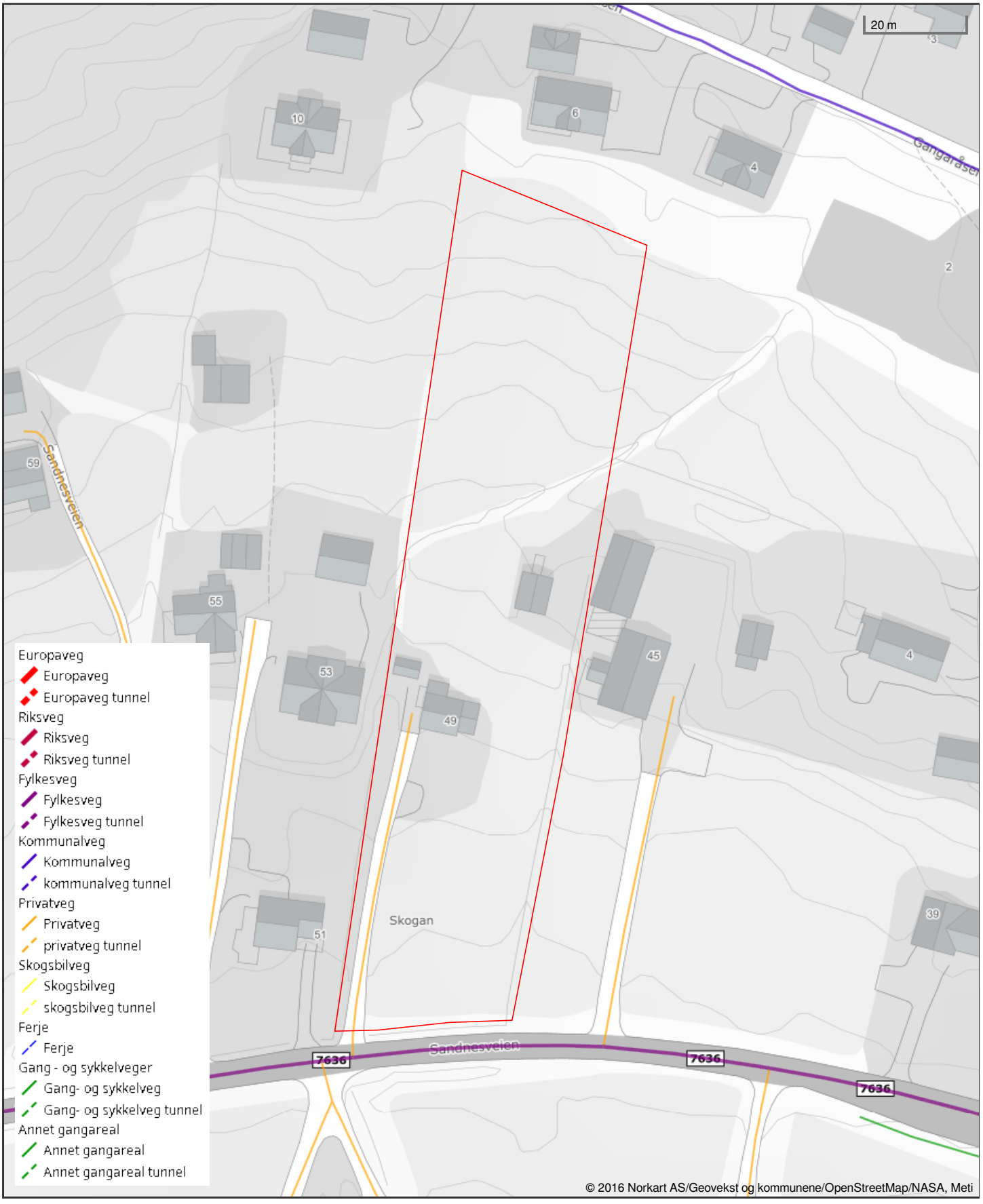
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	6 248,00 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7608506,35	**Øst**	495766,91	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7608598,46	495800,02	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,73	
2	7608613,487	495762,887	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,06	
3	7608606,693	495761,762	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,89	
4	7608440,54018802	495736,958740454	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	167,99	
5	7608442,82	495772,66	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	35,80	
6	7608495,8	495783,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	53,98	
7	7608556,28	495793,17	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	61,33	

Utskriftsdato: 20.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 1866 - 76/51//



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

Hadsel kommune

Adresse: Rådhusgata 5, 8450 Stokmarknes

Telefon: 76164000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hadsel kommune

Kommunenr.	1866	**Gårdsnr.**	76	**Bruksnr.**	51	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandnesveien 49, 8450 STOKMARKNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022009	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	23.10.2025	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1866/dokumenter/1460/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 586 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	LNRF
	Delareal	76 m^2
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Områdenavn	V
	Delareal	4 m^2
	KPHensynsonenavn	H910_LØ6
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	4 586 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	B6

Delareal	76 m^2
KPHensynsonenavn	H910_LØ10
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	LØ6
Navn	Sandnes
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.09.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1866/dokumenter/1110/9-1990.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Boliger

Id	LØ10
Navn	Reguleringsplan for del av Sandnes
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.11.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1866/dokumenter/1191/11-1999.pdf
Delarealer	**Delareal** 76 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

5. FRIOMR.

6. BOLIG
5,3 daa
BYA=20%
2 etg.

7. BOLIG
10,6 daa
BYA=20%
2 etg.

17. FRIOMR.
1,5 daa
LEKEPLASS

4. BOLIG
5,5 daa
BYA=20%
2 etg.

20 PARKERING
0,7 daa

3. BOLIG
9,8 daa
BYA=20%
2 etg.

2. BOLIG
2,8 daa
BYA=20%
2 etg.

19. FRIOMR.
2,0 daa
BALLØKKE, LEK

1. BOLIG
14,9 daa

FV 885

TEGNFORKLARING

BL. $ 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER
- BOLIGER
- HYTTER
- FORRETNINGER, KONTORER M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALLMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK/SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU

4. FRIOMRÅDER
- PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- IDRETT

5. FAREOMRÅDER
- RAS/FLOM

6. SPESIALOMRÅDER
- BEVARING
- CAMPINGPLASS

BL. $ 26. ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMS-GRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse: 1 m

MÅLESTOKK: 1:1000

10 0m 50m

NORDPIL

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

SANDNES

Kartblad

Kartprodusent

REVISJONER:	DATO	SIGN.
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:		
1.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	22.02.90	AOM
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	14.03. - 14.04.90	
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	07.06.90	AOM
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN		
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	06.09.90	AOM

PLANEN UTARBEIDET AV

HADSEL KOMMUNE - TEKNISK ETAT

ARKIV NR.	SAK. NR.	SAKSBEH.
504.066	LØ6	

5 FRIOMR.

6 BOLIG
5,3 daa
BYA=20%
2 etg.

7 BOLIG
10,6 daa
BYA=20%
2 etg.

4 BOLIG
5,5 daa
BYA=20%
2 etg.

3 BOLIG
9,8 daa
BYA=20%
2 etg.

2 BOLIG
2,8 daa
BYA=20%
2 etg.

19 FRIOMR.
2,0 daa
BOLDEKKE

PARKE-
RING
0,7 daa

1. BOLIG
14,9 daa

8. BOLIG
10,0 daa

15 FRIOM
12,6 daa
BEPLANTING, LEK

17
FRIO
1,5 d
LEK
TING

FV 885

R 360

R 200

HADSEL KOMMUNE - GODKJENNING REGULERINGSPLAN

I henhold til plan- og bygningslovens § 27-2, nr. 1 godkjenner Hadsel kommunestyre, etter vedtak i K-sak 138/90 av 06.09.90 reguleringsplan for Sandnes.

Hadsel Kommune

formannskapssekretær

TEGNFORKLARING

BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - BOLIGER
   - HYTTER
   - FORRETNINGER, KONTORER M.V.
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALLMENNYTTIGE FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK/SKOGBR. IX
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)
   - KJØREVEG
   - GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
4. FRIOMRÅDER
   - PARK, TURVEG, LEKEPLASS
   - IDRETS
5. FAREOMRÅDER
   - RAS/FLOM
6. SPESIALOMRÅDER
   - BEVARING
   - CAMPINGPLASS

BL. § 26 ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- TOMTEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- AVKJØRSEL OG EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- SIKTSTRIANGEL
- SENTRALINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

daa - dekar (1000 m²)

EKVIDISTANSE 1 m
MÅLESTOKK 1:1000

NORDØST

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

SANDNES

KARTBLAD

KARTFORHOLD

REVISJONER:	DATO	SIGN.
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:		
1GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	22.02.90	AØM
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIUSRONNET	14.03. - 14.04.90	
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	07.06.90	AØM
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN		
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	06.09.90	AØM

TEGNEANSVARLIG KJ.

HADSEL KOMMUNE - TEKNISK ETAT

ARK. nr. 504.066

TEGN. LØ6



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Sandnesveien 49

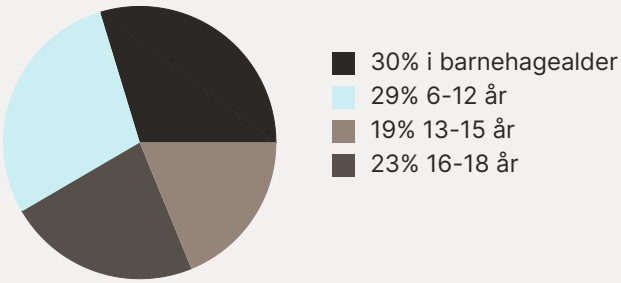
Offentlig transport

Sandnes kryss Åsendveien Linje 832	3 min 0.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	6 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 51 min

Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.) 80 elever, 7 klasser	11 min 1 km
Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	11 min 10.5 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	10 min 10.2 km
Sortland videregående skole - Filial ...	16 min

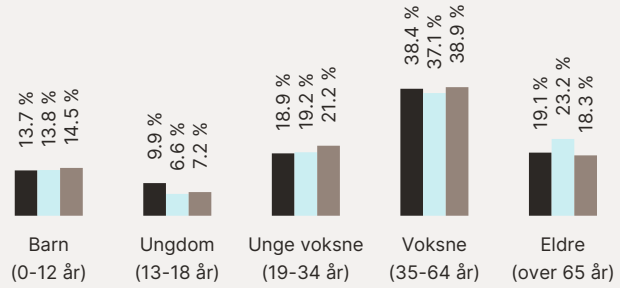
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

Aspåsen barnehage (1-5 år) 33 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

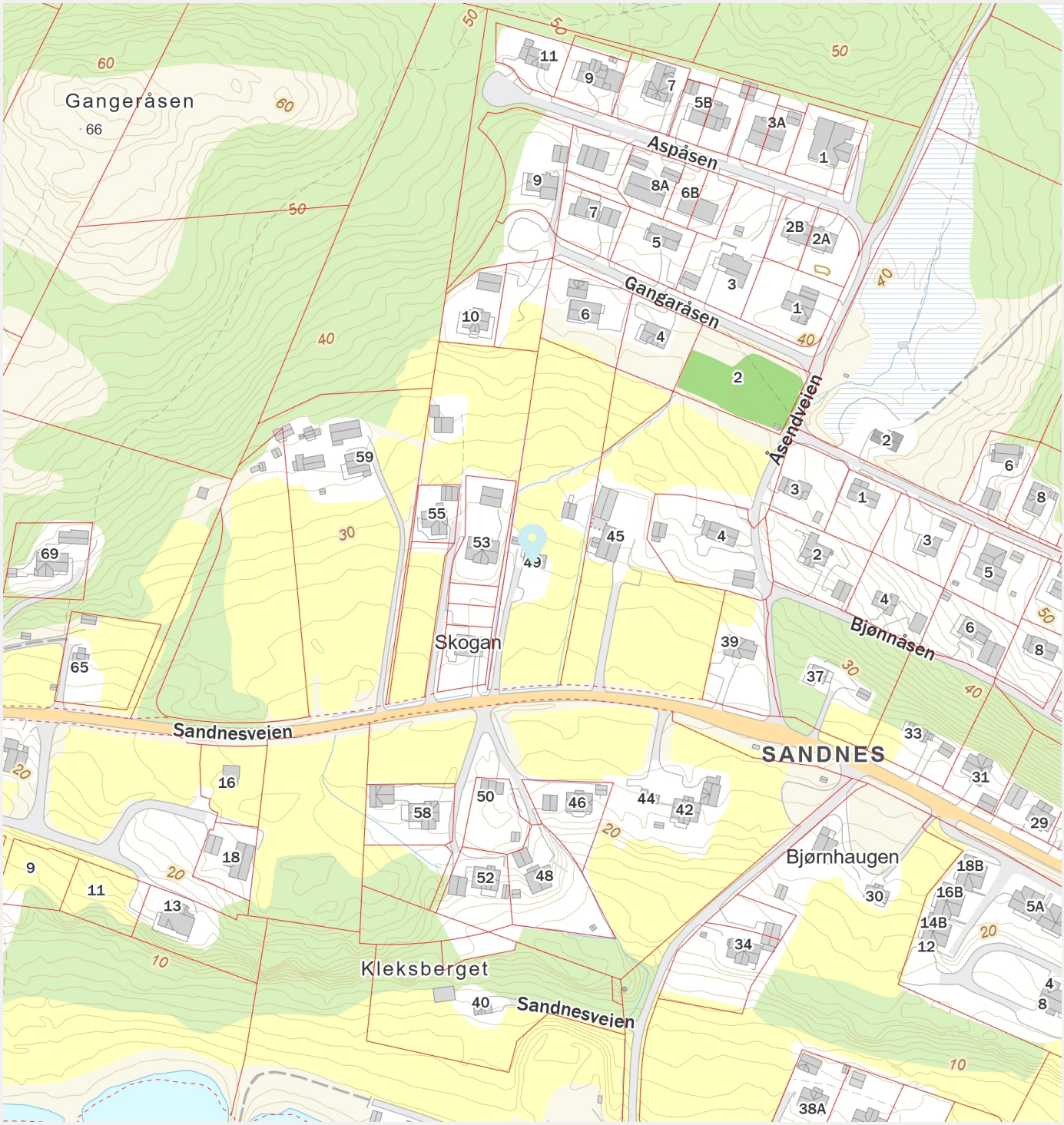
Rema 1000 Stokmarknes PostNord	10 min 10.2 km
Coop Prix Stokmarknes PostNord	11 min 10.3 km

Sport

Sandnesåsen aktivitetsanlegg Ballspill	6 min 0.5 km
Sandnes stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min 1 km
Feel24 Stokmarknes	10 min
Feel24 Stokmarknes Søndre	10 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 2026





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 2026