Tilstandsrapport

Enebolig
Einar Lunds gate 5, 8450 STOKMARKNES
HADSEL kommune
gnr. 65, bnr. 1027

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 24.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15661-3440 **Eiendomsverdi ref nr:** AZ4047

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen **Sertifisert Takstingeniør:** Asle Thomassen

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

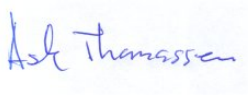
Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Ing./takstmann Asle Thomassen

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

Rapportansvarlig



Asle Thomassen

post@aslethomassen.no

971 49 560

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1991 med grunnoppbygging i henhold til byggeår. Boligen gir generelt ett godt helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold - og bygningsmessig standard hensyntatt bygningens alder.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltak og en takkonstruksjonen med fagverk i tre. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp er i stål og plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra de respektive byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og boddør. Malte balkongdør i tre. Innglasset balkong har skyvdører og fastkarm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og smartpanel
Innvendige tak har malte plater, trepanel og smartpanel.
Gulv 1. etg. er et betonggulv på grunn.
Boligen har elementpipe. Vedovn.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

Gulvet har flis m/ varmekabler. Det er ikke oppbrett mot terskel og fall fra dør til sluk er 5 mm. Tilnermet flatt gulv, men ikke motfall. Veggene har malte plater.

Rommet har skyllekar i stål arbeidsbenk og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon fra byggeår.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har dusjnisje, bidèt og badinnredning med servantplate. Våtrommet har flis på vegg og himlinger med malte plater.

Våtrom har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Våtrommet har avtrekk ved balansert gjenvinningsanlegg og til luft via ventiler i alle rom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i harved, benker, overskap og benkeplater av laminat. Det er frittstående hvitevarer Det er kjøkkenventilator, sannsynligvis med avkast til det fri (uklart).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og kobberrør med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. Aggregatet plassert på kaldloft.
Det er installert luft-luft varmepumpe i bygningen, ny montert i 2019.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Boligen har oppgradert elanlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opparbeidet tomt med plen og beplantning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	137 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	137 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

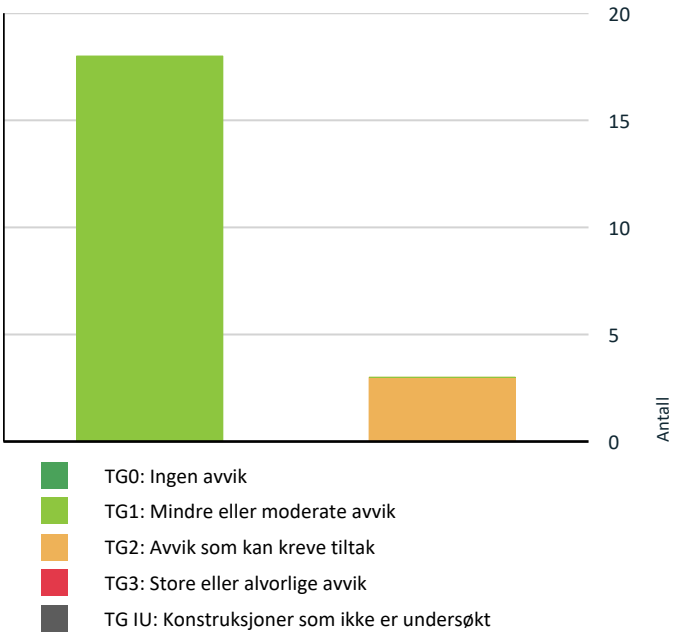
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

I hht. utskrift fra eiendomsverdi.no består eiendommen av èn bo-enhet.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Huseier er et dødsbo. Eieropplysninger er derfor ikke tilgjengelige/begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1991

Kommentar
Opplyst av rekvirent.

Anvendelse
Bolig benyttet til eget bruk.

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt byggeår/alder - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og tatt hensyn til ved fastsettelse av verdien.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er i plast.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak og en takkonstruksjonen med fagverk i tre.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og boddør.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Bygningen har malte balkongdør i tre. Innglasset balkong har skyvedører og fast karm, fundamentert på trykkimprengnert dekke/konstruksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og smartpanel
Innvendige tak har malte plater, trepanel og smartpanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Plate på mark

Gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv 1. etg. er et betonggulv på grunn.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Vedovn.



TG 1 Loftstrapp

Beskrivelse

Boligen har luke med stige til kaldloft.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furudører/finèrdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

HOVEDPLAN > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

Gulvet har flis m/ varmekabler. Det er ikke oppbrett mot terskel og fall fra dør til sluk er 5 mm. Tilnermet flatt gulv, men ikke motfall.
Veggene har malte plater.

Rommet har skyllekar i stål og og opplegg for vaskemaskin. Stoppekrane ved bereder.
Balansert ventilasjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

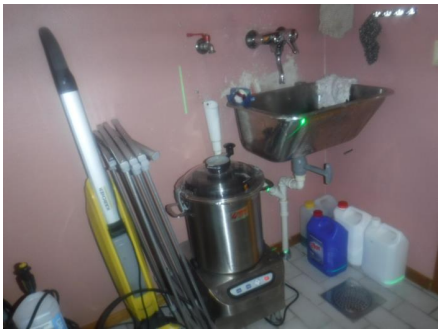
• Det er avvik:

Foto av sluk viser at membranen ikke er under klemringen.

Konsekvens/tiltak

For å lukke avviket må det etableres membran under klemring.





HOVEDPLAN > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 1997- 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er mekanisk avtrekk via ventilvifte men ingen form for tilluft.

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport





HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlinger med malt malte plater.

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med plastsluk. Det ble målt 5 mm fall fra gulvet inenfor døra til slukrist. Oppbrett på terkel på 15 mm.
Varmekablene er ute av drift.

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik på varmekilde.

Varmekablene/ termostaten) på bad var ute av drift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer uten varmekabler.

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrom har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Foto av sluken viser at membranen i sluk ligger ikke under klemringen.

For å lukke avviket bør membranen klemmes under klemringen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusjnisje, bidèt, toalett og badinnredning med servantplate.

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent





HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk ved balansert gjenvinningsanlegg og til luft via ventiler i alle rom.

HOVEDPLAN > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i harved og benkeplater av laminat.
Det er frittstående hvitevarer.

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator, sannsynligvis med avkast til det fri (uklart).



SPESIALROM

HOVEDPLAN > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc m/ toalett og servant.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og kobberrør med plastkappe.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. Aggregatet plassert på kaldloft.

Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft-luft varmepumpe i bygningen, ny montert i 2019.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det foreligger E- rapport fra EL- TEAM AS - Alle elektriske utbedringer i el rapporten utenom varmekabler på bad skal ordnes før evt salg
Boligen har el.anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1991

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

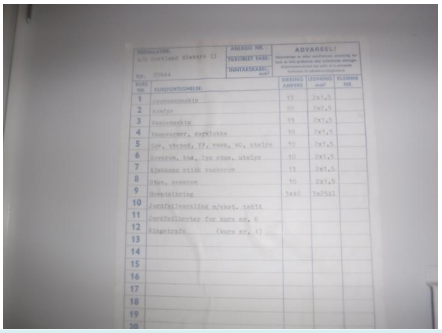
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

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

Generell kommentar

Det foreligger el. rapport fra El-Team AS -2026-05-06





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomteforhold er kjent og det skal være myr som er trauet ut og innfylt med masse fylt i før sokkel er støpt.

Drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1991

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig vann- og avløpstilknytning via private stikkledninger.
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type.
Rekvirent har ingen kunnskap om problemer med vann- og avløp.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
137 m²/109 m²	Kr 2 500 000
Enebolig: Vaskerom, Gang, Toalettrom, Bad, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, Kjølerom, Innglasset balkong	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.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	
Kr 2 800 000	
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	**2 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 500 000**

Markedsvurdering
Romslig enebolig fra 1991 med 4 soverom og innglasset balkonge. Oppfylt/planert ringmur for garasje på 3 sider.
Eiendommen har grei beliggenhet på Søndre, Stokmarknes og har fine solforhold. Begrenset utsikt.
Boligen har i det alt vesentligste standard i hht. byggeåret, og bærer noe preg av utsatt/manglende vedlikehold og oppgraderinger.
Noe oppussing/renovering må påregnes.

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

Sammenlignbare salg

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Einar Lunds gate 2 B ,8450 STOKMARKNES 61 m² 1994 2 sov	14-10-2021	1 550 000	**1 800 000**		1 800 000	**29 508**
2	Einar Lunds gate 4 C ,8450 STOKMARKNES 66 m² 1994 2 sov	11-04-2022		**1 900 000**		1 900 000	**28 788**
3	Einar Lunds gate 2 C ,8450 STOKMARKNES 68 m² 1994 2 sov	08-01-2025	2 050 000	**2 150 000**		2 150 000	**28 289**
4	Sommarfjøsbakken 2 ,8450 STOKMARKNES 133 m² 1967 2 sov	12-08-2025	2 750 000	**2 525 000**		2 525 000	**14 680**
5	Kirsten Thodes gate 4 ,8450 STOKMARKNES 126 m² 1965 4 sov	19-01-2023	1 500 000	**1 800 000**		1 800 000	**14 286**
6	Parkveien 38 ,8450 STOKMARKNES 111 m² 1958 3 sov	28-11-2024	1 900 000	**1 800 000**		1 800 000	**13 636**
7	Kirsten Thodes gate 17 ,8450 STOKMARKNES 147 m² 1954 4 sov	08-03-2026	2 300 000	**2 000 000**		2 000 000	**12 270**

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

Forsikring	Kr.		11 858
Kommunale avgifter /eiendomsskatt	Kr.		16 800
Vedlikehold	Kr.		5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**33 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 200 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 200 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 800 000**

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

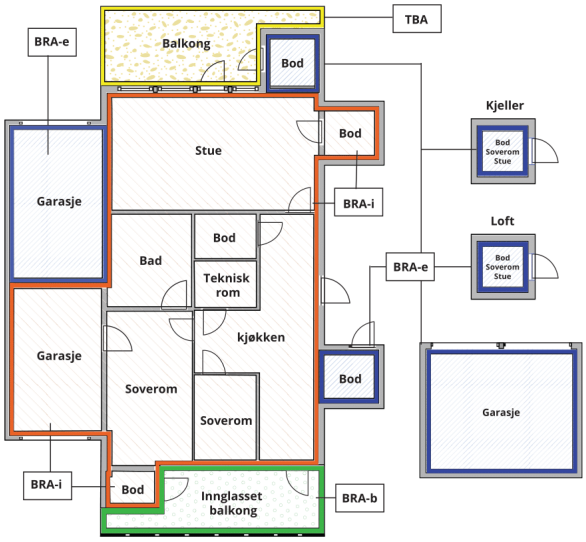
Hva er måleverdig areal?

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.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedplan	109	4	24	137	40
SUM	**109**	**4**	**24**		**40**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Vaskerom, vindfang, wc, bad, soverom, kjøkken, soverom 2, stue, soverom 3, soverom 4	Utebod	Innglasset balkong

Kommentar

I tillegg murt ringmur for garasje på 6 m x 2 + 5,4 m, men muren er i dårlig forfatning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: I hht. utskrift fra eiendomsverdi.no består eiendommen av èn bo-enhet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Asle Thomassen	Takstingeniør
	Nomi Fredriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	65	1027		0	1253.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Einar Lunds gate 5

Hjemmelshaver
Fredriksen Per Randulf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligfelt på Søndre, Stokmarknes. Rolig og barnevennlig område, med gode solforhold.Begrenst utsikt.
Kort vei til populære turområder og lysløype.
Stokmarknes sentrum ligger ca 2 km unna, og her finner man service- og forretningstilbud samt gode kommunikasjoner med buss og hurtigruteanløp.
Skagen flyplass ligger ca 5 km unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via Einar Lunds gate, som er offentlig veg eller gate (1866 KV2009).

Tilknytning vann

Vannforsyning fra offentlig nett, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse (PlanidentifikasjonSM1).

Om tomten

Forholdsvis flat tomt som er opparbeidet med plenområder og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Huseier er et dødsbo. Eieropplysninger kan derfor være ikke tilgjengelige/begrenset.
Grunnboksutskrift er ikke fremlagt. I henhold til rekvirent foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter. Det opplyses at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte feil og mangler, ut over det som er nevnt i takstdokumentet.

Påkostninger / oppgraderinger

- bad oppgradert m/ nye gulv - og vegg overflater, samt innredninger og utstyr i 2008.
- soverom oppgradert med ett vindu i 2022.
- fornyet vegg - og himlingsoverflater i stue med smart panel.
- balansert ventilasjon fra byggeår.
- sentralstøvsuger fra byggeår.
- varmepumpe montert i 2019.
- Alle elektriske utbedringer i el rapporten utenom varmekabler på bad skal ordnes før evnt salg.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
713 389	2025	Markedsverdi fra ligningen 2 853 554,-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring		Fullverdi		11 858

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Ja
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Ja
Plantegninger/fasader			Gjennomgått		Ja
Nibio gårdskart flyfoto			Gjennomgått		Ja
El. rapport fra EL-TEAM AS			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	
2	24.06.2026	
3	26.06.2026	
4	26.06.2026	
5	16.11.2026	
6	16.11.2026	
7	16.11.2026	
8	16.11.2026	
9	16.11.2026	
10	16.11.2026	
11	16.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AZ4047

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Einar Lunds gate 5, 8450 STOKMARKNES

06 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Einar Lunds gate 5	Einar Lunds gate 5	

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 som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. 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.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Arveoppgjør

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 8567958

Informasjon om selger

Selger

Fredriksen, Nomi

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Dette er et arveoppgjør, kjennskapen til huset tilstand er usikkert da jeg ikke har bodd der på over 30år. Derav el rapport og tilstandsrapport

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 14753632

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Nomi Fredriksen	**2026-10-06**

Identification

Nomi Fredriksen

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

enova

Energiattest



Adresse **Einar Lunds gate 5, 8450 STOKMARKNES**	
Dato for energimerking **06.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364873**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11331726**
Gårdsnummer **65**	Bruksnummer **1027**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **94,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **187,05**

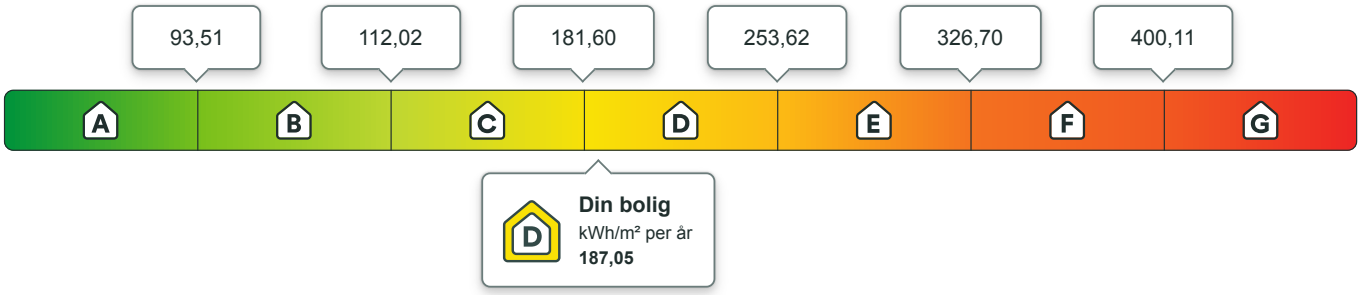
Einar Lunds gate 5, 8450 STOKMARKNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
21 410,51	**227,77**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Einar Lunds gate 5, 8450 STOKMARKNES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Einar Lunds gate 5, 8450 STOKMARKNES

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Einar Lunds gate 5

Nabolaget Stokmarknes søndre/Andvågen - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Søndre Linje 754	3 min 0.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	8 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 52 min

Skoler

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	16 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Coop Extra Stokmarknes	6 min
Stokmarknes	13 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

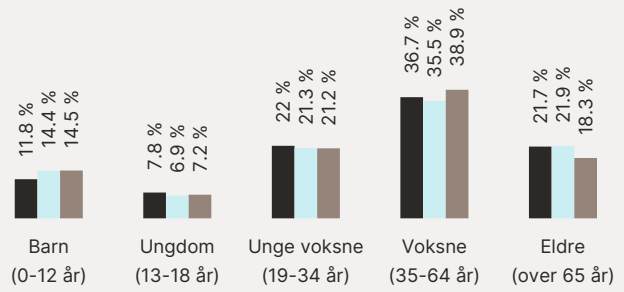
Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stokmarknes søndre/Andvåg..	871	429
Stokmarknes	3 515	1 735
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Søndre barnehage (0-5 år) 111 barn	6 min 0.5 km
Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år) 67 barn	13 min 1.1 km
Tumlebo barnehage (1-5 år) 41 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Stokmarknes Post i butikk	6 min 0.5 km
Rema 1000 Stokmarknes PostNord	12 min 1.1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

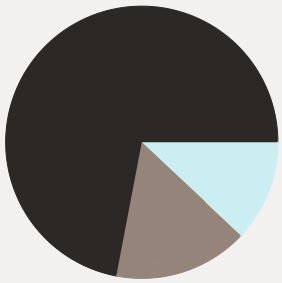
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

Hadselhallen Aktivitetshall	9 min 0.8 km
Stokmarknes stadion Fotball	11 min 0.9 km
Feel24 Stokmarknes Søndre	4 min
Family Sports Club Stokmarknes	6 min

Boligmasse

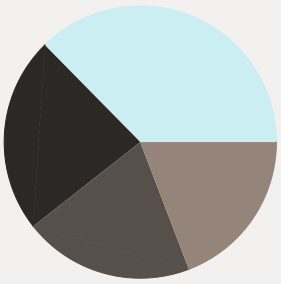


- 72% enebolig
- 12% rekkehus
- 16% annet

Varer/Tjenester

Bykuben Senter	16 min
Apotek 1 Stokmarknes	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 20% 16-18 år

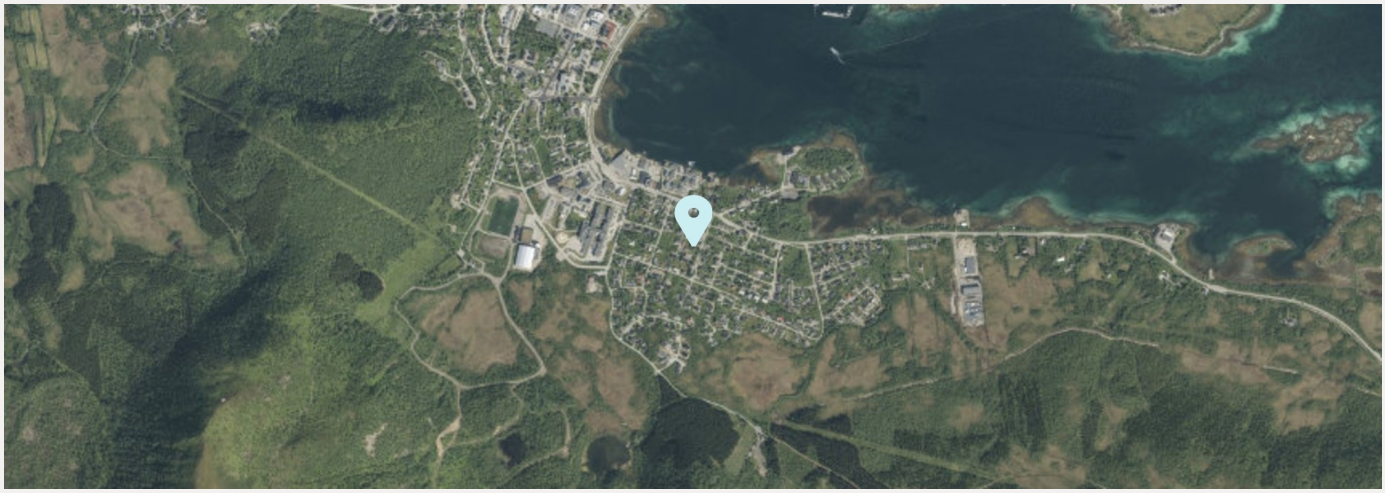
Familiesammensetning

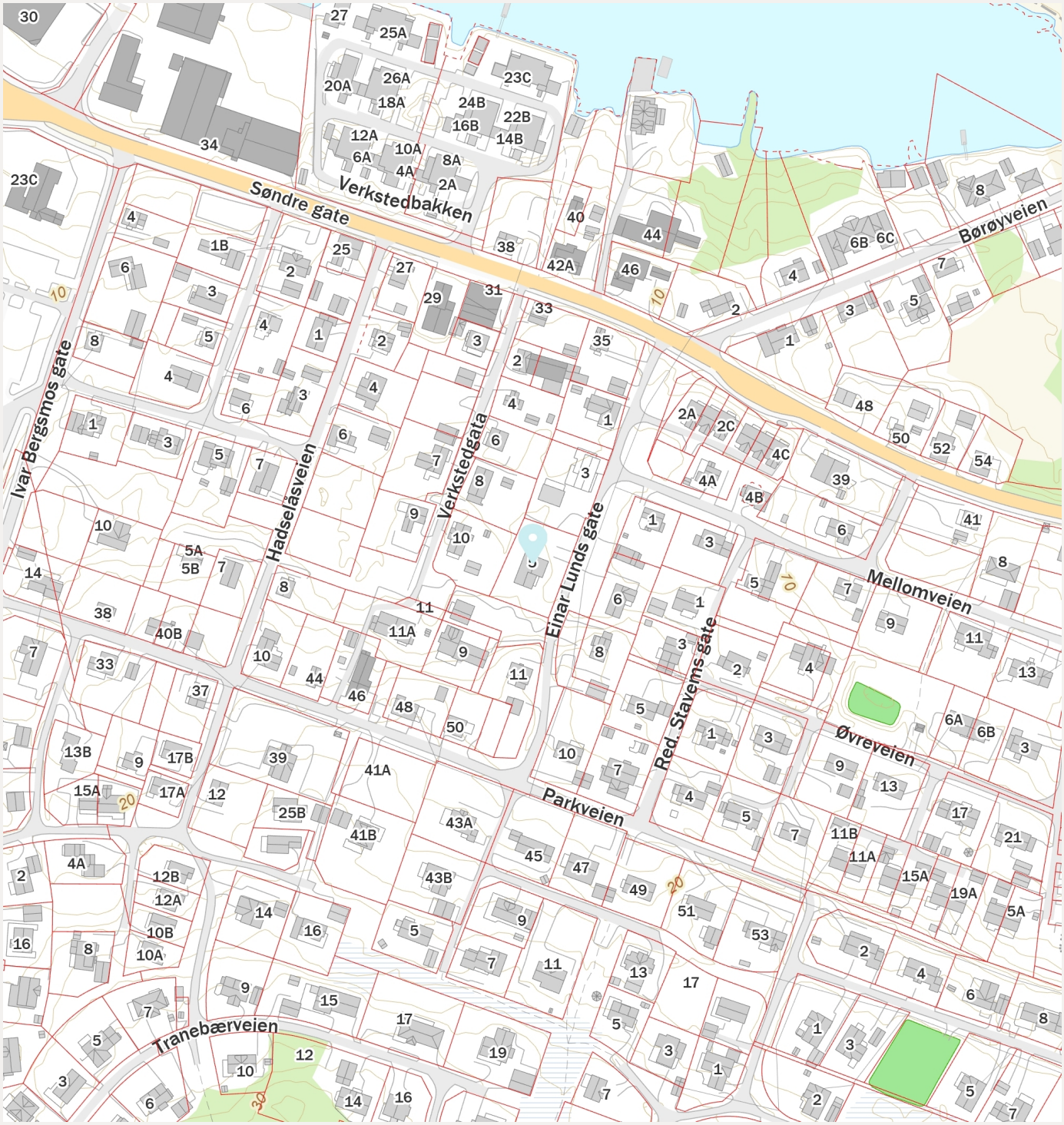


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

(Kommune)

Hadsel

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
A/S Tre-Bo Postboks 7 8423 MAURNES	Per Fredriksen Einar Lundsgt. 5 8450 STOKMARKNES

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Einar Lundsgt.	65	1027		

Deres søknad	Dato 06.05.91		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/ vedtak	Delegert sak	Vedtak dato 07.06.91	Saksnr. 56/91

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Ev. merknader se vedlagt skriv.

Dette arbeidet må være fullført innen: *- 14. desember 91.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Stokmarknes	27.11.91	Jens-Are Johansen avd.leder	Arnt Willassen byggekontrollør

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	[X] ansvarshavende	Per R. Fredriksen	Einar Lundsgt. 5, 8450 St.nes
	[ ] andre		

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

VEDLEGG TIL MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE GNR. 65, GNR. 1027
PER FREDRIKSEN

* - Vegg mot feierluke i pipe må kles med ikke brennbar kledning min. 30 cm fra feierluke.

* - Lufting av kloakk skal føres over tak.

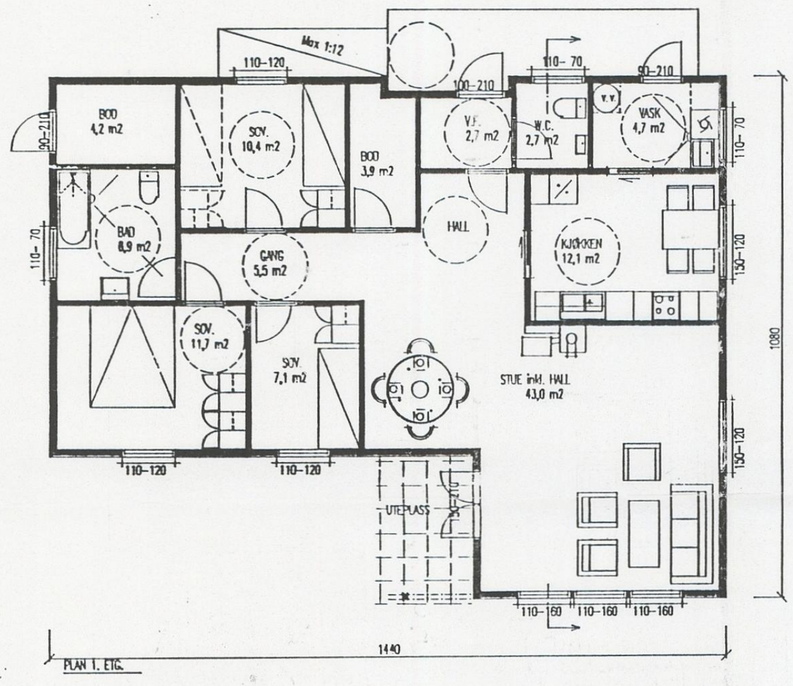
* - Det må monteres håndslokningsapparat som dekker alle rom.

* - Hovedingangs-platt er midlertidig. Rullestolrampe gjenstår.

- Utvendig mur er ikke pusset.

* - Det må monteres husnr. skilt som er godt synlig fra Einar Lunds gt.

* = Arbeidet må være fullført innen 14.12.91.



PLAN 1. ETG.

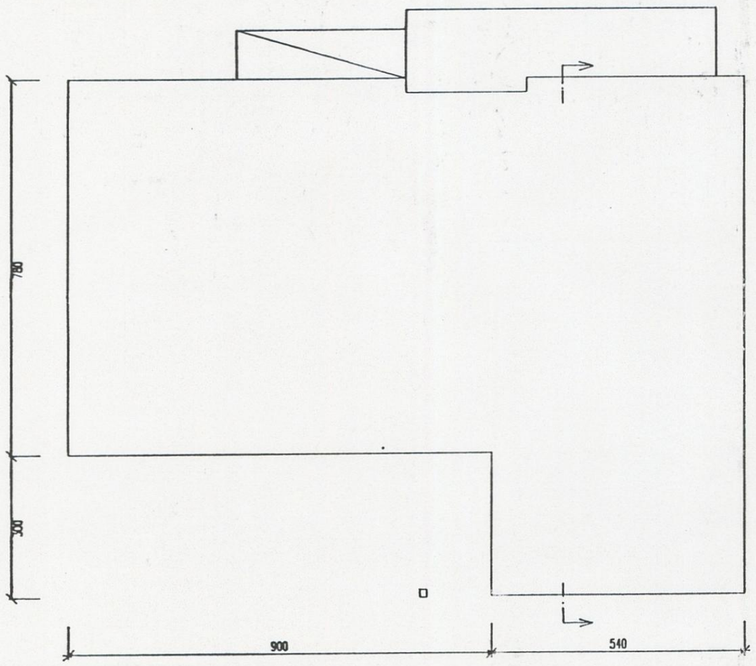
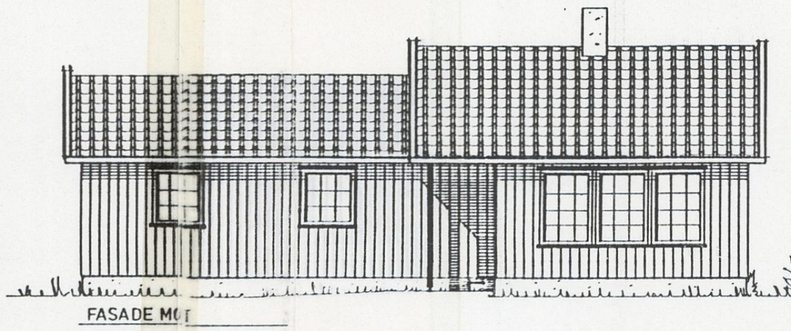
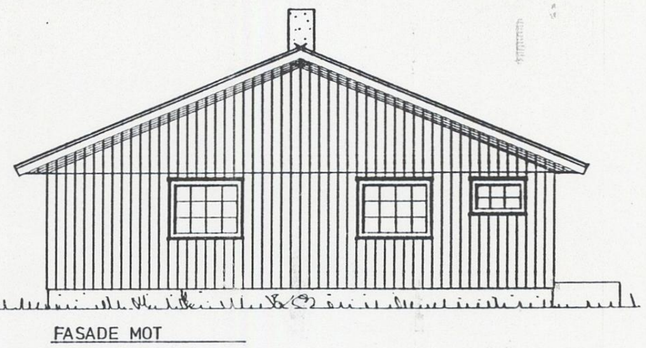


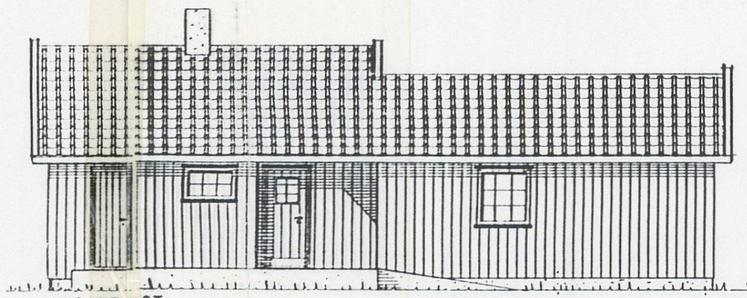
PLATE på mark



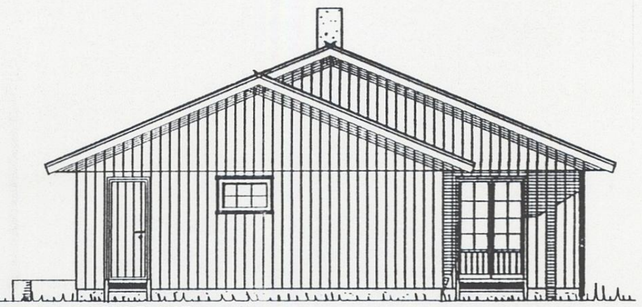
FASADE MOT



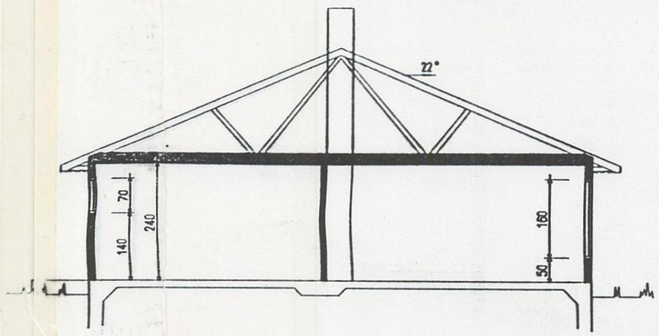
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



SNITT A-A

Byggeplaner datert 6/5 –1991
GODKJENNES i henhold til utskrift
for sak nr 56/91
Hadsel bygningsråd, den 17/6 –1991
Byggesjef

rev.	ant.	revideringen gjelder	sign.	dato

MESTERHUS

MH 1503+
PLAN, SNITT OG FASADER

	Totalt	01.etg	1.etg.	2.etg.	Hybel
BRA:	119,7 m2	*	119,7 m2	*	*
BA :	119,7 m2	*	119,7 m2	*	*
BYA:	127,8 m2			dato : 17.88	

Byggherre: Per Fredriksen
8450 Stokmarknes

Målestokk 1:100

kontr.:
tegner: Kjetil

MESTERDATA A.S. St.Olavsvegt.23 0186 OSLO 1 (tlf.: 02 11 50 90)

Eiendomsinformasjon

Kommune:	1866 HADSEL
Matrikkelnummer:	1866-65/1027/0/0
Adresse:	Einar Lunds gate 5, H0101
	8450 STOKMARKNES
Siste tilsyn:	Aldri

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 1343

Konstruksjon Element
Siste feiing 04.08.2016

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
31.12.1990	Ukjent	Lukket ildsted

Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Feiing	29.04.2021	Bomtur	0	0

Neste aktivitet

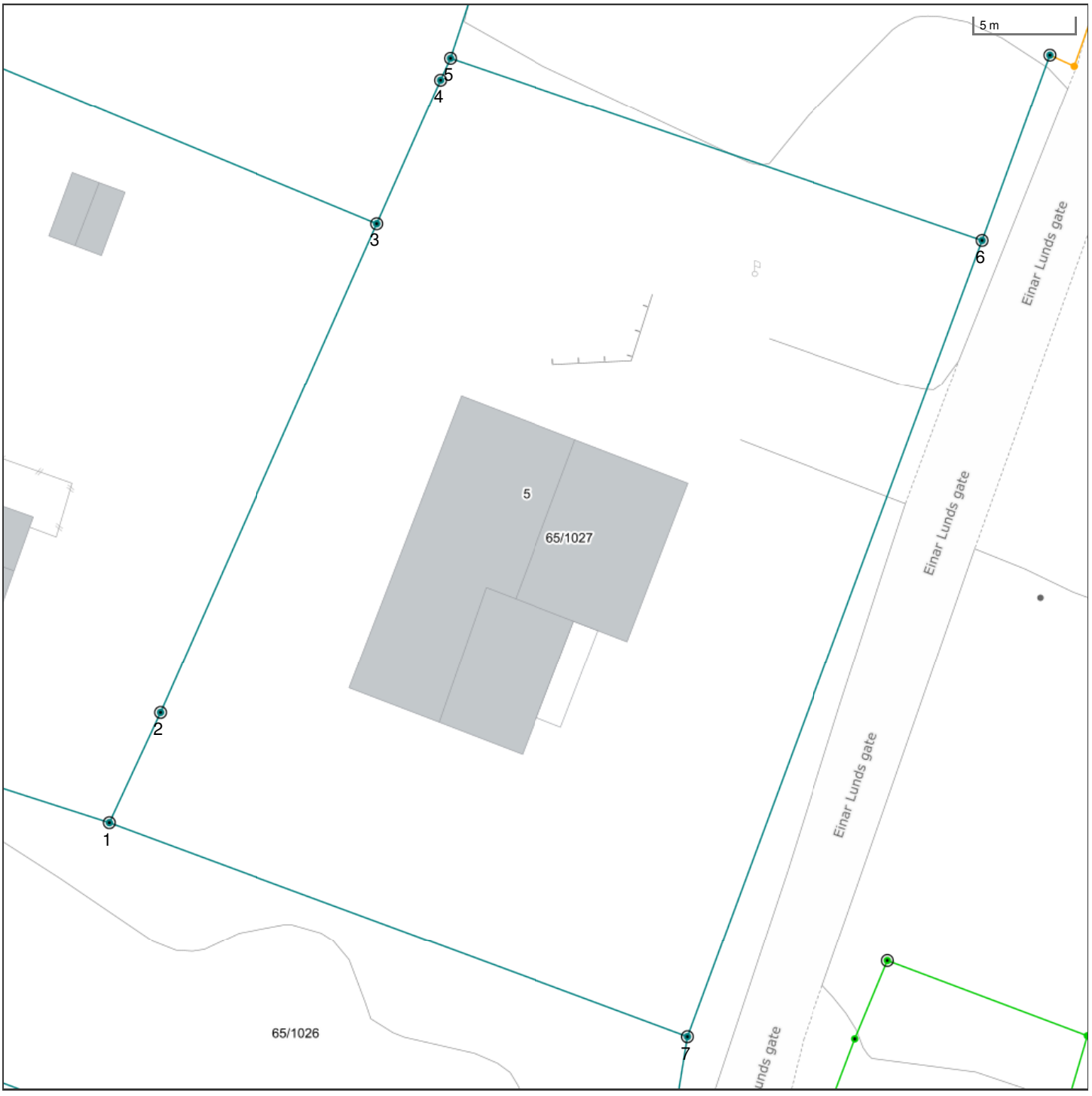
Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

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

Utskriftsdato: 06.10.2026

Eiendomskart for eiendom 1866 - 65/1027//



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	1 253,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7605128,36	**Øst**	496686,31	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7605114,48	496663,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,00	
2	7605120,01	496666,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,10	
3	7605144,59	496677,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,89	
4	7605151,82	496680,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,91	
5	7605152,92	496681,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,21	
6	7605143,71	496707,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,29	
7	7605103,68	496692,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,71	

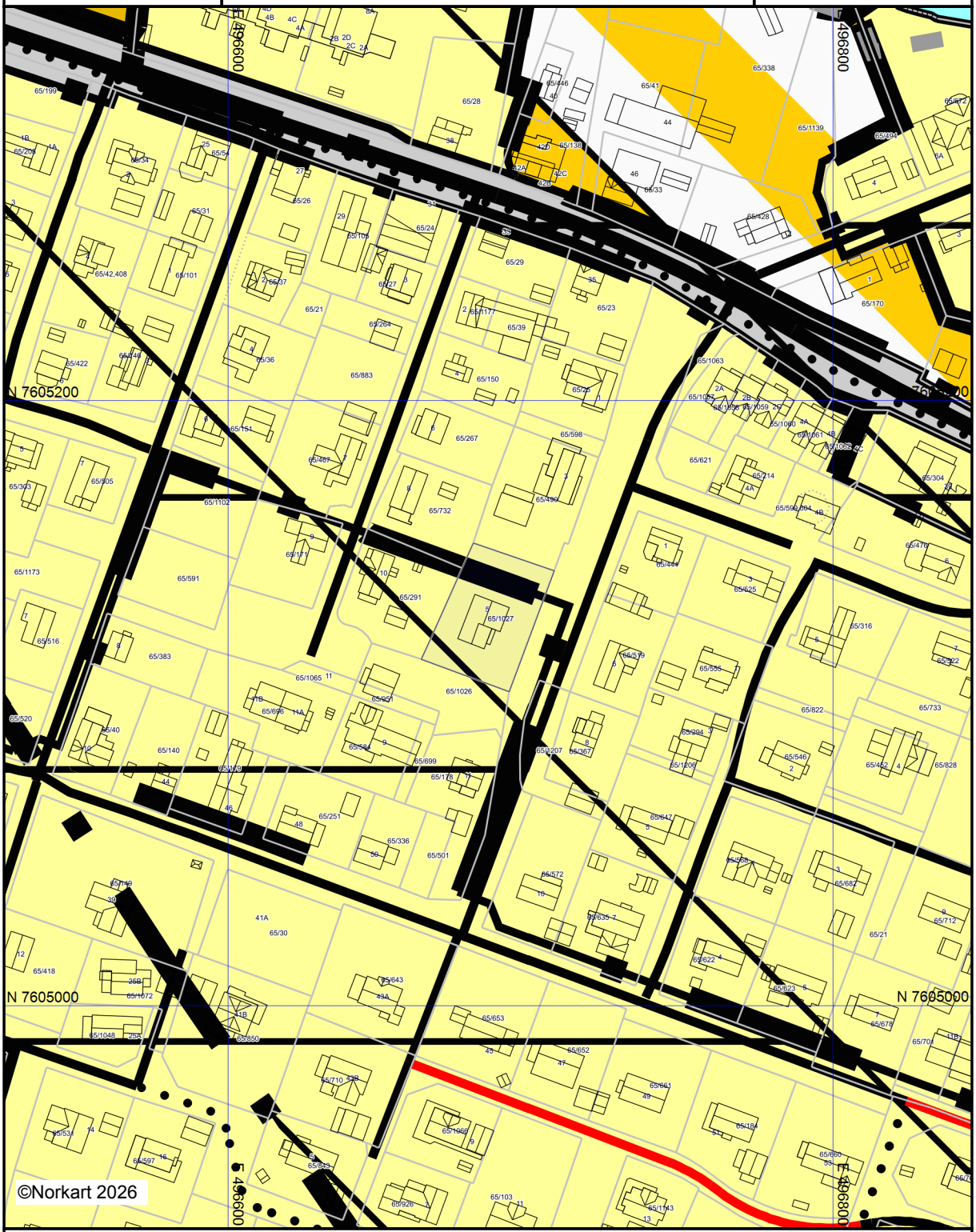
Hadsel kommune

Kommuneplan

Eiendom: 65/1027
Adresse: Einar Lunds gate 5
Utskriftsdato: 06.10.2026
Målestokk: 1:2000

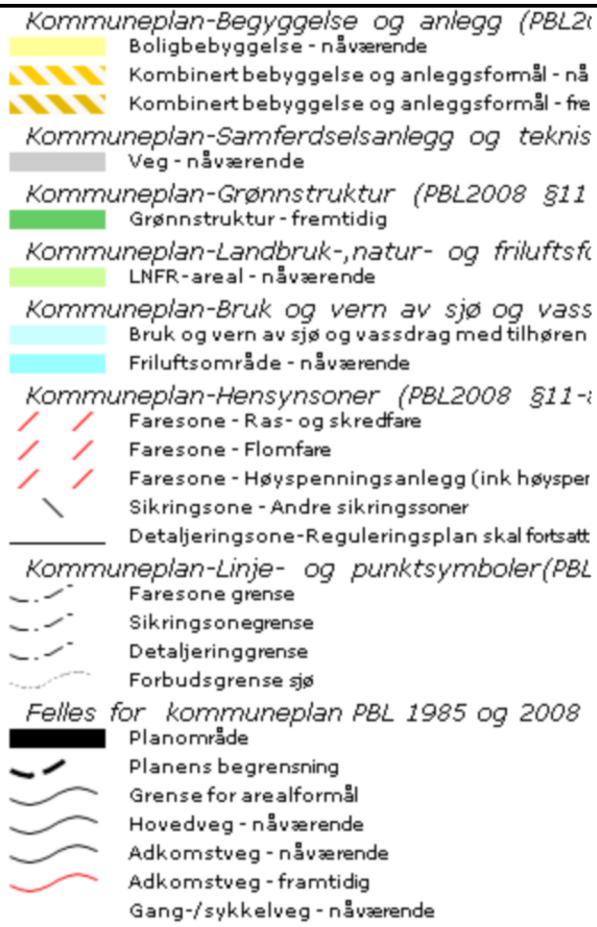
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



Hadsel kommune

Adresse: Rådhusgata 5, 8450 Stokmarknes

Telefon: 76164000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1866	**Gårdsnr.**	65	**Bruksnr.**	1027	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Einar Lunds gate 5, 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** 992 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_SM13 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 261 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B23
	Delareal 992 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Delareal	1 254 m^2
KPHensynsonenavn	H190_1
KPSikring	Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	SM13
Navn	Verkstedgata, reguleringsendring
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.04.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1866/dokumenter/1312/4-1988.pdf
Delarealer	**Delareal** 992 m^2 **Formål** Boliger

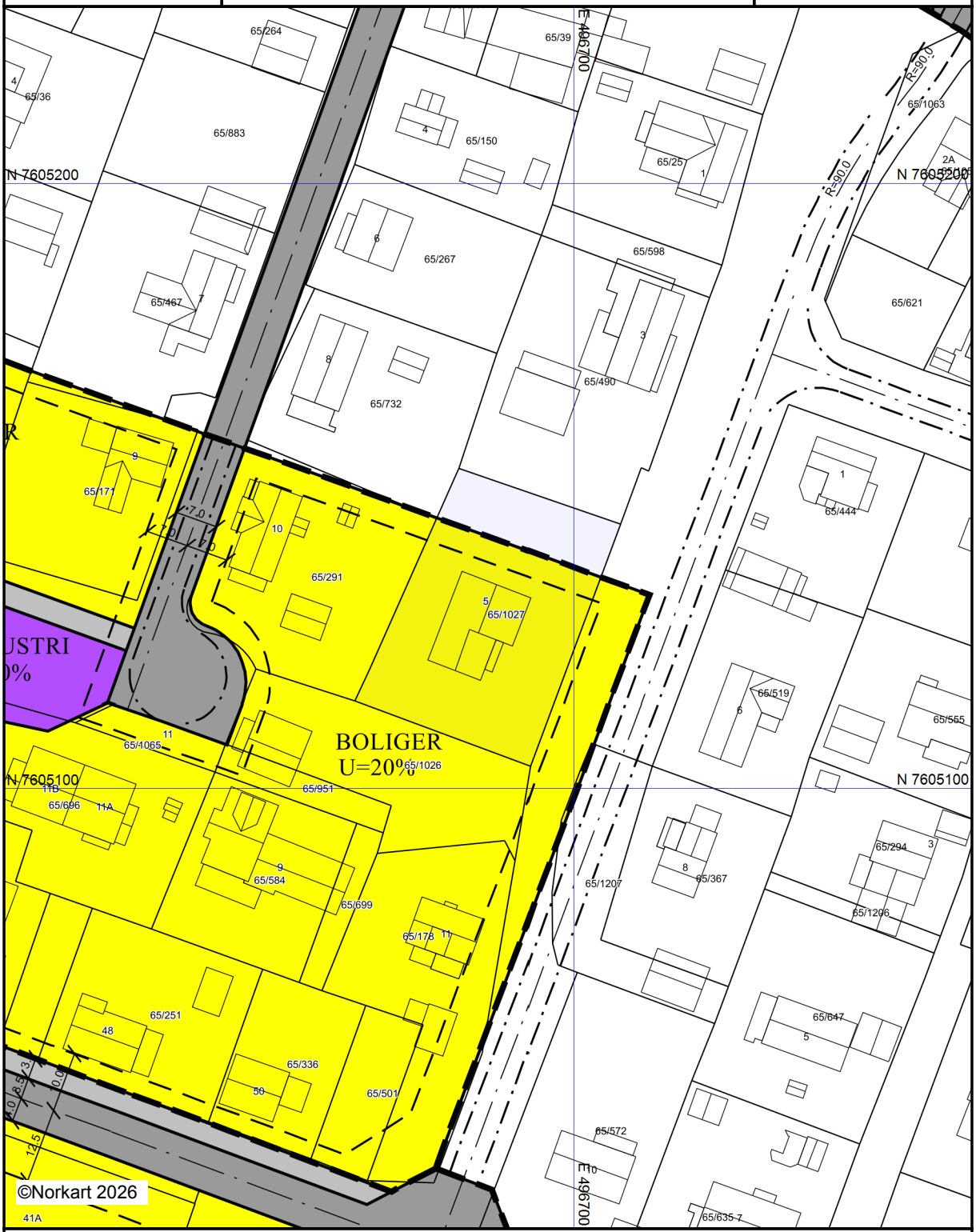
Hadsel kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 65/1027
Adresse: Einar Lunds gate 5
Utskriftsdato: 06.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Bussholdeplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

REGULERINGSPLAN VERKSTEDGATA

REGULERINGSBESTEMMELSER

$ 1.INNLEDNING

1.1 Planens begrensning og bestemmelsenes virkeområde.

Det regulerte området er vist på reguleringsplanen med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder
Trafikkområde
Friområde

$ 2.BYGGEOMRÅDER

2.1 Områder regulert til boliger

Innenfor området regulert til boliger kan det oppføres frittliggende bolighus som eneboliger, tomannsboliger eller generasjonsboliger i inntil 1,5 etasjer.
Tillatt bebygd areal (BYA) er angitt i prosent av tomtens nettoareal, og skal ikke overstige 20 %.

2.2 Område regulert til industri

I området kan oppføres industri-/lagerbygg i 1-etasje med gesimshøde maks 6,0 m over ferdig terreng.
Tillatt bebygd areal (BYA) er angitt i prosent av tomtens nettoareal, og skal ikke overstige 50 %.
Industri-/lagerbygg kan plasseres i grense til friområde og i grense til gangveg.

2.3 Bebyggelsens plassering.

Bebyggelsens skal plasseres i eller innenfor byggegrense. Hvor byggegrenser ikke er vist, kan hus plasseres fritt på tomta innenfor de begrensninger plan-og bygningsloven og bygningsvedtektene for Hadsel kommune, samt reguleringsbestemmelsene for øvrig gir.

2.4 Bebyggelsens utforming.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Alle bygninger skal ha saltak eller annet skråtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Alle tak skal ha ikke reflekterende taktekking.
Tilbygg, garasjer og uthus skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

2.2

§ 3. FRIOMRÅDE

3.1 Område regulert til lekeplass.

I området regulert til lekeplass kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til lekeplasser, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 4. TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Trafikkområdenes bruk og opparbeidelse.

Trafikkområdene skal opparbeides til veger og plasser for kjørende og gående som vist på plankartet.

§ 5. FELLESBESTEMMELSER

5.1 Bestemmelser om graving og fylling m.v.

Byggearbeider skal utføres under all mulig hensynstagen til terreng og vegetasjon.
I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser, skal disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.
Det er ikke tillatt innenfor utbyggingsområdene å foreta uttak av løsmasser slik at det kan virke skjemmende.

Hadsel Kommune

formannskapssekretær

(34)

REGULERINGSPLAN - VERKSTEDGATA, STOKMARKNES

Enst. vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2, vedtar kommunestyret foreliggende forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Verkstedgata, Stokmarknes.

Spesialutskrift

av

Hadsel kommunestyres forhandlingsprotokoll

i lovlig sammenkalt og sammensatt møte den 21.04. 1988
forsåvidt angår

K.sak nr. 124/88

F.sak nr. 195/88
Arkiv 504.00 Jnr. 738/88

REGULERINGSPLAN - VERKSTEDGATA, STOKMARKNES

Enst. vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2, vedtar kommunestyret foreliggende forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Verkstedgata, Stokmarknes.

Hadsel Kommune
formannskapssekretær

Ref. K.

32

FYLKESMANNEN I NORDLAND

8000 BODØ

Hadsel kommune
Formannskapet
8450 Stokmarknes

HADSEL KOMMUNE
Dato 29/6 | Jnr. 2061 | Ark. 504
Saksbeh. | Bokn. | Saksid
Kopi til.

DERES REF.	VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR)	DATO
	Jnr. 1893/88/EW Ark. 714	27.06.1988

REGULERINGSPLAN FOR VERKSTEDGATA, STOKMARKNES (ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR STOKMARKNES) - LEGALITETSKONTROLL.

Kommunens udaterte ekspedisjon, mottatt 20.05.88.

Ut fra det tilsendte materiale i saken finner jeg at vilkårene for egengodkjenning av reguleringsplan for Verkstedgata Stokmarknes er til stede. Jeg har ingen merknader til Hadsel kommunestyres vedtak i møte den 21.04.88, sak 124/88.

Reguleringsplanen må kunngjøres i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 nr.3 dersom dette ikke er gjort.

En del saksdokumenter følger vedlagt.

Elling Winther
førstekonsulent.

Gjenpart:
Vegsjefen i Nordland, Nordstrandven. 41, 8000 Bodø
Fylkeslandbrukskontoret i Nordland, 8016 Mørkved
Nordland fylkeskommune, Kommunalavd. Fylkeshuset, 8000 Bodø

Utskriftsdato: 06.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 1866 - 65/1027//



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.