





Velkommen til

Grytting 203 og 206
8450 Stokmarknes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Grytting 203 og 206
8450 Stokmarknes

Innholdsrik eiendom med våningshus, fritidsbolig, naust og driftsbygning | Landlig | Sjøutsikt | Moderniseringsbehov

Velkommen til Grytting 203 og 206! Innholdsrik landbrukseiendom med flott beliggenhet ved sjøen i Hadsel, utsikt mot fjord og fjell, og store muligheter for den som ønsker å skape sitt eget drømmested. Eiendommen består av et SEFRAK-registrert våningshus fra slutten av 1800-tallet, driftsbygning, naust og en sjarmerende fritidsbolig. Våningshuset går over to etasjer med kjeller og inneholder blant annet stue, spisestue, kjøkken, bad, loftstue og to soverom. Fritidsboligen på ca. 22 m² har innlagt strøm, vann og avløp. I tillegg følger en driftsbygning på ca. 118 m² og et naust ved sjøkanten. Eiendommen ligger landlig og fredelig til, med kort vei til bussholdeplass. Det må påregnes oppgraderings- og moderniseringsarbeider, men her får du en eiendom med historie, sjarm og stort potensial. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 500 000
Omkostninger	kr	63 590
Totalpris inkl. omk.	kr	2 563 590
BRA/BRA-i		288 m² / 120 m²
Eiendomstype		Landbrukseiendom
Eierform		Eier
Byggeår		1890
Tomt		346 929 m² eiet tomt
Energimerke		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

400 42 402
hans.petter.sovik@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Grytting 203 og 206, 8450 Stokmarknes

Registerbetegnelse
Gnr. 83, Bnr. 3, Hadsel kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 500 000,-
Omkostninger	kr	63 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 563 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 580 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 62 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 63 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 9 899,- pr. år 2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 556,- pr. 2026
Renovasjon og slamtømming utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Slamtømming utføres hvert 2. år, og eiendommen er registrert med 140 liters restavfall.

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 120 m²
BRA - e: 168 m²
BRA totalt: 288 m²
TBA: 44 m²
GUA: 296 m²
ALH: 8 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
0
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Landbrukseiendom

Parkering
Parkering på egen tomt med gruset avkjørsel og gårdsplass. Eiendommen har normalt gode parkeringsmuligheter. Det er ikke installert elbillader.

Tomt
Tomtestørrelse er 346 929 m² på eiet tomt.
Beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 24.06.2026 av Hadsel kommune.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning.

Eiendommen består av fem teiger, som til sammen utgjør oppgitt areal. Grensene er av varierende nøyaktighet, med flere segmenter klassifisert som mindre nøyaktige, lite nøyaktige eller fiktive. Flere teiger har grenser langs vannkant som er registrert som hjelpelinjer. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Eiendommens areal er fordelt som følgende, ifølge vedlagt gårdskart fra Nibio:
- Fulldyrka jord ca. 12,5 daa
- Overflatedyrka jord ca. 1,1 daa
- Innmarksbeite ca. 1,1 daa
- Produktiv skog ca. 3,3 daa
- Annet markslag ca. 31,7 daa
- Bebygd, samf, vann, bre ca. 2,1 daa
- Ikke kartlagt ca. 295 daa

Det har ikke vært aktiv drift på eiendommen på mange år, og den vurderes som lite egnet for ordinær jordbruksdrift utover eventuell utleie av dyrket mark. Enkelte marker slås. Ukjent hvilken avtale som foreligger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Eiendommen har slakt skrånende terreng med gruset gårdsplass, grøntarealer og spredt beplantning. Tomten består av fulldyrket jord, overflatedyrket jord, innmarksbeite, produktiv skog og naturområder.

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Fuktsikring og drenering:
Drenering av ukjent alder og materiale. Stedvis synlig grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter:
Støpt grunnmur av betong. Utvendig pusset. Ukjent fundament.

Terrengforhold:
Slakt skrånende terreng. Terrenget er begrenset kontrollert da store deler av terreng var grodd ved befaring, samt at deler av terreng er skjult under veranda.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendig vann og avløp av ukjent alder og materiale. Det er opplyst om at det trolig er offentlig tilknytning. Det er ikke kjent om det er septik.

Konsesjon
Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig. Salget er betinget av at kjøperen får innvilget konsesjon i henhold til avtale kjøpsbetingelser når det gjelder pris. Dersom kjøper ikke får innvilget konsesjon på grunn av at avtalt pris ikke godkjennes jf. konsesjonsloven §9 a, eller konsesjon innvilges med forutsetning av avståelse av grunn til nabobruk, det offentlige eller lignende, står hver av partene fritt i å annullere eller reforhandle avtalen. Ved en eventuell annullering har partene intet å kreve overfor hverandre. Kjøperen bærer alle kostnader knyttet til konsesjonssøknaden. Kjøper bærer risiko for at konsesjon blir nektet på annet grunnlag, eksempelvis kjøpers kompetanse, kjøpers driftsplaner eller andre forhold som tilligger kjøper som søker, jf. blant annet konsesjonsloven §9 første ledd nr. 2-4 eller §9 andre til fjerde ledd. Dersom konsesjons nektes på grunnlag kjøper bærer risikoen for, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften §6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven §6-9 (3). Dersom vedtaket påklages til Stadsforvalteren skal oppgjøret likevel ikke finne sted før en måned etter at endelig vedtak er fattet. I disse tilfellene er det et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykket til tinglysing av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper gis rett til å disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg. Kjøper er er forpliktet til å gjøre sin finansieringsforbindelse kjent med vilkårene knyttet til konsesjonsrisiko med tilhørende oppgjørsvilkår.

Boplikt
Eiendommen er per tiden ikke pålagt boplikt. Kjøper bærer ansvar og risiko for det tilfelle at boplikt settes som forutsetning i landbruksmyndighetenes konsesjonsvedtak. Eventuell klage på vilkåret er uten betydning for kjøpers plikt til å overta eiendommen og ikke til hinder for frigivelse av kjøpesummen forutsatt at selger medvirker til tredjemannspant eller lignende. Selger forplikter lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet som nevnt. Kjøper plikter å gjøre sin finansieringsforbindelse kjent med dette vilkåret.

Driveplikt
Alt jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) er drivepliktig i henhold til jordlovens bestemmelser, uavhengig av arealets størrelse. Eiendommen har slikt areal og er således underlagt driveplikt. Driveplikten varer gjennom hele eiertiden, fra man blir eier og til man overtar eiendommen til noen andre. Driveplikten kan oppfylles på to måter - personlig oppfyllelse og oppfyllelse ved bortleie. Eieren må bestemme seg for om en ønsker å drive jorda selv eller å oppfylle driveplikten ved bortleie innen ett år fra overtakelse av eiendommen. Jordloven oppstiller for øvrig visse vilkår for at en avtale om jordleie skal være gyldig.

Byggeår
Våningshuset er oppført ca. 1890, senere påbygget ca. 1900, 1960 og 1990 ifølge selger kommunen. Fritidsboligen er oppført i 2000 ifølge kommunen. Naustet og driftsbygningen har ukjente byggeår. Det gjøres oppmerksom på at byggeårene for våningshuset er usikre og ikke bekreftet.

Innhold
Eiendommen består av et våningshus, samt hytte/fritidsbolig, naust, badstue og driftsbygning.

- Våningshuset/boligen går over to etasjer og kjeller, og består av følgende rom:

KJELLER
BRA-e 33 m²: Fire boder.

1. ETASJE
BRA-i 64 m²: Entré, gang, bad, kjøkken, stue, spisestue og bod.

2. ETASJE/LOFT
BRA-i 34 m²: Loftstue og to soverom.

I tillegg er det 8 m² areal med lav himlingshøyde (ALH) i 2. etasje/loft i boligen/våningshuset.
Våningshuset har en veranda på ca. 35 m² (TBA).

- HYTTA ved sjøen/Fritidsbolig (oppført i 2000)
BRA-i 22 m²: Stue, soverom og toalettrom.
Bygget har for øvrig terrasse- og balkongareal på 9 m² (TBA).

- NAUST
BRA-e 17 m²: Åpent rom.

- Det står også en eldre badstue ved sjøen.

- DRIFTSBYGNING/FJØS/LÅVE
BRA-e 118 m²: Husdyrrom, to husdyrrom og fôrgang i 1. etasje (73 m²), samt høyloft (45 m²).
For driftsbygningen bemerker bygningssakkyndig at kjellerrom og silo ikke er oppmålt, og at de oppmålte arealene er omtrentlige på grunn av begrenset tilkomst ved befaring.

Bygningssakkyndig bemerker videre at vindu på soverom ikke tilfredsstiller krav til rømning, samt at det er mangelfulle lysforhold i loftstue og på ett av soverommene. Pga. usikkerheten om soverommenes godkjennelse i hht. rømning, så markedsføres ikke antall soverom her med antall. Selger har brukt de to rommene som "soverom".

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Ifølge kommunen mangler godkjente bygningstegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av bygningene er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Under dette punktet, så er det våningshuset/boligen som er beskrevet. Øvrige bygg på eiendommen er beskrevet annet sted i salgsoppgaven. Takstmannen har vurdert låven/naust/hytte som tilleggsbygninger. Badstuen er ikke kommentert av takstmannen.

Våningshuset/boligen er fra slutten av 1800-tallet og har et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:

Kjøkkenet er plassert i 1. etasje. Innredning med lyse, profilerte fronter og én front med glass. Laminert benkeplate med nedfelt vask. Fliser mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer: stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Vedfyringsovn montert i kjøkkenet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra kokesonen. Kjøkkenet er fra 1990-tallet.

Bad:
Badet er plassert i 1. etasje. Belegg på gulv, våtromsbelegg på vegg og panel i himling. Innredning med servant, høyskap og speil på vegg. Toalett og hjørnebadekar. Oppvarming med ovn på vegg. Ventilering kun gjennom åpningsbart vindu. Badet er fra begynnelsen av 1990-tallet og har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat, belegg, teppe og tregulv.
Vegger: Malte og tapetserte bygningsplater, panel, tømmer og våtromsbelegg på bad.
Himling: 60x120 cm malte takplater, malte bygningsplater og panel. Overflater er i hovedsak av eldre alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag med ukjent isolasjonsnivå. Gulv mot grunn er støpt på grunn med ukjent frost- og fuktsikring.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglsteinspipe fra byggeåret. Feieluken er etablert i kjeller. Det er montert vedfyringsovn i kjøkkenet. Siste feiing ble ifølge feier utført 23.02.2023.

Innvendige trapper:
Plassbygget rettløpstrapp med malte vanger i tre og trinn i tre.

Innvendige dører:
Boligen har slette malte dører samt profilerte dører. Dørene er i hovedsak av eldre alder.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger av kobber. Enkelte rør av plast. Rørene er trolig fra begynnelsen av 1990-tallet eller eldre. Stoppekran er ikke lokalisert, trolig plassert i kjeller.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør av plast. Ellers ukjent. Rørene er trolig fra begynnelsen av 1990-tallet eller eldre. Lufting ikke lokalisert.

Ventilasjon:
Naturlig ventilering gjennom spalteventil i vindu og klaffeventil i vegg. Enkelte rom har begrenset ventilering. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra kokesonen.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 1995. Tanken er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap ikke lokalisert ved befaring, trolig oppgradert på 1990-tallet. Det er opplyst om utførte el-arbeider fra 1995. Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold:
Det er registrert avvik ved rømningsveier. Det mangler rekkverk på innvendig trapp og håndløper

på vegg i trappeløpet. Rekkverket på verandaen er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke montert tilfredsstillende håndslukkerutstyr. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Lagring:
Boligen har kjeller med fire boder (bod, bod 2, bod 3 og bod 4) samt vaskekjeller. I tillegg er det én bod i romfordelingen i 1. etasje. Eiendommen har videre en driftsbygning på ca. 118 m² over to plan med husdyrrom, fôrgang og høyloft, et naust på ca. 17 m² samt en fritidsbolig på ca. 22 m² med eget toalettrom.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Utvendig - Nedløp og beslag: Boligen mangler takrenner og nedløp. Kun deler fra tidligere renne/nedløp er igjen. Pipebeslag er av eldre alder. Det er ikke tilfredsstillende tilkomst for feier. Manglende takrenner og nedløp gir økt risiko for fuktskader på grunnmur og dreneringssystem.
- Utvendig - Dører: Verandadøren er værslitt i utvendig overflate med utetthet mellom dør og pakning. Kjellerdøren har råte og må påregnes utskiftet.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket på verandaen er værslitt med flakkende maling og stedvis råte. Deler av rekkverket må påregnes utskiftet.
- Innvendig - Etasjeskille og gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Avvik på over 50 mm registrert i 2. etasje/loft, og ca. 35 mm registrert i spisestue. Kun enkelte gulv er kontrollert.
- Innvendig - Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige og må gjøres tilgjengelig for inspeksjon. Manglende tilgang til pipevanger medfører risiko for skjulte skader eller brannfare.
- Innvendig - Rom under terreng: Det er påvist synlig fukt i deler av kjelleren. Det er usikkert om fukt stammer fra drenering eller kapillære opptrekk.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Drenering er av ukjent alder og materiale. Synlig grunnmursplast er ikke klemt med klemlist. Det er registrert fukt i kjeller. Det er usikkert om fukt stammer fra drenering eller kapillært opptrekk.
- 1. Etasje Bad - Generell: Badet er fra begynnelsen av 1990-tallet og er eldre enn forventet levealder. Rommet er bygget etter forskriftskrav fra før 1997 og oppfyller ikke dagens krav til tettesjikt og sluk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Taktekking av metallplater av eldre ukjent alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, noe som gir begrenset mulighet for vurdering.
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Kledning er stedvis værslitt med flakkende maling og sprukket treverk. Enkelte bord har påbegynnende råte. Utvendig kledning er opplyst malt for ca. 10 år siden.
- Utvendig - Takkonstruksjon og loft: Takkonstruksjonen er i hovedsak gjenbygget med svært begrenset mulighet for vurdering. Spor etter skadedyr/mus er registrert. Vindskier er værslitt med stedvis råte.
- Utvendig - Vinduer: Vinduer er av eldre alder og normal brukstid er omme. Det er registrert vinduer med flakkende maling og sprukket treverk. Enkelte vinduer har påbegynnende råte, mangelfulle beslagsløsninger og punktert glass.
- Innvendig - Overflater: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje ved enkelte overflater. Stedvis knirk/lyd registrert i gulv.
- Innvendig - Innvendige trapper: Det er liten frihøyde i trappeløpet. Lav frihøyde kan medføre økt risiko for skade ved ferdsel i trappen.
- Innvendig - Innvendige dører: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje, samt at enkelte dører tar i karm.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Det er usikkerhet om alder på innvendige vannrør. Dersom rør er fra 1990-tallet, er mer enn halvparten av forventet brukstid passert. Stoppekran er ikke lokalisert.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er usikkerhet om alder på innvendige avløpsrør. Dersom rør er fra 1990-tallet, er mer enn halvparten av forventet brukstid passert. Lufting er ikke lokalisert.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er registrert enkelte rom med begrenset ventilering.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er produsert i 1995 og er over 20 år gammel.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Enkelte sprekker er registrert i støpt grunnmur av betong.
- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk: Det er ikke etablert forsert mekanisk avtrekk fra kokesonen i kjøkkenet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget er begrenset kontrollert da store deler var grodd ved befaring, og deler er skjult under veranda. Nærmere undersøkelser må gjøres.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendig vann og avløp er av ukjent alder og materiale. Det er opplyst at det trolig er offentlig tilknytning. Det er ikke kjent om det er septik. Nærmere undersøkelser må gjøres.
- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rømningsveier: Det er avvik i rømningsveier. Vindu på ett soverom tilfredsstiller ikke krav til rømming.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Rekkverk innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Håndslukkerutstyr: Det er mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Håndløper: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyde veranda: Rekkverket på verandaen er for lavt i forhold til dagens krav.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Saltak med eldre plassbygget konstruksjon. Taktekking av plater i metall av eldre, ukjent alder. Stedvis synlig undertak av trefiberplater, ellers ukjent oppbygging. Store deler av konstruksjonen er lukket. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Boligen har ikke takrenner og nedløp, kun deler fra tidligere renne/nedløp. Pipebeslag i metall av eldre alder og takstige av tre.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger med ukjent utførelse, trolig konstruksjon av tømmer fra byggeår. Tilbygg trolig utført i bindingsverk. Ukjent isolasjonsnivå. Utvendig stående kledning, innvendig kledd med bygningsplater og panel. Utvendig kledning er opplyst malt for ca. 10 år siden.

Vinduer:
Vinduer med malte trekarmer, 2- og 3-lags glass samt vinduer med koblede glass. Vinduene er i

hovedsak av eldre alder.

Dører:
En malt ytterdør med 2-lags glass fra 1979. En malt verandadør med 2-lags glass av eldre, ukjent alder. Plassbygget kjellerdør av tre av eldre, ukjent alder.

Balkonger/terrasser:
Veranda på ca. 35 m². Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med stående bord i tre.

Utvendige trapper:
Plassbygget rettløpstrapp med malte vanger i tre og trinn i tre.

Fritidsbolig:
Fritidsbolig på ca. 22 m². Bygget er fundamentert på støpte fundamenter med ukjent frost- og fuktsikring, samt forankring. Gulv av stubbeloftskonstruksjon med ukjent isolasjonsnivå. Bygget er utført i tømmerkonstruksjon. Saltakkonstruksjon av sperrer, ellers lukket konstruksjon med ukjent utførelse og isolasjonsnivå. Vindu med malte trekarmer og 2-lags glass. Malt ytterdør med 2-lags glass. Bygget har ett hovedrom, ett soverom samt toalettrom. Strøm, vann og avløp er registrert.

Naust:
Naust på cirka 17 m² av eldre, ukjent alder. Bygget er fundamentert direkte på mark. Yttervegger av enkelt bindingsverk med utvendig kledning av stående bord. Saltak av plassbygde sperrer. Taktekking har plater i metall. Plassbygde dører i tre.

Driftsbygning:
Driftsbygning av eldre, ukjent alder. Bygget er fundamentert på støpt mur. Yttervegger av betong, samt bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med løft av plassbygde sperrer. Taktekking av plater i metall og Eternitt. Vindu med malte trekarmer og enkle glass. Plassbygde dører i tre.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Grytting i Hadsel kommune, med fjorden like nedenfor og åpne landbruksarealer rundt seg. Bebyggelsen i området er spredt, og eiendommen ligger tilbaketrukket fra veien med åkrer og naturmark på alle kanter. Fra verandaen og ned mot sjøkanten er det fri sikt over fjorden, med de karakteristiske fjellene på den andre siden av vannet som bakteppe. Takstmannen bekrefter god utsikt over omkringliggende områder.

Selve Grytting er et lite lokalsamfunn med barnehage i nærheten. Nærmeste barneskole er Sandnes skole, rundt ti minutter med bil. Stokmarknes, som er kommunesenteret i Hadsel, nås på omtrent et kvarter med bil og har det meste av daglige tjenester: dagligvare med både Rema 1000 og Coop Prix, helsetjenester og videregående skole. Stokmarknes lufthavn Skagen ligger rundt tjue kilometer unna.

Grytting har et preparert skiløypenett på rundt tre og en halv kilometer og to hoppbakker, noe som gjenspeiler en aktiv lokal friluftstradisjon. Åsene bak eiendommen gir direkte tilgang til terrenget til fots. Hadseløya for øvrig har et variert turterreng, og Storheia er et kjent turmål med utsikt over store deler av øya og over mot Lofoten. DNT Vesterålen arrangerer jevnlig turer i området. For den som vil lenger ut, er Trollfjorden tilgjengelig med båt fra Stokmarknes, og Møysalen er et av de større fjellmålene i kommunen.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig vei. For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Pga. selgers helse, så har ikke selger fått anledning til å rydde eiendommen. Eiendommen selges og overtas slik den fremstår på bilder og under visning.

Alt som er på eiendommen følger med, bortsett fra minibussen og hjulene som tilhører den.

Eiendommen blir ikke ytterligere ryddet eller rengjort.

Det er ingen garanti på fastmontert eller løst inventar/utstyr.

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Våningshus og tilbygg våningshus:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Våningshuset er oppført på slutten av 1800-tallet, senere tilbygget/ombygget blant annet ca. 1900 og 1960, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg våningshus:
Det er opplyst at våningshuset er tilbygget etter opprinnelig byggeår, herunder også et tilbygg fra begynnelsen av 1990-tallet. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Fritidsbolig/Hytta ved sjøen:
Fritidsboligen har ferdigattest datert 05.07.2005. Ferdigattesten gjelder oppføring av utleiehytte og utslippstillatelse for avløpsanlegg. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det bemerkes at ferdigattesten ikke er innført i matrikkelen. Fritidsboligen er i matrikkelen registrert som tatt i bruk 16.08.2000.

Naust og driftsbygning:
Eiendommens naust og driftsbygning opplyses også å være av eldre, ukjent dato. Det foreligger ingen dokumentasjon på bygningene, herunder verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

ifølge kommunen. Bygningene er oppført i ukjent årstall, og megler kan av den grunn ikke vurdere lovligheten til tiltakene ytterligere. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende dokumentasjon.

Badstue ved sjøen:
Det står en badstue ved sjøen. Denne er kanskje plassert der ca. samtidig som hytta ble etablert. Det antas at badstuen er flyttbar. Det foreligger ingen godkjennelse for å ha badstuen der den står nå. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende dokumentasjon.

Oppvarming
Våningshuset/boligen:
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Det er montert en varmepumpe i gangen (opplyst montert for ca. 5 år siden), en vedfyringsovn på kjøkkenet og en elektrisk ovn på vegg på badet.

Det er registrert TG3 knyttet til pipe og ildsted, se "standard" for nærmere informasjon.

Hytta:
Denne er basert på elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Fritidsboligen er ikke energimerket. Frittstående bygninger under 50m² er unntatt fra bestemmelsen om energimerking.

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Hytta har tidligere vært leid ut.

Det eksisterer ingen leieforhold i dag på noen av enhetene.

Radon
Bygget er ikke utført med radonsperre.

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID 2022009). En mindre

del av eiendommen er i planen avsatt til spredt boligbebyggelse (områdenavn LSB27). Resterende deler av eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen.

Eiendommen er i tillegg berørt av følgende:
- Hensynssone for landbruk (hensynsonenavn H510).
- Faresone for ras- og skredfare (hensynsonenavn H310).
- Faresone for høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (hensynsonenavn H370).
- Faresone for flom (hensynsonenavn H320).
- Andre sikringssoner - høyderestriksjoner (hensynsonenavn H190_1).

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder. Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag. Byggegrenser fremkommer av arealplanen. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

Den komplette kommuneplan med tilhørende kart og bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider. For ytterligere reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

Eiendommen har registrert kulturminne på boligen i matrikkel, såkalt SEFRAK-minne. SEFRAK-id: 1866 20 39. Objektnavn: Våningshus Grytting, Trudvang Langøya. Tidfesting: 1875-1899. SEFRAK er en forkortelse for Sekretariatet for registrering av faste kulturminner, som har ansvaret for registrering av eldre bygninger i Norge. SEFRAK administreres av Riksantikvaren i samarbeid med fylkeskommunene. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det evt. blir gitt tillatelse til å endre, flytte, eller rive bygningen. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminnelova §25 at ei vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent. For nærmere informasjon kan kommunen kontaktes.

Eiendommen omfatter et gravfelt (kulturminne-ID 63242) som er automatisk fredet i henhold til kulturminneloven. Alle faste kulturminner fra før 1537 er automatisk fredet. Dette innebærer at alle tiltak som kan påvirke kulturminnet, inkludert areal under bakken, må godkjennes av kulturminnemyndigheten. Askeladdenbeskrivelse: "Samlinga består av 1 gravhaug og 1 åker. Lengst i N: Fornminne 1: Åker. Mot V, - S og - A avslutta med kraftig åkerrein. Nå er det et potetland i den gamle åkeren, heilt fri for stein. Vanskelig å anslå størrelsen på åkeren, dels pga nydyrking, dels pga at han går over i grasbevokst innmark i N og Ø. Lengde: Ø-V: 25 m, bredde N-S: 20 m, høyde inntil 1,5 m. Påvist av H. Bertinusen. 2 m S for S-hjørnet på fornminne 1: Fornminne 2: Gravhaug, ovalforma. Orientert NV-SØ. Tydelig i terrenget, klart markert. Haugen er grasbevokst,

med ei gammel stor bjørk i SV-delen, rogn i SV og Ø. Haugen virker urørt. Stein i dagen i V-delen, lengde 7 m, bredde 4 m, høyde inntil 3 m."

Det er i tillegg registrert et funnsted (kulturminne-ID 57453) med uavklart vernestatus på eiendommen. Askeladdenbeskrivelse:"Fornminne 1: Spydspiss. Opprusta jernspydspiss. Blei hakka sunn under rydding av jorda. Blei tatt vare på ei tid, men var så opprusta at den blei kasta. Spissen blei funnet i en steinhaug, ca 1950, like nede ved sjøkanten, lengde 55 cm, bredde 10 cm." Kartgrunnlag viser også flere kulturminnepunkter og -flater. For slike registrerte kulturminner gjelder en aktsomhets- og meldeplikt ved tiltak som kan berøre disse. Nærmere informasjon kan fås ved henvendelse til fylkeskommunen.

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På http://www.ra.no/ finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra fylkesvei via privat vei på egen eiendom.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Eiendommen har privat avløp til septiktank, med overløp til grøft. Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget.

For fritidsboligen er det innlagt vann, og gitt utslippstillatelse i ferdigattest datert 05.07.2005.

Slamtømming utføres av Reno-Vest IKS hvert 2. år, og inngår i renovasjonsavgift.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 139 426,- for 2024

Notater








ROSE
Effekt






LUNDBLADMEDIA
K. NORDAHLS TRYKKERI AS


EPSON
EPSON
KNOWHOW




WHALES




HARVIA









Plantegning



Kjeller

1. etasje

2. etasje

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Eiendommen overtas av kjøper etter nærmere avtale, tidligst tre uker etter at konsesjonsvedtak er truffet. Positivt konsesjonsvedtak med vilkår om boplikt er uten betydning for kjøpers plikt til å overta eiendommen etter foregående setning.

Nektes konsesjon som følge av forhold kjøper bærer risikoen for, ref. pkt. 4.2, overtas eiendommen senest én mnd. etter at Stadsforvalteren har truffet vedtak.

Eier
Marit Asbjørnsen

Heftelser og servitutter
Utskifting
Dagboknr.: 900159
Dato: 02.02.1885
Utskifting

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900333
Dato: 02.10.1899
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Utskifting
Dagboknr.: 900632
Dato: 01.02.1901
Utskifting

Utskifting
Dagboknr.: 900226
Dato: 16.01.1905
Utskifting

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 905074
Dato: 17.08.1953
BESTEMMELSER OM ANLEGG VANNKUM/LEDNINGER.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1307
Dato: 23.04.1954
BESTEMMELSER OM ANLEGG VANNKUM/LEDNINGER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1228
Dato: 04.04.1962
BESTEMMELSER OM ANLEGG VANNKUM/LEDNINGER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1530
Dato: 29.04.1963
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Jordskifte
Dagboknr.: 2416
Dato: 16.06.1971
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 5882
Dato: 27.08.1979
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 47
Dato: 06.01.1981
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Eiendommen har andel i felles sameiemark for gnr. 83, med en andel på 2,77% iht. jordskiftedokument datert 16.06.1971, som kan forlegges ved henvendelse til megler.

Følgende tinglyste dokumenter kan forelegges ved henvendelse til megler:
- Målebrev, datert 7. apr. 1994, dagboknr. 2456.
- Jordskifte, datert 16. juni 1971, dagboknr. 2416.
- Jordskifte, datert 27. aug. 1979, dagboknr. 5882.
- Jordskifte, datert 6. jan. 1981, dagboknr. 47.

Det gjøres oppmerksom på at følgende tinglyst dokument ble forsøkt innhentet, men ikke funnet i Kartverkets arkiv: Erklæring/avtale, datert 17. aug. 1953 dagboknr. 905074. Megler har av denne grunn ikke fått kontrollert innholdet i dokumentet. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 25-06-2026 av Erlend Knutsen i Paulsen Takst AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selgerforsikringen fra Fremtind Forsikring, dekker bare våningshuset/boligen.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 25.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 19.06.2026
- Energiattest datert 04.07.2026
- Ferdigattest fritidsbolig datert 05.07.2005
- Matrikkelrapport datert 24.06.2026
- Grunnkart datert 24.06.2026
- Gårdskart datert 04.07.2026
- Vegstatuskart datert 24.06.2026
- Tinglyste dokumenter datert 23.04.1954, 04.04.1962 og 29.04.1963
- Gamle tinglyste dokumenter datert 11.10.1882, 02.02.1885, 02.10.1899, 01.02.1901 og 16.01.1905
- Nabolagsprofil

- HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler
Telefon: 400 42 402
Epost: hans.petter.sovik@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 16, 8405 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

GRYTTING 206

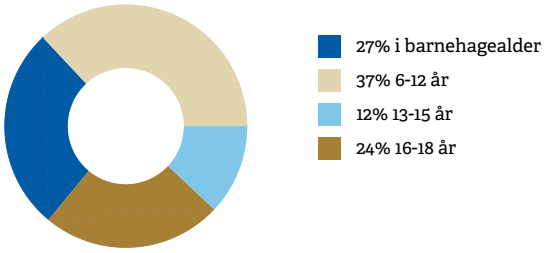
OFFENTLIG TRANSPORT

Gryttingsbukt Linje 754, 832	**1 min** 0.1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**5 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 41 min**

SKOLER

Sandnes skole (1-7 kl.) 80 elever, 7 klasser	**9 min** 11.2 km
Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	**11 min** 12.8 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	**6 min**
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	**11 min** 12.5 km

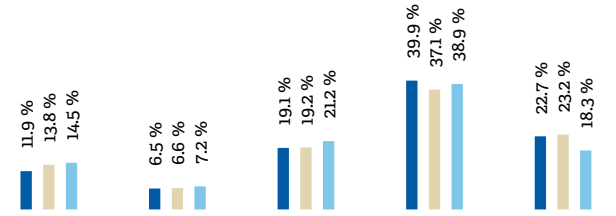
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

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

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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

BARNEHAGER

Grytting barnehage (0-5 år) 15 barn	**11 min** 1.1 km
Kleiva naturbarnehage (1-5 år) 30 barn	**6 min** 7.2 km

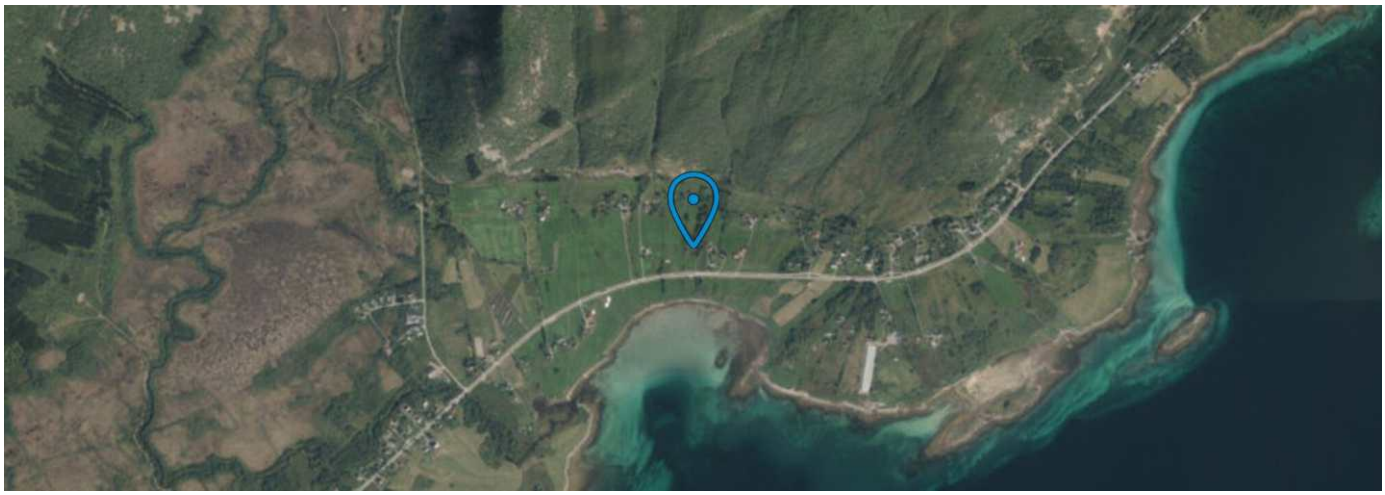
DAGLIGVARE

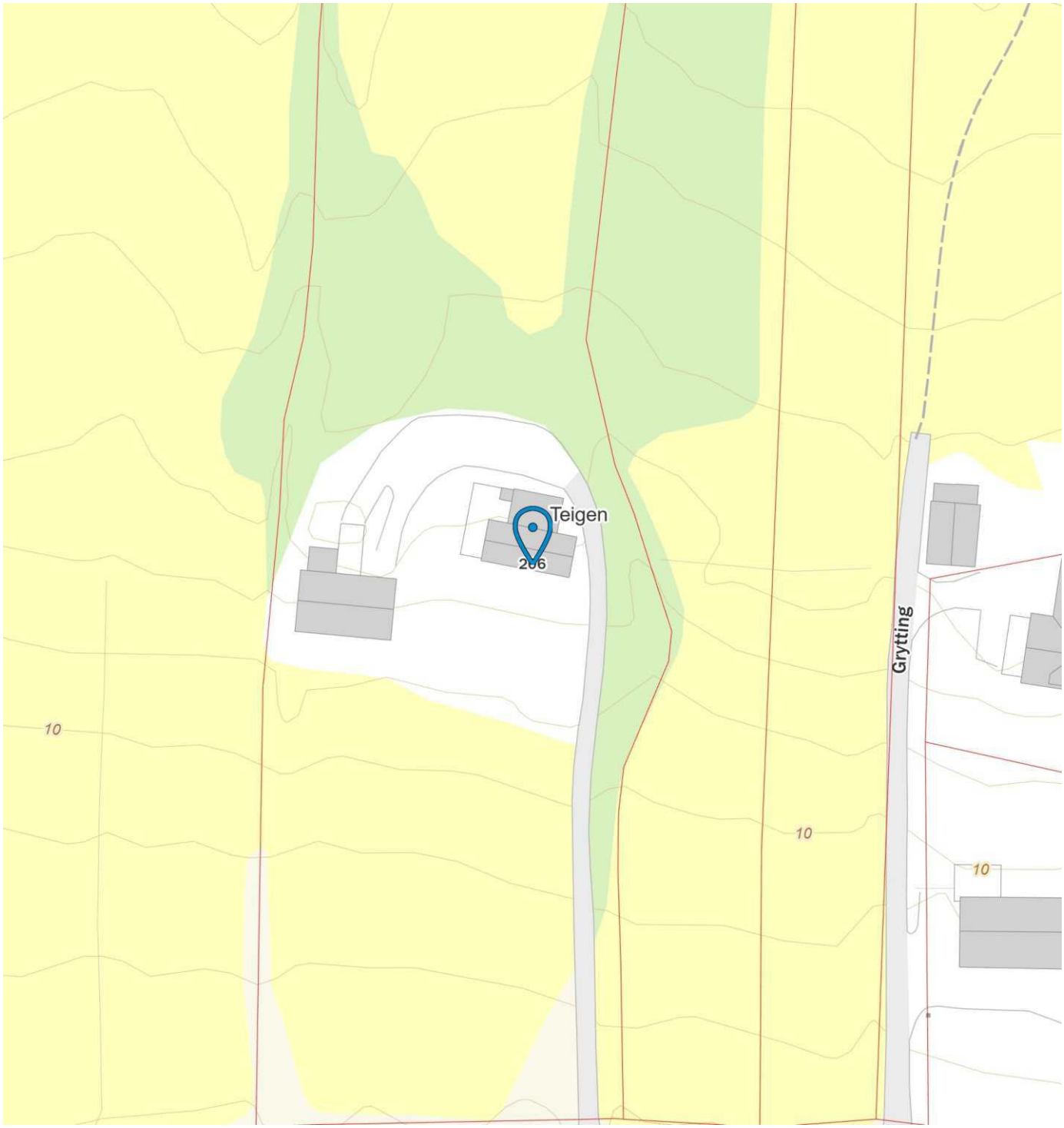
Rema 1000 Stokmarknes PostNord	**11 min** 12.4 km
Coop Prix Stokmarknes PostNord	**11 min** 12.6 km

SPORT

Grytting ballbinge Ballspill	**11 min** 1 km
Kleiva fotballbane Fotball	**6 min** 7.2 km
Feel24 Stokmarknes	**11 min**
Feel24 Stokmarknes Søndre	**11 min**

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





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

Tilstandsrapport

Våningshus
Grytting 206 , 8450 STOKMARKNES
HADSEL kommune
gnr. 83, bnr. 3

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 288 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1701 **Eiendomsverdi ref nr:** QR1747

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erlend Knutsen **Vår ref:** Erlend Knutsen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad, Lødingen og Andøya. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg), Vegar Paulsen (bygg), Kenneth Behrens (Paulsen & Behrens Takst AS) (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig. Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.

Vi har følgende sertifikater i Norsk Takst:
Erlend Knutsen: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, Skade og Skjønn.
Vegar Paulsen: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, Skade, Næring, Naturskade og Landbruk.
Kenneth Behrens: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade og Næring.
Robin Ridderseth: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Erlend Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
erlend@paulsentakst.no
480 14 125

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Grytting 206 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 83 - Bnr 3
1866 HADSEL

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.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Grytting 206 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 83 - Bnr 3
1866 HADSEL

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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Grytting 206 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 83 - Bnr 3
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Grytting i Hadsel kommune. Eiendommen har to adresser, Grytting 206 og 203.
Stor eiendom bestående av 5 teiger.
Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, landbruksarealer og naturområder.
Det er ca. 15 km til sentrum på Stokmarknes, hvor man finner handel, skoler, helsetjenester og øvrige servicetilbud. Avstanden til Stokmarknes lufthavn, Skagen er ca. 20 km.
Eiendommen har god utsikt over omkringliggende områder og gode solforhold.

Våningshus i 2 etasjer, samt kjeller. Oppført på slutten av 1800-tallet. Bygget er Sefrak registrert.
Driftsbygning av eldre ukjent alder.
Fritidsbolig oppført i 2000.
Naust av eldre ukjent alder.

Boligen har normal/enkel standard ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget har dels etterslep på vedlikehold og oppgraderinger.
Vedlikehold og påkostninger må påregnes.

Fritidsboligen har normal/enkel standard ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget har etterslep på vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må påregnes.

Naustet har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er gammelt og har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Driftsbygningen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er gammelt og har etterslep på vedlikehold og oppgraderinger. Vedlikehold og påkostninger må påregnes.

Våningshus

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekking av plater i metall. Taket er av eldre ukjent alder.
Ukjent undertak av eldre alder. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag:
Boligen har ikke takrenner og nedløp. Kun deler fra tidligere renne/nedløp.
Pipebeslag i metall av eldre alder og takstige av tre.

Yttervegg:
Yttervegger med ukjent utførelse. Trolig konstruksjon av tømmer i fra byggeår.
Tilbygg trolig utført i bindingsverk konstruksjon. Ukjent isolasjonsnivå. Utvendig stående kledning.
Innvendig kledd med bygningsplater og panel.

Takkonstruksjon:
Saltak. Eldre plassbygget konstruksjon.
Stedvis synlig undertak av trefiberplater. Ellers ukjent oppbygging.
Store deler av konstruksjon er lukket.

Vindu:
Boligen har vindu med malte trekarmer, 2- og 3-lags glass samt vindu med koblede glass.
Vindu er i hovedsak av eldre alder.

Dør:
En stykk malt ytterdør med 2-lags glass. Døren er fra 1979.
En stykk malt verandadør med 2-lags glass. Døren er av eldre ukjent alder.
Plassbygget kjeller dør av tre. Døren er av eldre ukjent alder.

Veranda:
Boligen har veranda på ca 35 m².
Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer,
og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med stående bord i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater, panel, tømmer og våtromsbelegg på bad.

Gulv:
Boligen har gulv med laminat, belegg, teppe og tregulv.
Stedvis knirk/lyd registrert.

Himling:
Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater, malte bygningsplater og panel.

Overflater er i hovedsak av eldre alder.

Etasjeskille:
Støpt gulv på grunn, ukjent frost og fuktsikring.
Resterende etasjeskiller av trebjelkelag. ukjent isolasjonsnivå.

Pipe/ildsted:
Boligen har teglsteinspipe fra byggeåret. Feieluken er etablert i kjeller. Heldekkende pipebeslag over tak. Løs takstige av tre.
Det er montert vedfyringsovn i kjøkken.

Rom under terreng:
Boligen har kjeller og flere rom under terreng.
Hulltaking er ikke foretatt da flere rom har konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendig trapp:
Plassbygget rettløpstrapp.
Malte vanger i tre. Trinn i tre.

Innvendig dør:
Boligen har slette malte dører, samt profilerte dører.
Dørene er i hovedsak av eldre alder.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Rommet har belegg på gulv, våtromsbelegg på vegg og panel i

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Grytting 206 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 83 - Bnr 3
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

himling.
Innredning med servant, høyskap og speil på vegg. Toalett og hjørnebadekar.
Oppvarming med ovn på vegg. Ingen ventilering foruten åpningsbart vindu.

Rommet er bygget etter forskriftskrav fra før1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.
Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlag kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
Det vil da være opp til kjøper og oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for. Badet er fra begynnelsen av 1990-tallet og eldre enn forventet levealder.

I praksis betyr dette at våtrommet skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet i 2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk Takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

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

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med lyse, profilerte fronter. En front med glass.
Laminert benkeplate med nedfelt vask. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkken er opplyst å være fra 1990-tallet.

Normale bruksmerker registrert.
Det er ikke etablert avtrekk fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig vann og avløp:
Boligen har innvendige vannledninger av kobber. Enkelte rør av plast.
Rør er av ukjent alder. Ut fra gitte opplysninger på befaring er rør trolig fra begynnelsen av 1990-tallet, eller eldre.
Synlige avløpsrør av plast. Ellers ukjent.
Ut fra gitte opplysninger på befaring er rør trolig fra begynnelsen av 1990-tallet, eller eldre.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom spalteventil i vindu, og klaffeventil i vegg.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på ca 200 liter. Tanken er plassert i kjeller og er produsert i 1995.

Andre installasjoner:
Varmepumpe.
Pumpen er montert i gang.
Ukjent alder og merke.
Begrenset tilkomst ved befaring.
Opplyst montert for ca 5 år siden.

Elektrisk anlegg:
Åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap ikke lokalisert ved befaring.
Skap trolig renovert på 1990-tallet.
Det er opplyst om utførte arbeider fra 1995. Ellers ukjent.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Drenering:
Drenering av ukjent alder og materiale. Stedvis synlig grunnmursplast.

Grunnmur og fundament:
Støpt grunnmur av betong. Utvendig pusset. Ukjent fundament.

Terreng:
Slakt skrånende terreng.
Terrenget er begrenset kontrollert da store deler av terreng var grodd ved befaring, samt at deler av terreng er skjult under veranda.

Utvendig vann og avløp:
Utvendig vann og avløp av ukjent alder og materiale. Ikke gjort noe med utvendig vann og avløp i nåværende eiers tid.
Det er opplyst om at det trolig er offentlig tilknytning.
Det er ikke kjent om det er septik. Nærmere undersøkelser må gjøres.

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

Avvik ifm. helse, miljø og sikkerhet registrert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	288 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Grytting 206 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 83 - Bnr 3
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Våningshus

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger.
Lovlighet er ikke mulig å vurdere.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger.
Lovlighet er ikke mulig å vurdere.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

Naust

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger.
Lovlighet er ikke mulig å vurdere.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

Driftsbygning

• Det foreligger ikke tegninger

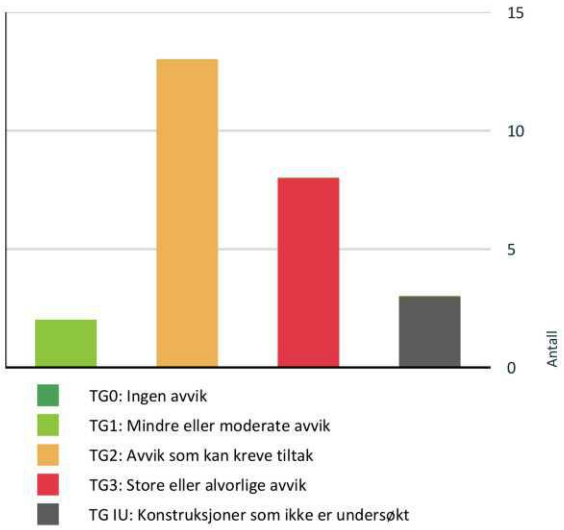
Det er ikke fremvist tegninger.
Lovlighet er ikke mulig å vurdere.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Grytting 206 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 83 - Bnr 3
1866 HADSEL

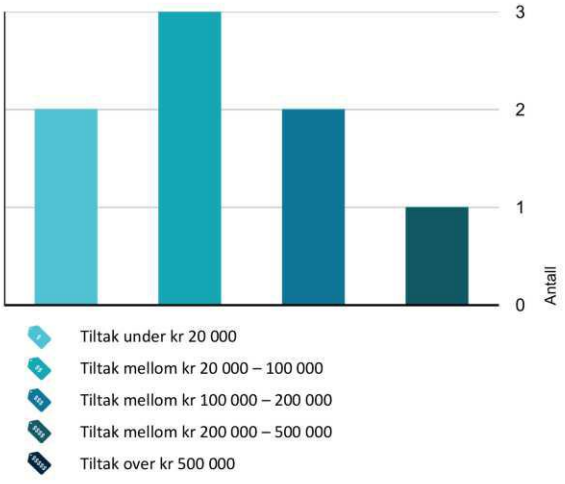
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Grytting 206 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 83 - Bnr 3
1866 HADSEL

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
⚠	Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Kommentar
Ukjent byggeår. Opplyst slutten av 1800-tallet.

Anvendelse

Standard
Boligen har normal/enkel standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget har dels etterslep på vedlikehold og oppgraderinger. Vedlikehold og påkostninger må påregnes.

Tilbygg / modernisering		
1990	Tilbygg	Boligen er opplyst tilbygget på begynnelsen av 1990-tallet.
1960	Tilbygg	1960 nytt bislag.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av plater i metall. Taket er av eldre ukjent alder.
Ukjent undertak av eldre alder. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun 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:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
En grundigere undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke nærmere kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



Bildet viser deler av tak.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Boligen har ikke takrenner og nedløp. Kun deler fra tidligere renne/nedløp.
Pipebeslag i metall av eldre alder og takstige av tre.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tilkomst for feier.
Det mangler takrenner og nedløp på boligen.
Pipebeslag er av eldre alder og mer enn halvparten av forventet brukstid er omme.
Det mangler snøfanger, men dette var ikke ett krav på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av manglende takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør monteres takrenner og nedløp for å sikre effektiv bortledning av vann fra taket, og dermed redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og dreneringssystem.

Pipebeslag bør vurderes skiftet ut, da eldre beslag har økt risiko for lekkasjer og vanninntrengning.

Det må etableres tilfredsstillende tilkomst for feier for å ivareta sikkerhet og oppfylle myndighetskrav.

Det er ikke krav til utbedring av snøfanger opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimatet under omfatter kun utbedring av avvik med tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bildet viser manglende takrenner og nedløp.



Bildet viser pipebeslag og takstige.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med ukjent utførelse. Trolig konstruksjon av tømmer i fra byggeår.
Tilbygg trolig utført i bindingsverk konstruksjon. Ukjent isolasjonsnivå.
Utvendig stående kledning.
Innvendig kledd med bygningsplater og panel.

Utvendig kledning opplyst malt for ca 10 år siden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Kledning er stedvis værslitt med flakkende maling og sprukket treverk.
Enkelte bord med påbegynne råte.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kledning med værslitasje, flassende maling og sprekker bør utbedres, og bord med påbegynnende råte bør skiftes ut.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre råteskader og forringelse av veggkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.
Musebånd anbefales etablert.



Bildet viser deler av kledning som er værslitt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak. Eldre plassbygget konstruksjon.
Stedvis synlig undertak av trefiberplater. Ellers ukjent oppbygging.
Store deler av konstruksjon er lukket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takkonstruksjonen er i hovedsak gjenbygget. Det er svært begrenset mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Spor etter skadedyr/mus registrert. Vindskier er værslitt. Stedvis råte registret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til takkonstruksjonen, spesielt med tanke på alder og begrenset tilgang.

Spor etter skadedyr/mus bør følges opp med tiltak for å hindre videre inntrenging og skade, da dette kan medføre risiko for konstruksjonsskader og hygieniske utfordringer.

Begrenset mulighet for inspeksjon gir økt usikkerhet om skjulte feil eller skader, noe som kan føre til uforutsette utbedringskostnader.

Vedlikehold og lokale utbedringer av vindskier må påregnes.



Bildet viser deler av takkonstruksjon over tilbygg.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har vindu med malte trekarmer, 2- og 3-lags glass samt vindu med koblede glass.
Vindu er i hovedsak av eldre alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vindu er av eldre alder og normal brukstid er omme. Det er registrert vindu med flakkende maling og sprukket treverk. Enkelte vinduer med påbegynne råte, mangelfulle beslagsløsninger, samt punktert glass.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes utskifting eller utbedring av vinduer med råte, sprukket treverk, punktert glass og mangelfulle beslagsløsninger for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Vinduer med flassende maling bør vedlikeholdes for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon og estetikk.



Bildet viser vindu.



Bildet viser vindu.

TG 3 Dører

Beskrivelse

En stykk malt ytterdør med 2-lags glass. Døren er fra 1979.
En stykk malt verandadør med 2-lags glass. Døren er av eldre ukjent alder.
Plassbygget kjeller dør av tre. Døren er av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje.
Verandadøren er værslitt i utvendig overflate. Utetthet mellom dør og pakning registrert.
Råte i kjellerdør registrert.
Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av dør til kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.
Verandadør bør på sikt påregnes utskiftet.
Kjellerdøren må påregnes utskiftet.
Kostnadsestimatet under omfatter kun utskifting av kjellerdør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser verandadør.



Bildet viser ytterdør.



Bildet viser dør til kjeller

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har veranda på ca 35 m².
Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer,
og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med stående bord i tre.

Avvik ifm. helse, miljø og sikkerhet registrert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk er værslitt med flakkende maling og stedvis råte.
Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av råte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.
Deler av rekkverk må påregnes utskiftet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser deler av veranda.



Bildet viser deler av rekkverk som har råteskader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater, panel, tømmer og våtromsbelegg på bad.

Gulv:
Boligen har gulv med laminat, belegg, teppe og tregulv.
Stedvis knirk/lyd registrert.

Himling:
Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater, malte bygningsplater og panel.

Overflater er i hovedsak av eldre alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje ved enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og oppgradering av enkelte overflater må påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn, ukjent frost og fuktsikring.
Resterende etasjeskiller av trebjelkelag. ukjent isolasjonsnivå.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på over 50mm registrert i 2. etg./loft, og ca 35mm registrert i spisestue.
Kun enkelte gulv kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser målt avvik på loft/2. etg.



Bildet viser målt avvik på loft/2. etg.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeåret. Feieluken er etablert i kjeller.
Heldekkende pipebeslag over tak. Løs takstige av tre.
Det er montert vedfyringsovn i kjøkken.

Vurdering av avvik:

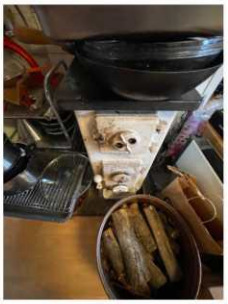
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon. Manglende tilgang til pipevanger medfører risiko for skjulte skader eller brannfare, da eventuelle sprekker eller svakheter ikke kan avdekkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser ovn.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har kjeller og flere rom under terreng.
Hulltaking er ikke foretatt da flere rom har konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist synlig fukt i deler av kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken i kjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller fuktsikring.
Konsekvensen av synlig fukt er økt risiko for mugg- og soppdannelse, samt fare for råteskader og forringelse av inneklimaet.
Det vites ikke om fukt stammer fra drenering eller kapillære opptrekk.
Prisoverslaget under er kun et estimat og det anbefales innhenting av pris fra ekstern entreprenør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser synlig fukt på gulv i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygget rettløpstrapp.
Malte vanger i tre. Trinn i tre.

Avvik ifm. helse, miljø og sikkerhet registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.
Lav frihøyde kan medføre økt risiko for skade og redusert sikkerhet ved ferdsel i trappen.



Bildet viser trapp.



Bildet viser trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har slette malte dører, samt profilerte dører.
Dørene er i hovedsak av eldre alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje samt at enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.



Bildet viser innvendig dør.



Bildet viser innvendig dør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet har belegg på gulv, våtromsbelegg på vegg og panel i himling.
Innredning med servant, høyskap og speil på vegg. Toalett og hjørnebadekar.
Oppvarming med ovn på vegg. Ingen ventilering foruten åpningsbart vindu.

Rommet er bygget etter forskriftskrav fra før1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.
Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlag kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
Det vil da være opp til kjøper og oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.
Badet er fra begynnelsen av 1990-tallet og eldre enn forventet levealder.

I praksis betyr dette at våtrommet skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet i 2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk Takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

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

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet anbefales totalrenovert. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimatet omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser bad.

Tilstandsrapport



Bildet viser bad.



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser bad.



Bildet viser kjøkken.

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkken med lyse, profilerte fronter. En front med glass.
Laminert benkeplate med nedfelt vask. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkken er opplyst å være fra 1990-tallet.

Normale bruksmerker registrert.





Bildet viser kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er ikke etablert avtrekk fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.
Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Boligen har innvendige vannledninger av kobber. Enkelte rør av plast. Rør er av ukjent alder. Ut fra gitte opplysninger på befaring er rør trolig fra begynnelsen av 1990-tallet, eller eldre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er usikkerhet om alder på innvendige vannrør.
Dersom rør er fra 1990-tallet er mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Stoppekran er ikke lokalisert. Trolig plassert i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser bør gjøres rundt alder samt stoppekran.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør av plast. Ellers ukjent.
Ut fra gitte opplysninger på befaring er rør trolig fra begynnelsen av 1990-tallet, eller eldre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er usikkerhet om alder på innvendige avløpsrør.
Dersom rør er fra 1990-tallet er mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør.
Lufting ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser rundt alder på avløpsrørene samt lokalisering av lufting bør gjennomføres.
Usikkerhet om alder og manglende lufting kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstopping og fuktskader, samt redusert funksjon på avløpssystemet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilering gjennom spalteventil i vindu, og klaffeventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert enkelte rom med begrenset ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilering av enkelte rom bør påregnes utbedret.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på ca 200 liter. Tanken er plassert i kjeller og er produsert i 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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



Bildet viser varmtvannsbereder.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse
Varmepumpe.
Pumpen er montert i gang.
Ukjent alder og merke.
Begrenset tilkomst ved befaring.
Opplyst montert for ca 5 år siden. Vurdering basert på opplyst alder.

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
Åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap ikke lokalisert ved befaring.
Skap trolig renovert på 1990-tallet.
Det er opplyst om utførte arbeider fra 1995. Ellers ukjent.

Grytting 206 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 83 - Bnr 3
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

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.
   Ukjent.

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

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

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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?
    Ukjent

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

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?
    Ja Vurdering basert på alder og manglende informasjon/kjennskap om det elektriske anlegget. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Takstmannens helhetsvurdering av det elektriske anlegget er kun basert på visuell kontroll. Takstmann har ikke kompetanse på elektrisk anlegg utover å besvare standard spørsmål. Det anbefales på generelt grunnlag en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, med mindre anlegget er nytt og dokumentert.



Tilsendt bilde, viser deler sikringsskap.



Tilsendt bilde, viser deler sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av ukjent alder og materiale. Stedvis synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Synlig grunnmursplast er ikke klemt med klemlist.
Det er registrert fukt i kjeller.
Usikkerhet rundt alder og materiale.
Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av synlig fukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres klemlist på grunnmursplasten for å hindre at vann trenger inn bak plasten og inn i konstruksjonen.

Det anbefales å undersøke og eventuelt oppgradere dreneringen, da ukjent alder og materiale gir økt risiko for utilstrekkelig fuktsikring og fremtidige fuktskader.

Fukt i kjeller bør utredes nærmere for å avdekke årsak og omfang, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å unngå ytterligere skader. Det vites ikke om fukt stammer fra drenering eller kapillært opptrekk.

Utbedring må påregnes. Kostnadsestimatet under er kun et overslag og det anbefales innhenting av pris fra eksterne entreprenør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser grunnmursplast.



Bildet viser fukt i kjelleren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur av betong. Utvendig pusset. Ukjent fundament.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte sprekker registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker kan stamme fra bevegelse eller tidligere setninger i grunn.
Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at sprekker som blir utsatt for fukt og frost over tid, kan ekspandere.



Bildet viser sprekk i mur.



Bildet viser sprekk i mur.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Slakt skrånende terreng.
Terrenget er begrenset kontrollert da store deler av terreng var grodd ved befaring, samt at deler av terreng er skjult under veranda.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløp av ukjent alder og materiale. Ikke gjort noe med utvendig vann og avløp i nåværende eiers tid.
Det er opplyst om at det trolig er offentlig tilknytning.
Det er ikke kjent om det er septik. Nærmere undersøkelser må gjøres.

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

Grytting 206 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 83 - Bnr 3
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avvik ifm. helse, miljø og sikkerhet registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

131 m²/98 m²

Våningshus: Entré, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue, 5 Bod, Loftstue, 2 Soverom

Andre bygg: Fritidsbolig, Naust, Driftsbygning
Bruksareal andre bygg: 157 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.
Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.
Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grytting 108 ,8450 STOKMARKNES 124 m² 1928 4 sov	27-09-2021	2 250 000	**2 000 000**		2 000 000	**16 129**

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, estimert.	Kr.		14 000
Forsikring, estimert.	Kr.		12 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.		28 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**54 000**

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 380 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.		**1 750 000**

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	190 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**210 000**

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**40 000**

Driftsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 300 000
Sum teknisk verdi - Driftsbygning	Kr.		**350 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 350 000**

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.		950 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**950 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 300 000**

Grytting 206 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 83 - Bnr 3
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

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

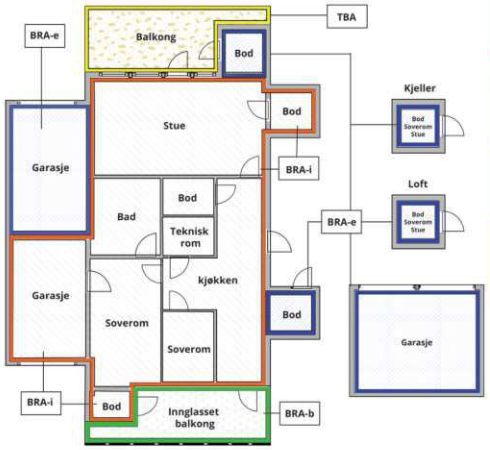
Hva er måleverdig areal?

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.

Grytting 206 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 83 - Bnr 3
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	64			64	35		64
2. Etasje/loft	34			34		8	42
Kjeller		33		33			33
SUM	**98**	**33**			**35**	**8**	**139**
SUM BRA	**131**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, bad, kjøkken, stue, spisestue, bod		
2. Etasje/loft	Loftstue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3, bod 4	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger.
Lovlighet er ikke mulig å vurdere.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu på soverom tilfredsstiller ikke krav til rømming, samt at det er mangelfulle lysforhold i loftstue og på ett av soverommene.

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	22			22	9
SUM	**22**				**9**
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue, soverom, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger.
Lovlighet er ikke mulig å vurdere.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

Nyere håndverkstjenester

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

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger.
Lovlighet er ikke mulig å vurdere.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

Nyere håndverkstjenester

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

Driftsbygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		73		73	
Høyloft		45		45	
Kjeller					
SUM		**118**			
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Husdyrrom, husdyrrom, fårrgang	
Høyloft		Høyloft	
Kjeller		Kjeller	

Kommentar

Kjellerrom er ikke oppmålt. Nærmere undersøkelser må gjøres.
Oppmålte arealer er omtrentlige. I tillegg er det silo som ikke er målt.
Bygget hadde begrenset tilkomst ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger.
Lovlighet er ikke mulig å vurdere.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Erlend Knutsen	Takstingeniør
	Anne Asbjørnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	83	3		0	346929.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grytting 206

Hjemmelshaver
Asbjørnsen Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Grytting i Hadsel kommune. Eiendommen har to adresser, Grytting 206 og 203.
Stor eiendom bestående av 5 teiger.
Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, landbruksarealer og naturområder.
Det er ca. 15 km til sentrum på Stokmarknes, hvor man finner handel, skoler, helsetjenester og øvrige servicetilbud. Avstanden til Stokmarknes lufthavn, Skagen er ca. 20 km.
Eiendommen har god utsikt over omkringliggende områder og gode solforhold.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Ukjent. Nærmere undersøkelser må gjøres.
(Grytting 203 er opplyst tilknyttet offentlig vann)

Tilknytning avløp

Ukjent. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Regulering

Arealformål: spredt boligbebyggelse
Områdenavn: LSB27
Planidentifikasjon: 2022009
Plantype: kommuneplanens arealdel
Planstatus: endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Hensynssone: Hensyn landbruk
Hensynsonenavn: H510

Om tomten

Slakt skrånende tomt. Gruset avkjørsel/gårdsplass.
Grøntareal og spredt beplanting. Tomten var grodd på befaringstidspunktet.
Normalt gode parkeringsmuligheter.

Eiendommen har 5 teiger, som består av følgende:
Fulldyrka jord 12,5 Daa.
Overflatedyrka jord 1,1 Daa.
Innmarksbeite 1,1 Daa.
Produktiv skog 3,3 Daa.
Annet Markslag 31,7 Daa.
Bebygd, samf., vann, bre 2,1 Daa.
Ikke kartlagt 295,0 Daa.
Totalt 346,8 Daa

Tinglyste/andre forhold

Kulturminner registrert. Omfatter gravfelt og funnsted. Nærmere undersøkelser anbefales.
Enkelte marker slås. Ukjent hvilken avtale som foreligger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved overdragelse. Det har ikke vært aktiv drift på eiendommen på mange år, og den vurderes som lite egnet for ordinær jordbruksdrift utover eventuell utleie av dyrket mark.
Takseringen er ikke utført som landbrukstakst etter jordlova, og det er derfor ikke gjort fradrag i markedsverdien som følge av konsesjonsvilkår.
Det gjøres oppmerksom på at prisregulering etter konsesjonsregelverket ikke gjelder for eiendommer med verdi under kr 3 500 000.

Bebyggelsen

Våningshus i 2 etasjer, samt kjeller. Oppført på slutten av 1800-tallet. Bygget er Sefrak registrert.
Driftsbygning av eldre ukjent alder.
Fritidsbolig oppført i 2000.
Naust av eldre ukjent alder.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Anvendelse
Fritidsbolig

Byggeår
2000

Kommentar
Ifølge Ambita.

Standard
Fritidsboligen har normal/enkel standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget har etterslep på vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må påregnes.

Beskrivelse
Fritidsbolig på ca 22m².
Bygget er fundamentert på støpte fundamenter. Ukjent frost og fuktsikring, samt forankring.
Gulv av stubbeloftskonstruksjon. Ukjent isolasjonsnivå.
Bygget er utført i tømmerkonstruksjon. Saltakkonstruksjon av sperrer. Ellers lukket konstruksjon med ukjent utførelse, og isolasjonsnivå.
Vindu med malte trekarmer og 2-lags glass. Malt ytterdør med 2-lags glass.

Bygget har ett hovedrom, ett soverom samt toalettrom. Strøm, vann og avløp registrert.
Nærmere undersøkelser må gjøres av strøm, vann og avløp.

Bygget har etterslep på vedlikehold. Fuktmerker registrert ved knuter, samt mellom tømmer.
Ytterdør er skadet og må byttes. Bygget kan ha skjulte skader som ikke er beskrevet.
Nærmere undersøkelser må gjøres. Vedlikehold og påkostninger må påregnes.

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



Naust



Anvendelse
Naust

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Naustet har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Naust på cirka 17m². Bygget er av eldre ukjent alder.
Bygget er fundamentert direkte på mark.
Yttervegger av enkelte bindingsverk med utvendig kledning av stående bord.
Saltak av plassbygde sperrer. Taktekking har plater i metall.
Plassbygde dører i tre.

Bygget er gammelt og har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

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



Driftsbygning



Anvendelse
Lagring

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Driftsbygningen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og har etterslep på vedlikehold og oppgraderinger.
Vedlikehold og påkostninger må påregnes.

Beskrivelse
Driftsbygning av eldre ukjent alder.

Bygget er fundamentert på støpt mur.
Yttervegger av betong, samt bindingsverk. Utvendig stående kledning.
Saltak med løft av plassbygde sperre. Taktekking av plater i metall og Eternitt.
Vindu med malte trekarmer og enkle glass. Plassbygde dører i tre.

Bygget er gammelt og har etterslep på vedlikehold og oppgraderinger. Vedlikehold og påkostninger må påregnes.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse		Innhentet	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.06.2026	Fremvist	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	20.07.2026	Fremvist	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift		Innhentet	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Innhentet	Gjennomgått		Ja
Eier	19.06.2026	Var tilstedte på befaringen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	
2	20.07.2026	
3	20.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Grytting 206 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 83 - Bnr 3
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

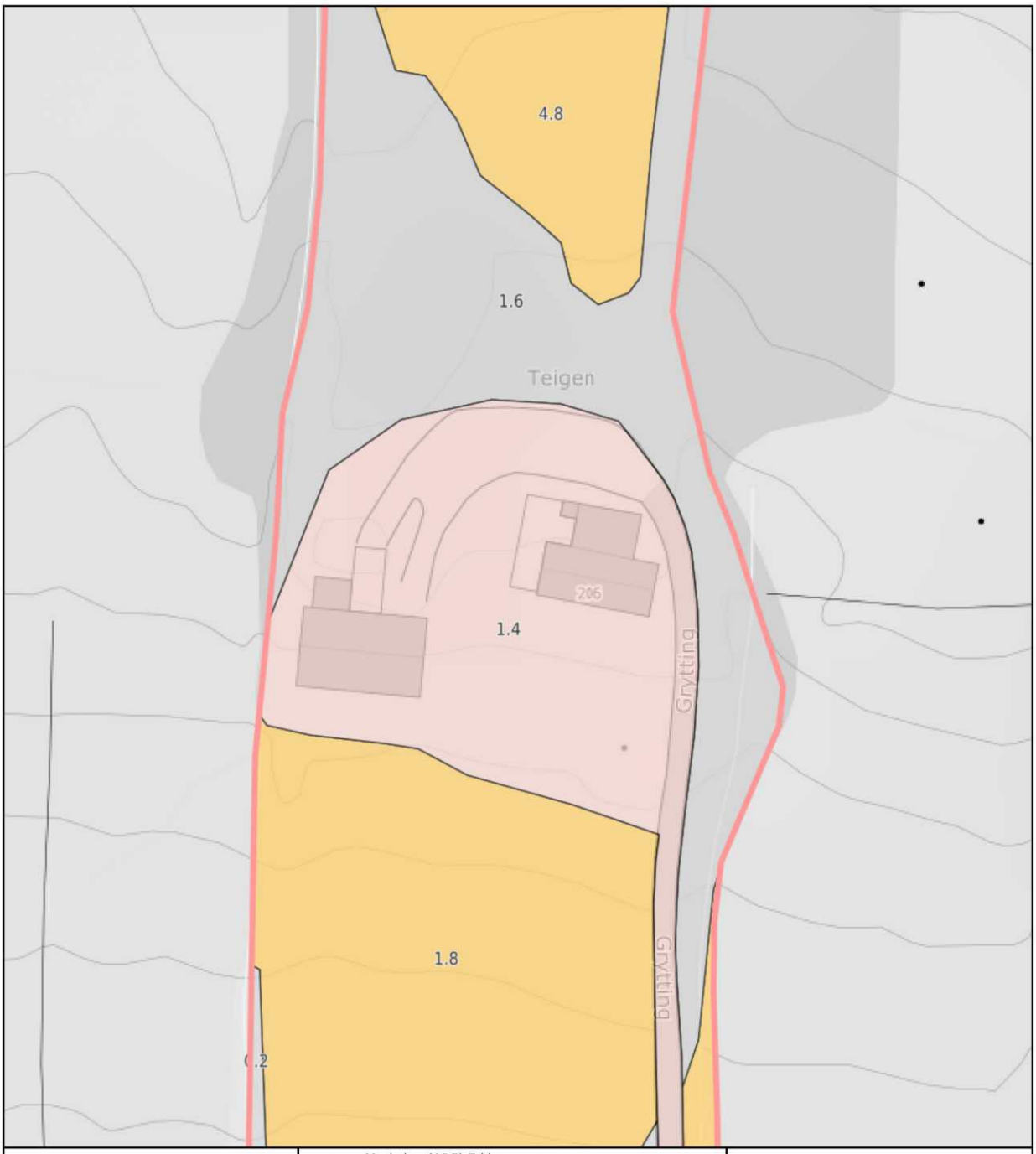
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 17.06.2026 14:31
Eiendomsdata verifisert: 17.06.2026 14:30

GÅRDSKART 1866-83/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
83/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	12.5	
≡	Overflatedyrka jord	1.1	
≡	Innmarksbeite	1.1	14.7
未	Produktiv skog *	3.3	3.3
	Annet markslag	31.7	
	Bebygd, samf., vann, bre	2.1	33.8
	Ikke kartlagt	295.0	295.0
	Sum	346.8	346.8

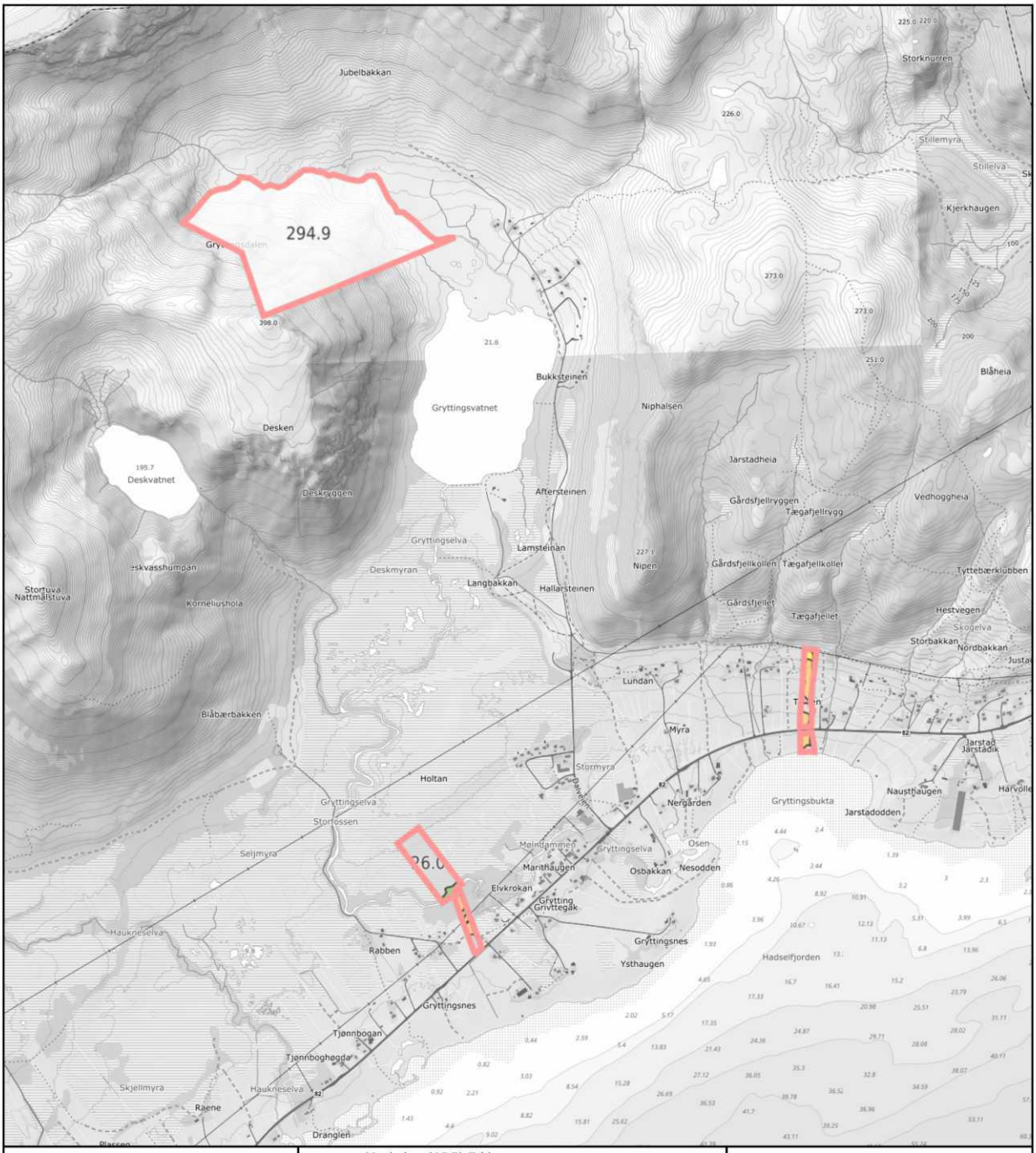
* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Vedlegg



0 200 400 600m
Målestokk 1: 20000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 17.06.2026 14:32
Eiendomsdata verifisert: 17.06.2026 14:30

GÅRDSKART 1866-83/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
83/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	12.5	
II	Overflatedyrka jord	1.1	
III	Innmarksbeite	1.1	14.7
IV	Produktiv skog *	3.3	3.3
	Annet markslag	31.7	
	Bebygd, samf., vann, bre	2.1	33.8
	Ikke kartlagt	295.0	295.0
	Sum	346.8	346.8

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Asbjørnsen, Anne
19.06.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne Asbjørnsen

Boligen

Grytting 206
8450 Stokmarknes

1866-83/3/0/0

- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Selger på vegne av min søster som har gitt meg fullmakt.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

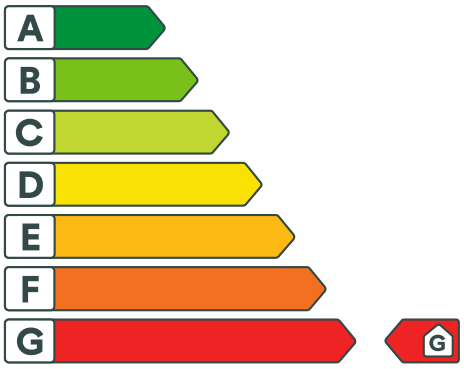
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse	
Grytting 206, 8450 STOKMARKNES	
Dato for energimerking **04.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319884**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189913842**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **3**
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 **1890**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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
443,77 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
578,74 kWh/m²	**56 717 kWh**



Grytting 206, 8450 STOKMARKNES

Detaljering

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



Grytting 206, 8450 STOKMARKNES

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: 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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 83, Bruksnr 3	**Kommune:**	1866	Hadsel
Adresse:				
Veiadresse:	Grytting 203, gatenr 5203 8450 Stokmarknes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	107 4	Grytting Stokmarknes
Oppdatert:	03.12.2019	**Kirkesogn:**	10080104	Hadsel
Veiadresse:	Grytting 206, gatenr 5203 8450 Stokmarknes			
Oppdatert:	03.12.2019			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	5
Etableringsdato:	11.10.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	346 929,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
57453	Funnsted	Uavklart	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	16.01.2010		
Oppdatert:	01.04.2016		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		
63242	Gravfelt	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	16.01.2010		
Oppdatert:	23.06.2016		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	21.10.2015	Berørt	1866/83/3	0,0
	Matrikkelført:	21.10.2015	Mottaker	1866/83/3/1	0,0
Feilretting	Forretning:	06.12.2014	Berørt	1866/83/3	0,0
	Matrikkelført:	06.12.2014	Berørt	1866/84/14	0,0
			Mottaker	1866/83/3/1	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.10.1982	Avgiver	1866/83/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1866/83/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grytting 206	Bolig	114,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	41,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	114,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	114,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	189913842			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		34,0		34,0			
H01	1	56,0		56,0			
H02		24,0		24,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1866 20 39	Våningshus Grytting, Trudvang Langøya.	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Ca. 1900 kammers. 1960 nytt bislag	

Bygning 2 av 4: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grytting 203	Fritidsbolig	24,0	Kjøkken		1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.08.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	24,0	Igangset.till.:	16.08.2000
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	24,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.08.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	22940546			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		24,0		24,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	189913621			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	189913834			Antall etasjer:	

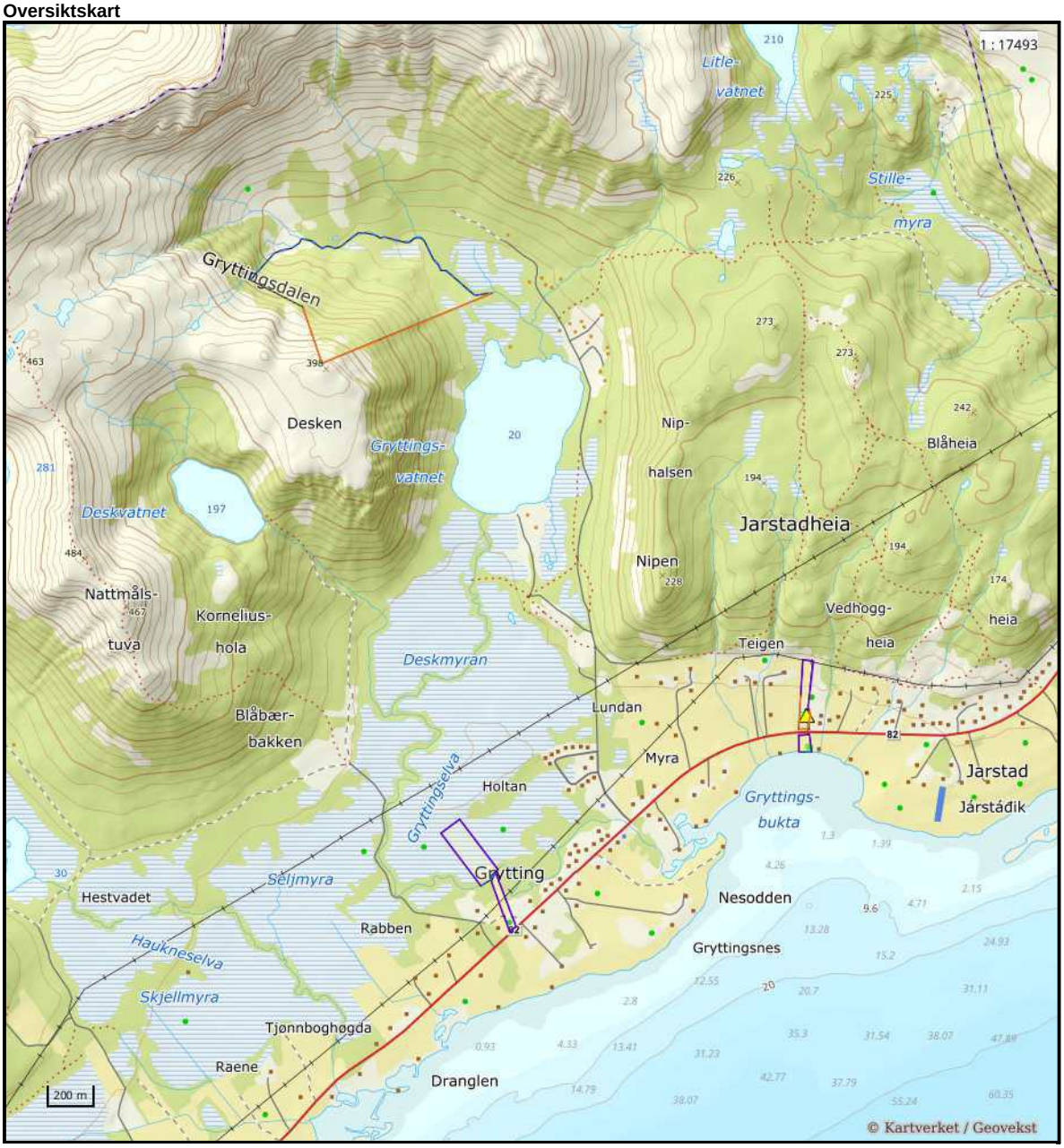
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



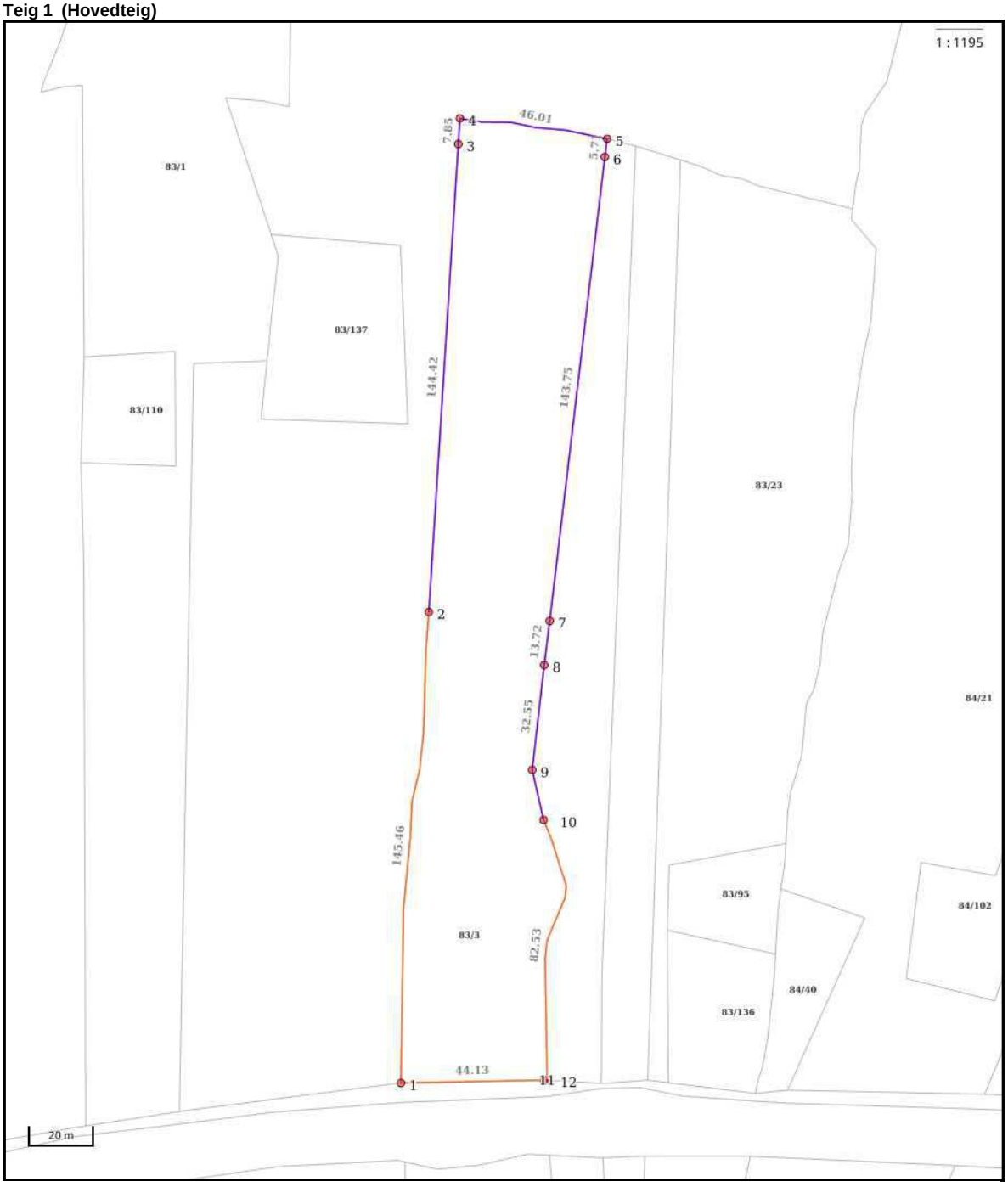
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

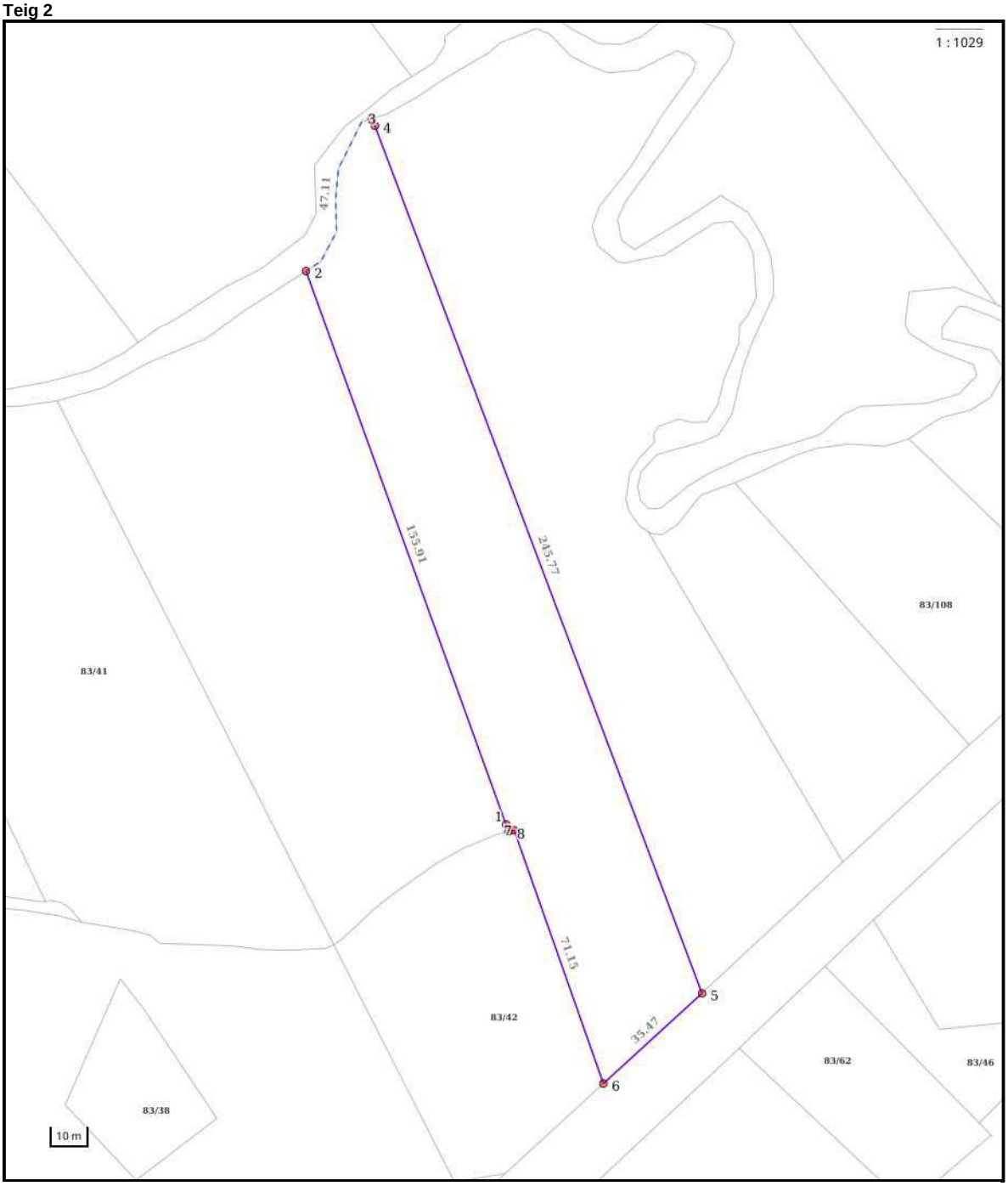
Areal: 12 232,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 611 532,14	505 715,06	145,46m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	7 611 677,10	505 723,72	144,42m	Stereoinstrument	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	7 611 821,24	505 732,78	7,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 611 829,07	505 733,27	46,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	7 611 822,84	505 778,72	5,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	7 611 817,17	505 778,03	143,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	7 611 674,43	505 761,04	13,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 611 660,82	505 759,32	32,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	7 611 628,48	505 755,60	15,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	7 611 613,14	505 759,14	82,53m	Stereoinstrument	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	7 611 532,97	505 760,18	1,00m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	7 611 533,03	505 759,18	44,13m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

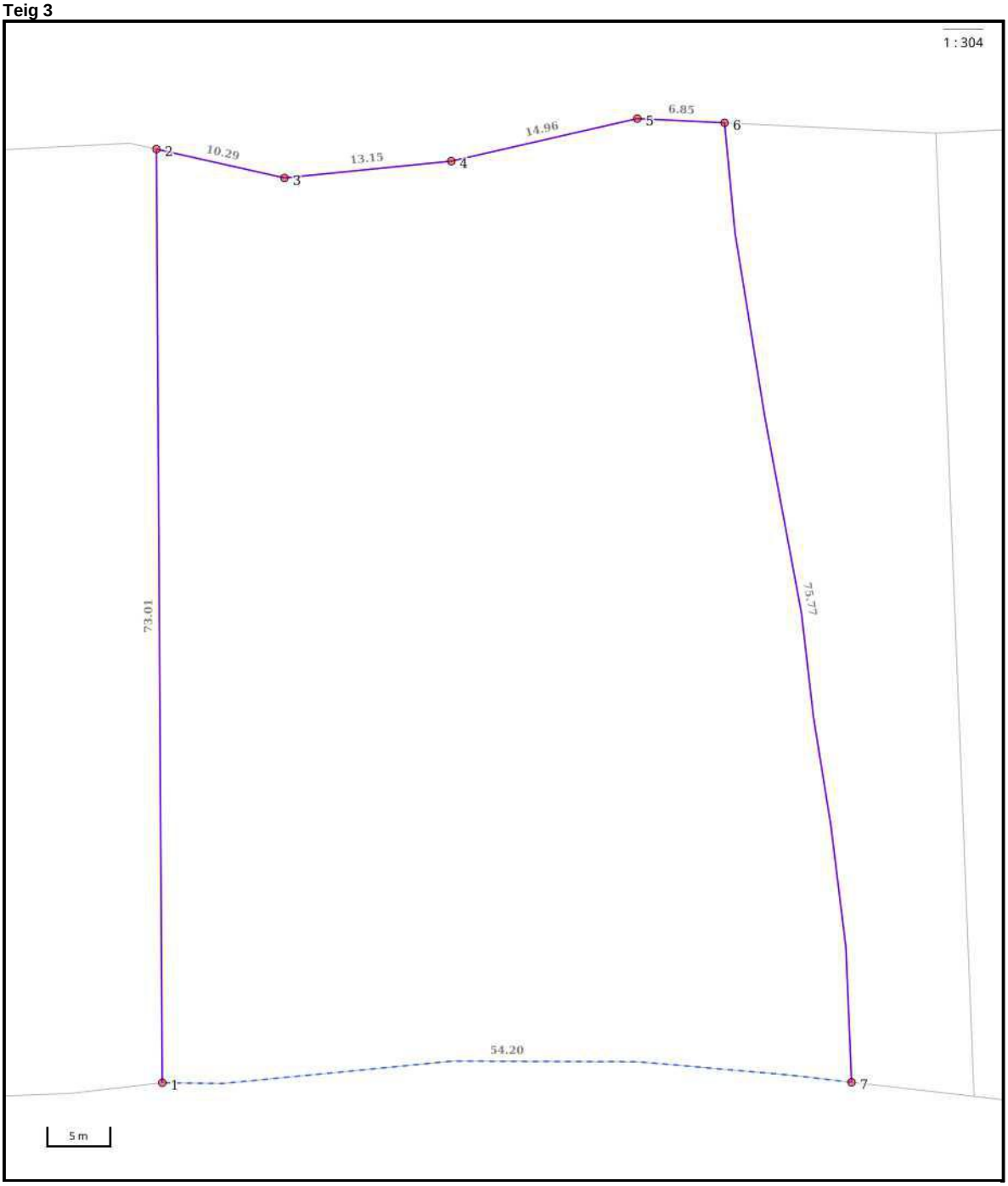
Areal: 7 602,40m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 610 734,78	504 453,64	155,91m	Stereoinstrument	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	7 610 881,37	504 400,53	47,11m	Stereoinstrument	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
3	7 610 921,81	504 418,03	2,01m	Stereoinstrument	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	7 610 919,94	504 418,76	245,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 610 690,04	504 505,65	35,47m	Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 610 666,10	504 479,48	71,15m	Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 610 733,20	504 455,83	1,55m	Stereoinstrument	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	7 610 732,86	504 454,32	2,04m	Stereoinstrument	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

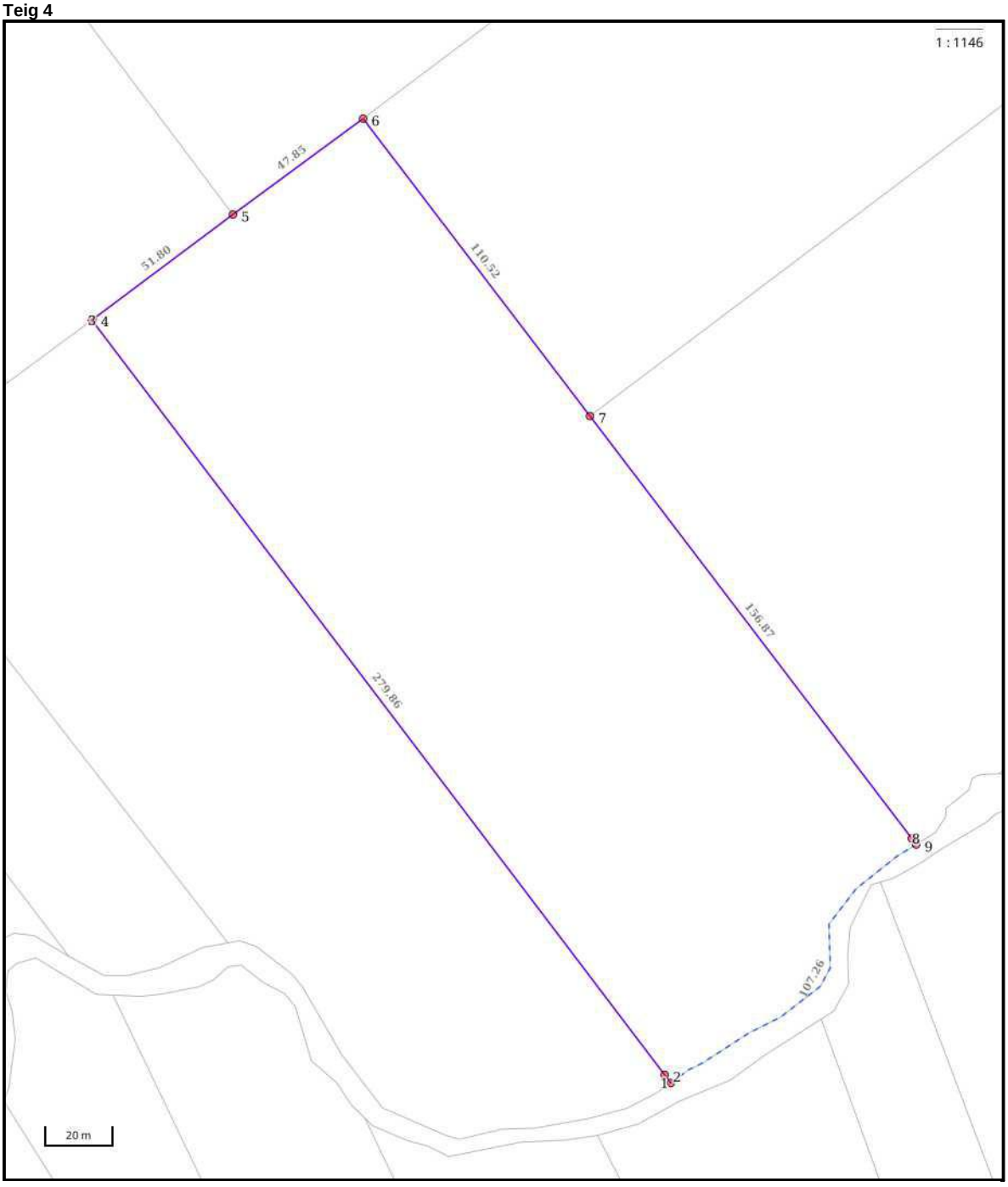
Areal: 3 583,30m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 611 434,79	505 716,83	73,01m	Stereoinstrument	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	7 611 507,80	505 716,37	10,29m	Stereoinstrument	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	7 611 505,55	505 726,41	13,15m	Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 611 506,86	505 739,49	14,96m	Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 611 510,19	505 754,07	6,85m	Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 611 509,86	505 760,91	75,77m	Stereoinstrument	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	7 611 434,83	505 770,87	54,20m	Stereoinstrument	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 4



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

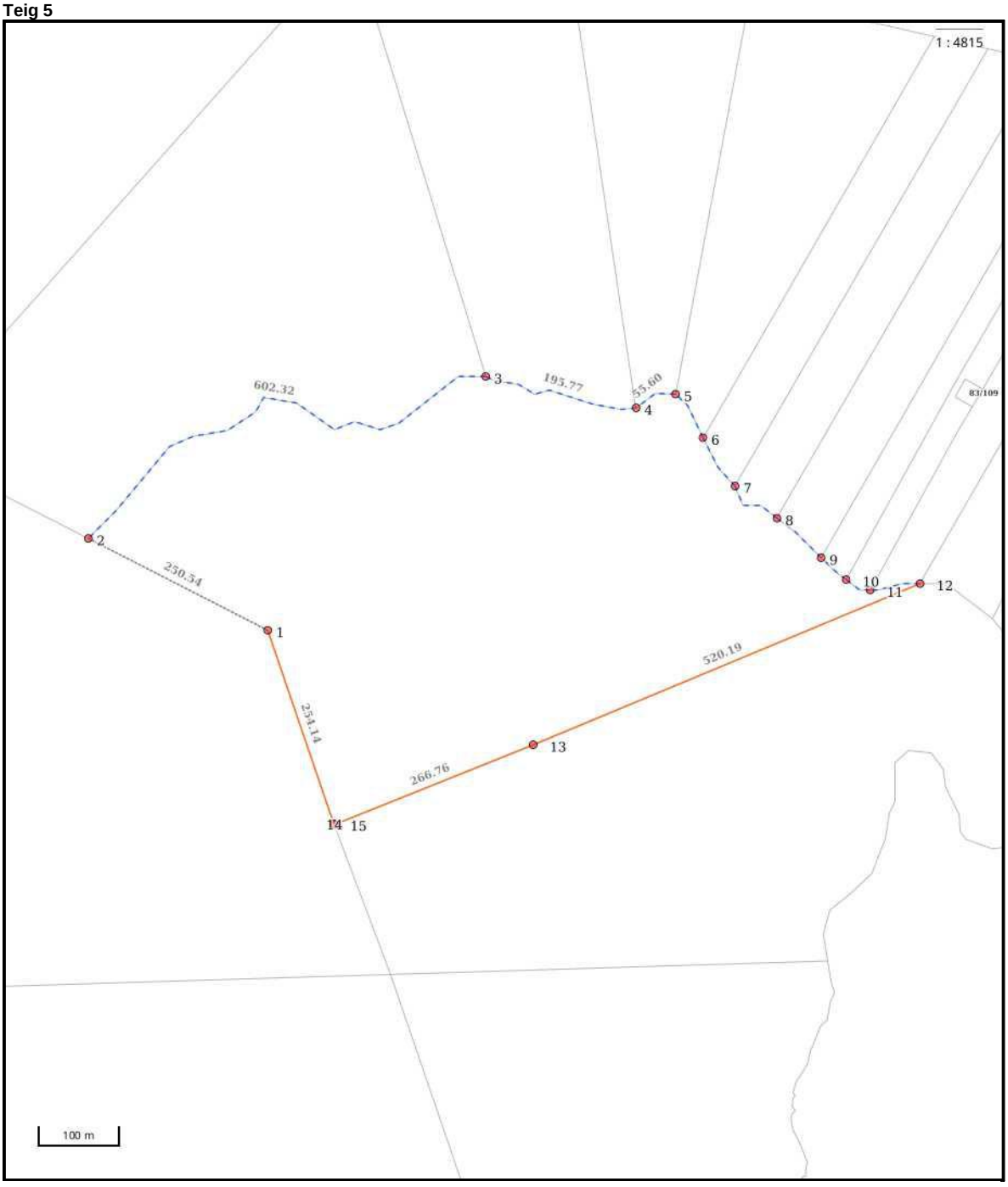
Areal: 28 012,90m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 610 862,52	504 355,96	2,98m	Stereoinstrument	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	7 610 864,89	504 354,16	279,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 611 087,65	504 184,75	0,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 611 087,89	504 184,97	51,80m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 611 118,91	504 226,45	47,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 611 147,24	504 265,01	110,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	7 611 059,43	504 332,12	156,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 610 934,70	504 427,25	2,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	7 610 932,93	504 428,61	107,26m	Stereoinstrument	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 5



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 295 498,40m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser ,Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

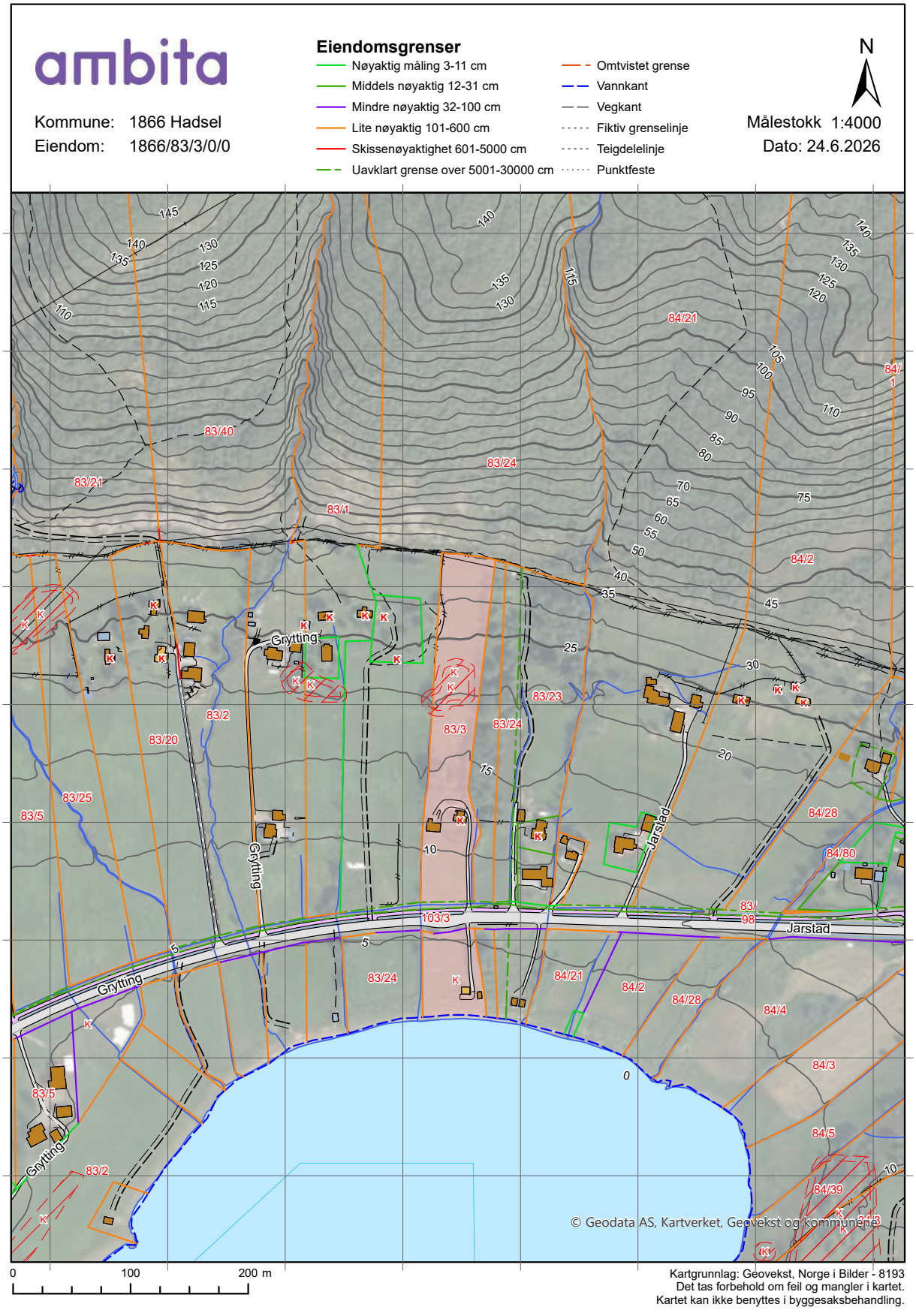
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 613 336,02	503 592,97	250,54m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	7 613 449,94	503 369,83	602,32m	Scannet fra kart: Transparent folie - god posisjonskvalitet	2500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
3	7 613 650,83	503 864,16	195,77m	Scannet fra kart: Transparent folie - god posisjonskvalitet	2500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
4	7 613 611,96	504 050,87	55,60m	Scannet fra kart: Transparent folie - god posisjonskvalitet	2500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
5	7 613 629,27	504 100,28	65,04m	Scannet fra kart: Transparent folie - god posisjonskvalitet	2500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
6	7 613 574,81	504 134,46	72,38m	Scannet fra kart: Transparent folie - god posisjonskvalitet	2500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
7	7 613 514,83	504 173,70	73,26m	Scannet fra kart: Transparent folie - god posisjonskvalitet	2500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
8	7 613 475,45	504 225,74	74,25m	Scannet fra kart: Transparent folie - god posisjonskvalitet	2500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
9	7 613 426,12	504 281,06	41,49m	Scannet fra kart: Transparent folie - god posisjonskvalitet	2500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
10	7 613 398,62	504 312,03	34,56m	Scannet fra kart: Transparent folie - god posisjonskvalitet	2500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
11	7 613 385,83	504 342,25	62,35m	Scannet fra kart: Transparent folie - god posisjonskvalitet	2500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
12	7 613 393,83	504 403,55	520,19m	Scannet fra kart: Transparent folie - god posisjonskvalitet	2500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	7 613 193,52	503 923,47	266,76m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	7 613 094,61	503 675,72	1,06m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	7 613 095,60	503 675,35	254,14m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

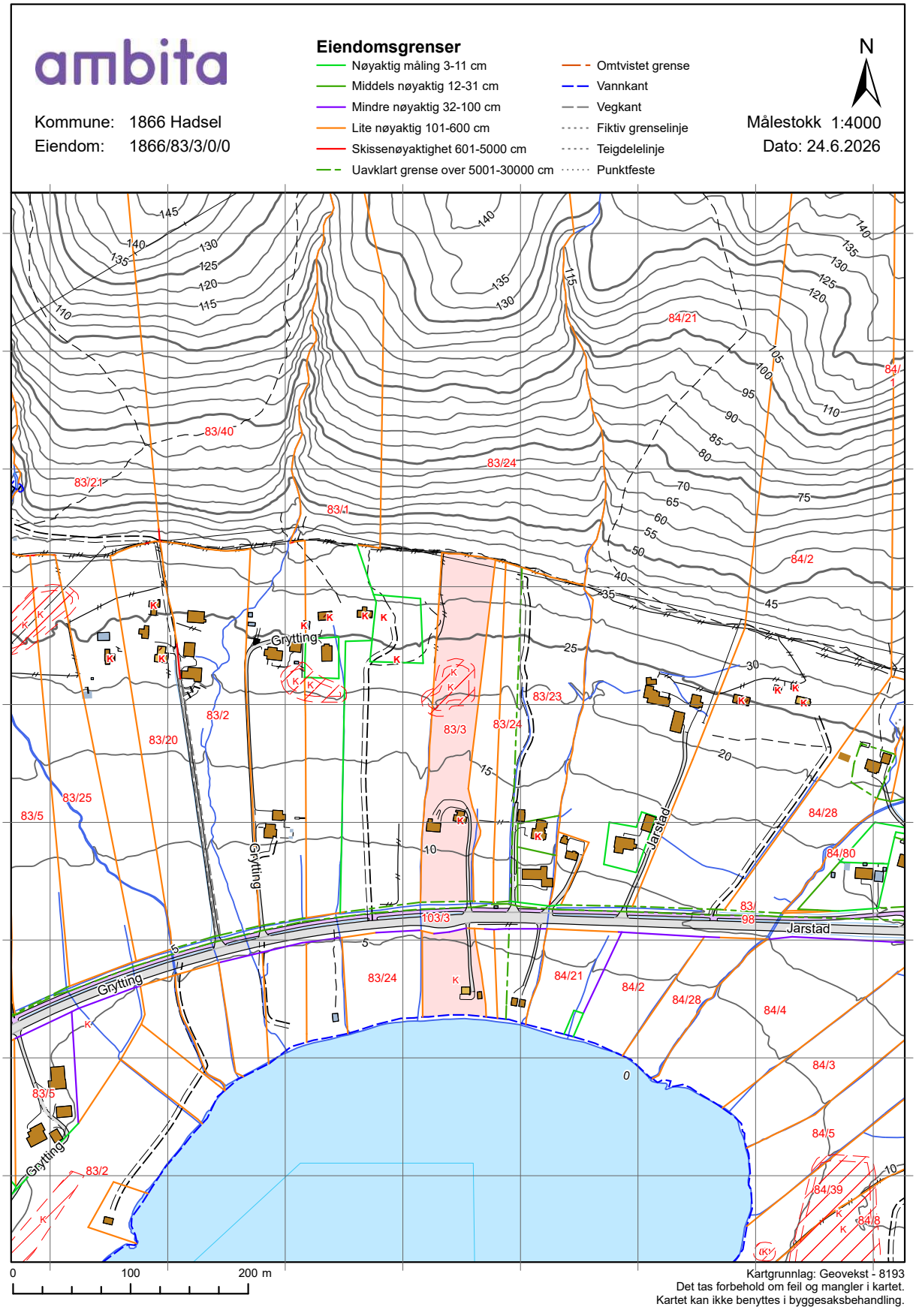
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

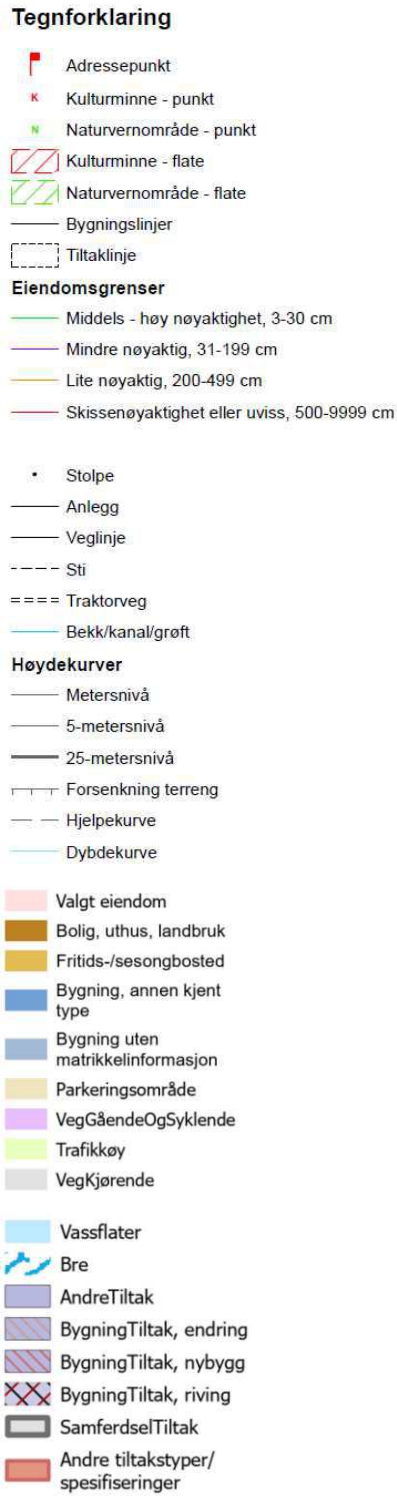
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Vedlegg


ambita
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/83/3/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:4000
Dato: 24.6.2026
Gryting
Jarstad
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
100
200 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg


ambita
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/83/3/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:4000
Dato: 24.6.2026
Grytting
Jarstad
0
100
200 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
K Kulturminne - punkt
N Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskriftsdato: 24.06.2026

Oversiktskart for eiendom 1866 - 83/3//



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.

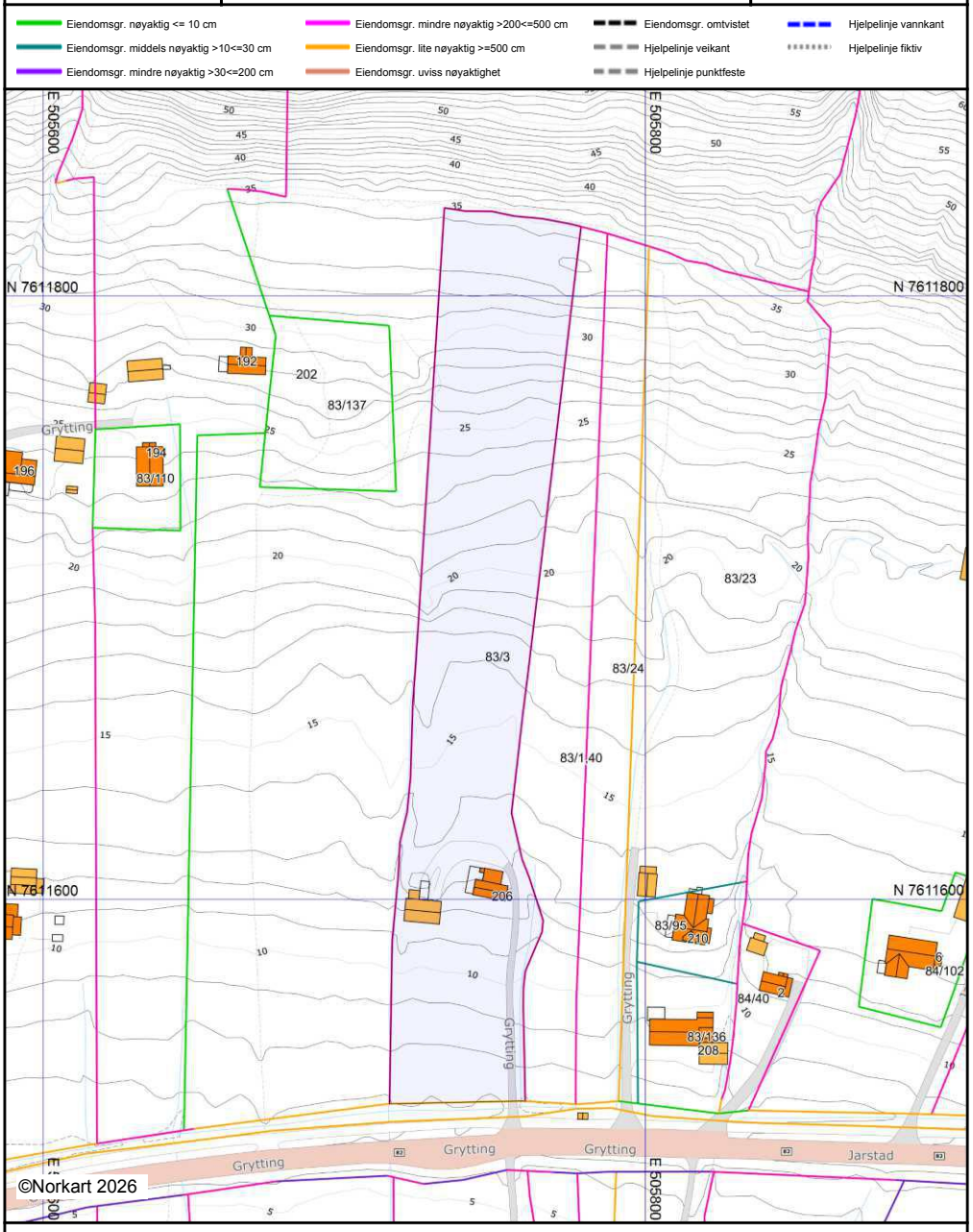
Hadsel kommune

Grunnkart

Eiendom: 83/3
Adresse: Grytting 203
Dato: 24.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

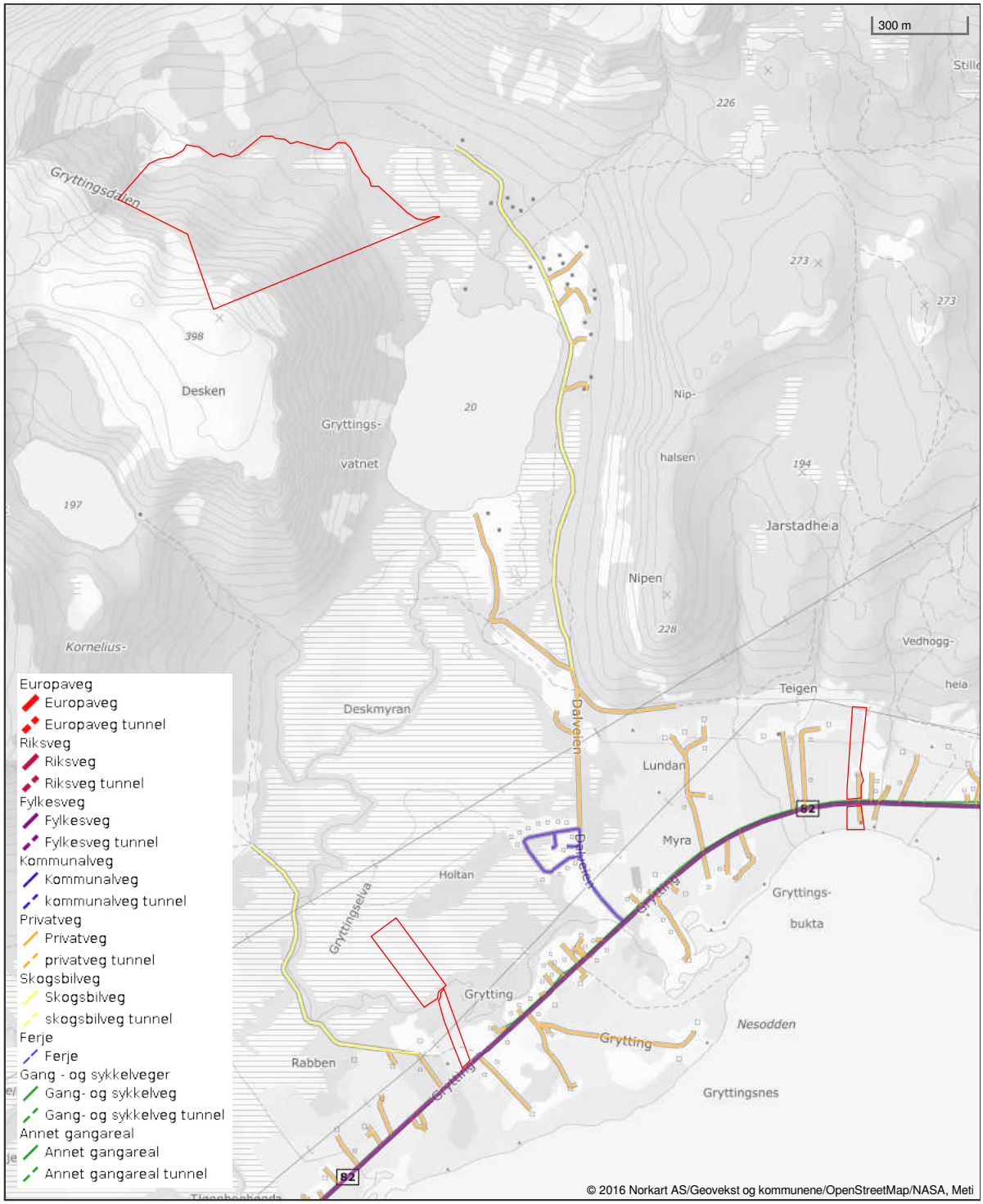
UTM-33



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.

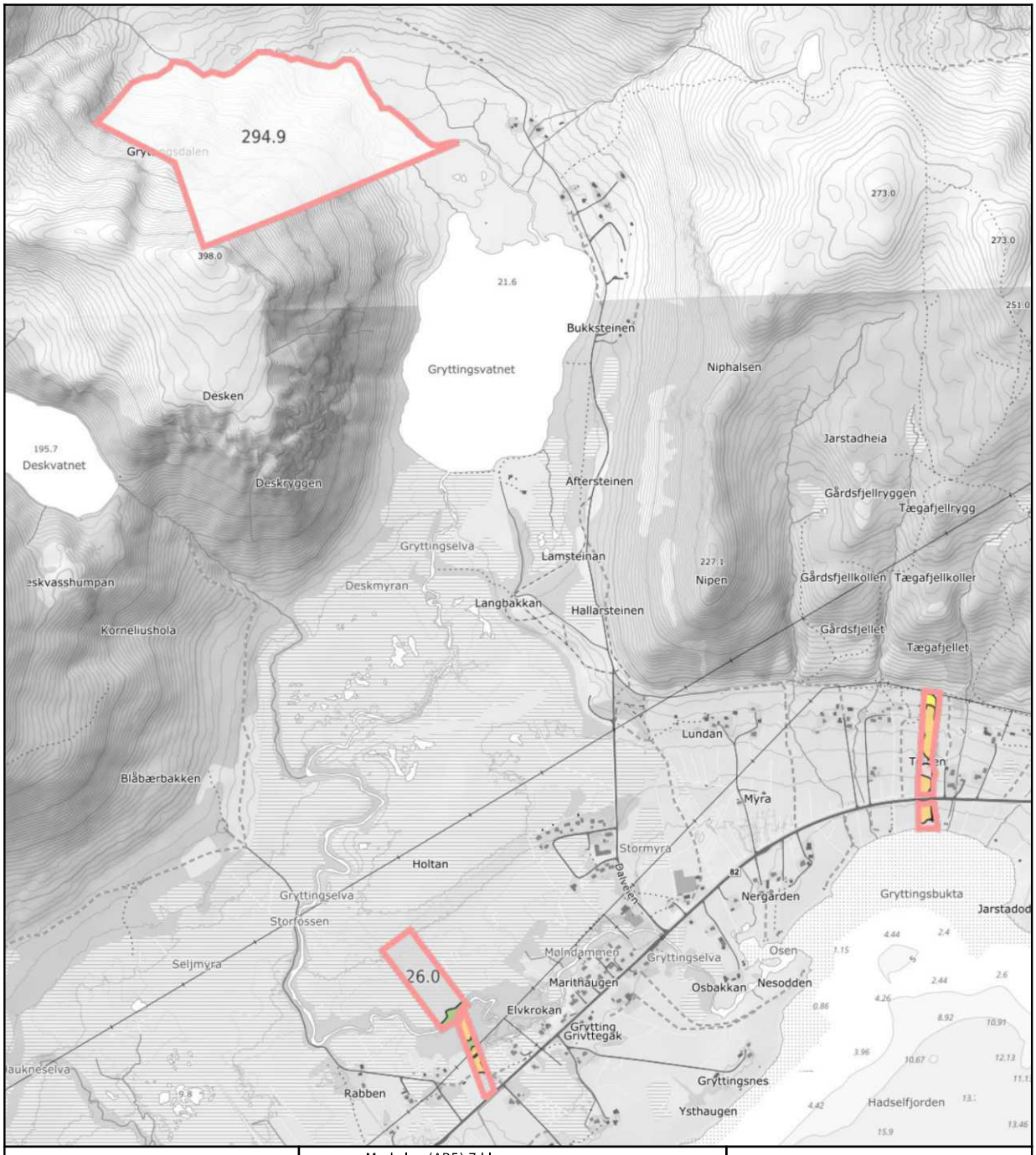
Utskriftsdato: 24.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 1866 - 83/3//



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.

Vedlegg



0 100 200 300m

Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 04.07.2026 13:47
Eiendomsdata verifisert: 04.07.2026 13:43

GÅRDSKART 1866-83/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
83/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	12.5	
	Overflatedyrka jord	1.1	
	Innmarksbeite	1.1	14.7
	Produktiv skog *	3.3	3.3
	Annet markslag	31.7	
	Bebygd, samf,, vann, bre	2.1	33.8
	Ikke kartlagt	295.0	295.0
	Sum	346.8	346.8

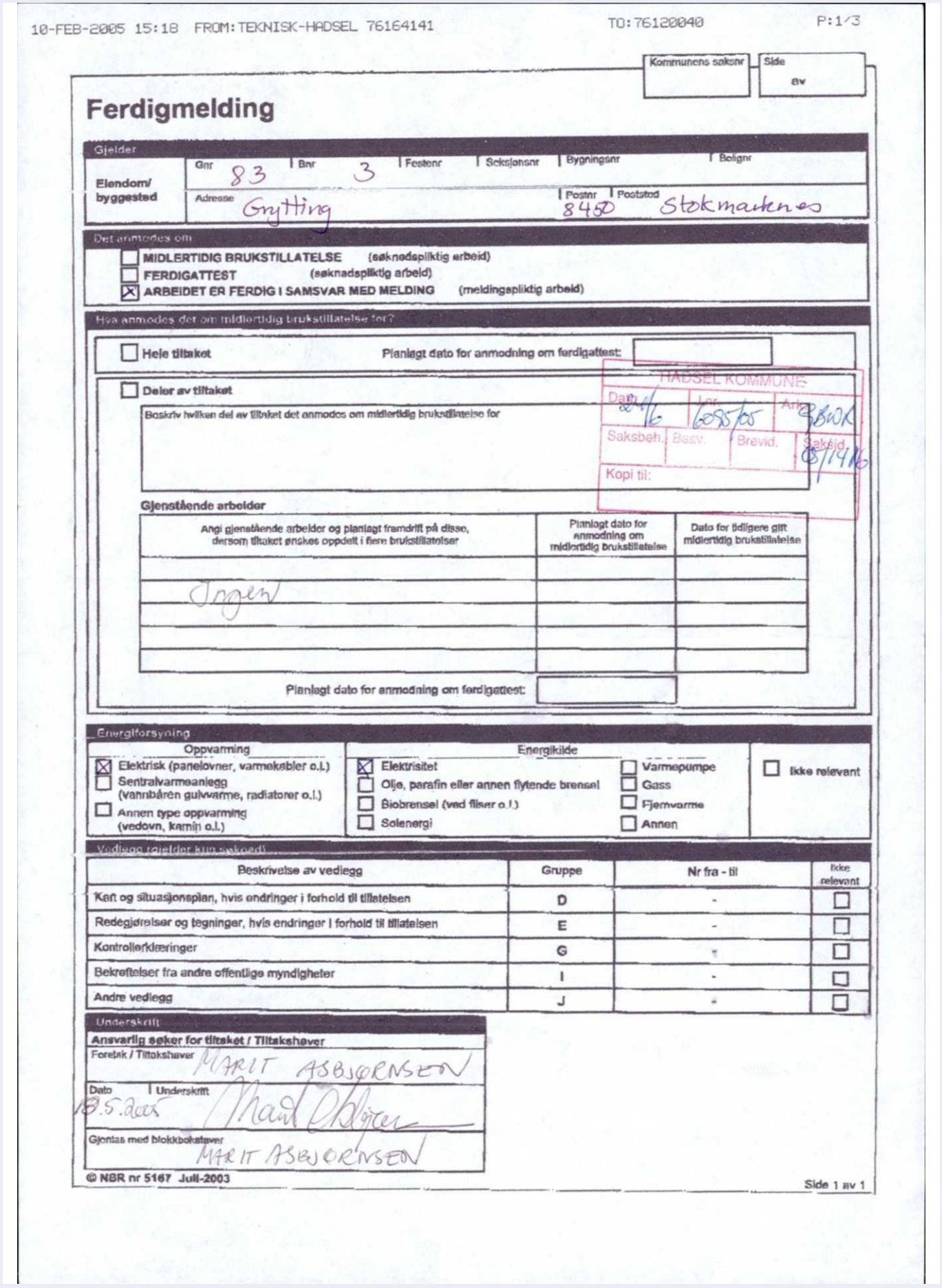
* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Vedlegg



10-FEB-2005 15:18 FROM:TEKNISK-HADSEL 76164141 TO:76120040 P:1/3

Kommunens saksnr | Side av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested: Gnr 83 | Bnr 3 | Festenr | Seksjonsnr | Bygningsnr | Bolignr

Adresse: Grytting | Postnr 8450 | Poststed Stokmarknes

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

HADSEL KOMMUNE
Dato 20/4/6 | Løpenr 6085/05 | Arkivkode GBNR
Saksbeh. | Besv. | Brevid. | Sakstid 8/14/06
Kopi til:

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Ingen		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved flis o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	-	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: MARIT ASBJØRNSEN

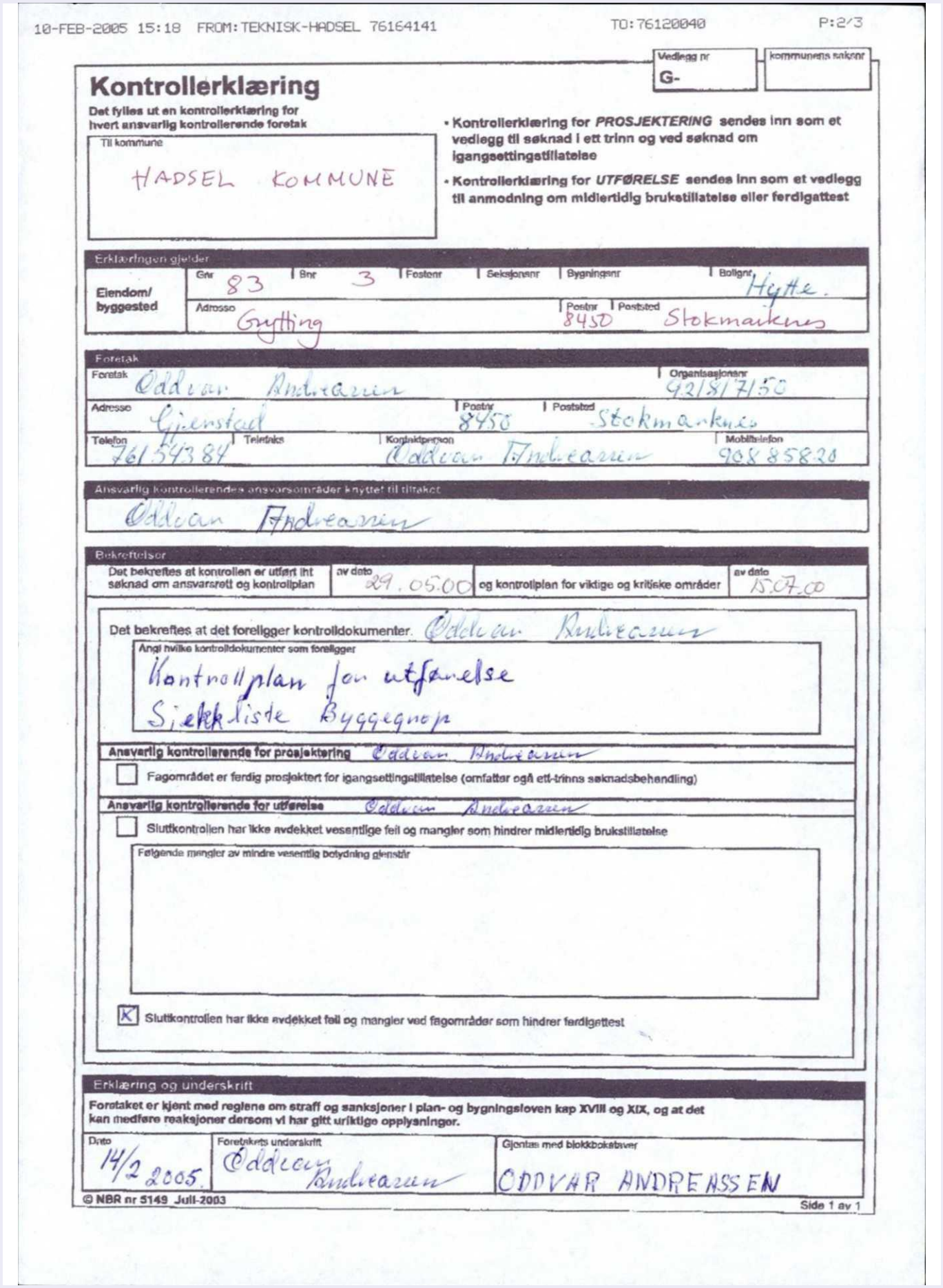
Dato: 18.5.2005 | Underskrift: Marit Asbjørnsen

Gjentas med blokkbokstaver: MARIT ASBJØRNSEN

© NBR nr 5167 Juli-2003

Side 1 av 1

Vedlegg



10-FEB-2005 15:18 FROM:TEKNISK-HADSEL 76164141 TO:76120040 P:2/3

Vedlegg nr: G-

kommunens saksnr:

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune: HADSEL KOMMUNE

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/byggested: Gnr 83 | Bnr 3 | Festenr | Seksjonsnr | Bygningsnr | Bolignr Hytte.

Adresse: Gytting | Postnr 8450 | Poststed Stokmarknes

Foretak

Foretak: Oddvar Andreassen | Organisasjonsnr 921817150

Adresse: Gjerstad | Postnr 8450 | Poststed Stokmarknes

Telefon: 76154384 | Telefaks | Kontaktperson: Oddvar Andreassen | Mobiltelefon: 90885820

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Oddvar Andreassen

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan av dato 29.05.00 og kontrollplan for viktige og kritiske områder av dato 15.07.00

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter. Oddvar Andreassen

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger:

Kontrollplan for utførelse

Sjekkliste Byggegrop

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering Oddvar Andreassen

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse Oddvar Andreassen

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato: 14/2 2005. | Foretakets underskrift: Oddvar Andreassen | Gjentas med blokkbokstaver: ODDVAR ANDREASSEN

© NBR nr 5149 Juli-2003

Side 1 av 1

HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Saksnr	Løpenr
05/1416	6414/05

Tiltakshaver (navn og adresse)	Ansvarlig søker (navn og adresse)
Marit Asbjørnsen Grytting 8450 STOKMARKNES	Marit Asbjørnsen Grytting 8450 STOKMARKNES

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr./bnr./fnr./snr.
Grytting	83/3

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Ett-trinns søknadsbehandling	30.05.00
	Søknad om utslippstillatelse	02.05.01

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Oppføring av utleiehytte og utslippstillatelse avløpsanlegg

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Utv.saksnr
Jens-Are Johansen	05.07.2005	DT-166/05

Kontrollansvarlig
Jens-Are Johansen

Merknader

Ferdigattest utstedt på grunnlag av innsendte Kontrollerklæring/Ferdigmelding

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Stokmarknes	05.07.2005	HADSEL KOMMUNE Teknisk forvaltning

Kopi til

Oddvar Andreassen	Gjerstad	8450	Stokmarknes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/1228/78
Attesteringstidspunkt 2026-07-08 10:05

F62-633. Skuppelmerker nr. 5. -

Dagbok nr. 1228/1962.
Vesterålen sorenskriverembete
Dbf. 4/4-1962.

G R U N N E I E R E R K L Æ R I N G .

Undertegnede grunneiere avstår med dette nødvendig grunn til Grytting 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 å frambringe materiell for Vannverket.
3. Erstatning for all jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeid bl. a. ved gjerdeflytting, steinspregning m.v.

Avståelsen forutsetter at:

1. Grunneierne kan få linjen påvist i marken på forhånd. Linjen skal etter påvisningen kunne kunne flyttes i noen grad hvis Vannverket finner det nødvendig, og eiendommen derved ikke påføres nevneværdig større skader eller verdiforringelse enn etter den opprinnelige påviste linje.
2. Privat vannledning, kloakkledning, drensgrøft, o.l. som må omlegges på grunn av Vannverket, må vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruker.

Grytting 21/3 1962.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/1228/78
Attesteringstidspunkt 2026-07-08 10:05

til 634.

Eiendommens Navn	Gnr.	bnr.	Verdien av avstatte rettigheter	Grunneierens underkrift	Vitterlighet
Gryttingsnes	83	14	kr. 10,-	Emma Andreassen	Haldis Andreassen Magnus K. Olsen
Grytting	83	36	"	Sigurd Pettersen	Ingrid Pettersen Magnus K. Olsen
"	83	21	"	Leif Arntzen	Aksel Eilertsen Magnus K. Olsen
"	83	16	"	Peder S. Pedersen	Aksel Eilertsen Magnus K. Olsen
"	83	26	"	Johan Eilertsen	Aksel Eilertsen Magnus K. Olsen
"	83	29	"	Erling Olsen	Alvilde Olsen Karl Ness
"	83	35-24	"	Karl Ness	Erling Olsen Hanna Ness
"	83	3	"	Hans Nikolaisen	Magnus K. Olsen Sivert Skagen
"	83	18	"	Asbjørn Bendiksen	Ivar Andreassen ~~Harald Andreassen~~ Sigmund Eriksen (sign)
"	83	43	"	Anna Myhra	Sigmund Pettersen ~~Harald Andreassen~~ Ethelia Dybfest sign Dybfest.
"	83	28	"	Hans Fladseth	Harald Andreassen Ina Andreassen
"	83	9	"	Gunnar Lund	Harald Andreassen ~~Ina Andreassen~~ Ivar Andreassen
"	83	17	"	Othilie Dybfest	~~Harald Andreassen~~ ~~Ina Andreassen~~ Tulla Andreassen
"	83	33	"	Julius Bårdsen	~~Harald Andreassen~~ ~~Ina Andreassen~~ Tulla Andreassen Ivar Andreassen
"	83	41-42	"	Engelberg Ellingsen	~~Harald Andreassen~~ ~~Ina Andreassen~~ Tulla Andreassen sign Ivar Andreassen (sign)

635.

Eiendommens navn	gnr.	bnr.	Verdien av avståtte rettigh.	Grunneierens underskrift	Til vitterlighet
Volden Ekren	83	4-27	Kr. 10,-	Ottar Rynning	Ivar Andreassen Herborg Pettersen
Gamleheimen	83	10	"	Herborg Pettersen	Ruth Jensen ~~Harald Bergtun~~ ~~Eva Bertinussen~~,
Teigan	83	1	"	Harald Bertinussen	Harald Bagtun ~~Ruth Jensen~~ ~~H. Bertinussen~~ Eva Bertinussen.
Øvergården	83	2	"	Jens Gudbrandsen	Harald Bergtun Eva Bertinussen
Nygård	83	37	"	Sverre Pedersen	Mildr. Hemmingsen Olav Pedersen
Haugen	83	40	"	Olav Bertinussen	Magnus K. Olsen Ivar Andreassen
Myren	83	19	"	Dagny Pedersen	Ivar Andreassen Bjarly Andreassen
Lund	83	7	"	Olav Ellingsen	Bjarly Andreassen Ivar Andreassen
Solbakken	83	44	"	Peder T. Pedersen	Hans Mortensen Ivar Andreassen
Grytting	83	11	"	Tormod Pedersen	Hans Mortensen Ivar Andreassen
Rabben	83	12	"	Marie Dybfest	Harald Andreassen Synnøve Dybfest
Onarheim	83	6	"	Gustav Lund	Harald Andreassen Ina Andreassen
Osbakken	83	13	"	Sigurd Osbakk	Harald Andreassen Einar Osbakk

Ofv.

636.
Dagbok nr. 1228 1962.
Vesterålen sorenskriverembete
Mottatt 9/4-1962.

Grunneiererklæring.

Undertegnede grunneiere avstår med dette nødvendig grunn til Grytting 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 å frambringe materiell for Vannverket.
3. Erstatning for all jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeid, bl.a. ved gjerdeflytting, steinsprengning m.v.

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 nødvendig, og eiendommen derved ikke påføres nevneverdig større skader eller verdiforringelse enn etter den opprinnelige påviste linje.
2. Privat vannledning, kloakkledning, drensgrøft, o.l. som må omlegges på grunn av Vannverket, må vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruker.

Grytting 21/3 1962.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/1307/78
Attesteringstidspunkt 2026-07-08 10:05

746

Dokt nr. 1307 i 54.
Vestfinnmark sorenskriverembete
dlbf. 23/4-54.

G R U N N E I E R E R K L Æ R I N G .

Undertegnede grunneiere avstår hermed nødvendig grunn til Grytting søndre vannverk.

Avståelsen, som blir å tinglyse, omfatter:

1. Grunn til nyanlegg, men også i tilfelle utvidelse og vedlikehold av anlegget.
2. Rett til å ta vann fra kilda ovenfor fotballbanen, som ligger i felles utmark - gårdsnr. 83.
3. Rett til kjøring eller frembringelse av materiell for vannverket.

Erstatning for:

4. All jordskade og ulempe, som skyldes anleggsarbeid, bl.a. ved sprenging, gjerdeflytting m.v.

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 nødvendig, og eiendommen derved ikke påføres nevneverdig større skader eller verdiforringelse enn etter den opprinnelig påviste linje.
2. Privat vannledning, kloakkledning, drensgrøft, som må omlegges på grunn av vannverket, vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruk.

- - -

Grunneiererklæringen er datert 10. april 1954.

747.

Eiendommens Navn	G.nr.	Br.nr.	Verdien av de avstått rettigheter settes til kr.	Grunneierens underskrift	Det bekreftes herved at grunneieren har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 21 år.
Tengan	83	1	10,-	Harald Aberheim	1. Julian Andreassen.
					2. Magne Fladseth
Haugen	83	40	10,-	Anne Berdinusan med P.P.	1. Julian Andreassen.
					2. Magne Fladseth
Øvregården	83	2.	10,-	Ingvald Gulbrandsen	1. Julian Andreassen.
					2. Magne Fladseth
Granlykkehamm	83	10.	10.-	Karl Ingvald Olsen	1. Julian Andreassen.
					2. Magne Fladseth
Lund	83	7	10,-	Olaf Ellingsen	1. Julian Andreassen
					2. Magne Fladseth
Innhaug	83	3	10,-	Sara Hansen	1. Julian Andreassen.
					2. Magne Fladseth
Rabben	83	12.	10,-	Klara Dyrstad	1. Julian Andreassen.
					2. Magne Fladseth
Kleinstad	83	8	10,-	Per Lund	1. Julian Andreassen
					2. Magne Fladseth
Oppkingsaug	83	18	10,-	Alfhild Bjørkhaug	1. Julian Andreassen.
					2. Magne Fladseth
Mathias	83	31	10,-	Anna Johannesen	1/2. Julian Andreassen
					1/2. Magne Fladseth
					1.
					2.

Vedlegg

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1954/1307/78
Attesteringstidspunkt 2026-07-08 10:05

Eiendommens Navn	G.nr.	Br.nr.	Verdien av de avståtte rettigheter settes til kr.	Grunneierens underskrift	Det bekrefter herved at grunneieren har underskrevet i vært nærvær og at han er over 21 år.
Gryttingsnes	83	13	10,-	Sigurd Osbakk	1. Magne Fladseth 2. Julan Andreassen
Volan - Ekern	83	4-27	10.-	Oskar Ryan Ring	1. Magne Fladseth 2. Julan Andreassen
Bjørkly	83	47	10.-	Einar Osbakk.	1. Magne Fladseth 2. Julan Andreassen.
Volden Trygard	83	20	10,-	Louise Nord	1. Magne Fladseth 2. Julan Andreassen.
Grytting	83	11	10,-	Tormod Pedersen	1. Magne Fladseth 2. Julan Andreassen
„Nygård"	83	37	10-	Svene Pedersen	1. Magne Fladseth 2. Julan Andreassen
Solbakken	83	24	10.-	Karl B. Viss.	1. Magne Fladseth 2. Julan Andreassen.
Skansen	83	9	10.—	Odd Sandvik	1. Magne Fladseth 2. Julan Andreassen.
				Ida Lien med. p. p.	1. Magne Fladseth 2. Julan Andreassen.
Myrås	83	26	10.—	Johan Eikeseth	1. Magne Fladseth 2. Julan Andreassen
Omarheim	83	6	10-	Gustav Lund	1. Magne Fladseth 2. Julan Andreassen
					1. 2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/1307/78
Attesteringstidspunkt 2026-07-08 10:05

Eiendommens Navn	G.nr.	Br.nr.	Verdien av de avstått rettigheter settes til kr.	Grunneierens underskrift	Det bekreftes herved at grunneieren har underskrevet i vårt nærvær og a han er over 21 år.
Nygheim	83	29.	10,-	Erling Olsen	1. Julian Andreassen 2. Fredrik Olsen.
Gryttingnes	83	16	10,-	Peder I Pedersen	1. Julian Andreassen 2. Tolveig Pedersen
Bjørkhaug	83	49	10,-	Magnus K. Olsen	1. Julian Andreassen 2. Edmund Haussen
Myren	83	19	10,-	Anton Pedersen	1. Julian Andreassen 2. Elise Olsen
Fredheim	83	15	10.-	Arnolders Lie	1. Julian Andreassen 2. Mary Lie.
Elvegård	83	54.	10.-	Torbjørg Butimoen	1. Julian Andreassen 2. Magne Fladseth
Nordstrand	83	35	10,-	Johan. F. Ness.	1. Julian Andreassen 2. Magne Fladseth
Rejord	83	42 41 51	50.-	Engelberg Ellingsen	1. Julian Andreassen 2. Sigurd Pettersen
Kabben	83	36	10.-	Sigurd Pettersen	1. Julian Andreassen 2. Magne Fladseth
Nyheim	83	33	10.-	Julius Bårdsen	1. Julian Andreassen 2. Magne Fladseth
Solvang	83	30 32.	10.-	Hans Bårdsen	1. Julian Andreassen. 2. Magne Fladseth 750.

Vedlegg

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1954/1307/78
Attesteringstidspunkt 2026-07-08 10:05

Eiendommene			Verdien av de avstått rettigheter settes til kr.	Grunneierens underskrift	Det bekreftes herved at grunneieren har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 21 år.
Navn	G.nr.	Br.nr.			
Brødrene sjøfte	83	21	10,-	Leif Arntzen	1. Magne Fladseth 2. Johan Andreassen
	83	17	10,-	Bernhard Johansen	1. Magne Fladseth 2. Johan Andreassen
Skansen	83	28	10,-	Hans Fladseth	1. Magne Fladseth 2. Johan Andreassen
Solbakken	83	44	10,—	Peder T Pedersen	1. Magne Fladseth 2. Johan Andreassen.
Gryttingnes	83	14	10,-	Ludv. Andreassen	1. Magne Fladseth 2. Johan Andreassen.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2. 752.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/1530/78
Attesteringstidspunkt 2026-07-08 10:09

Dagbok nr. 1530.1963.
Vesterålen sorenskriverembete
dat. 29-4-63

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

TELEGRAFVERKET

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag.

Vedlegg nr.

Grunneier (navn): Hans Nikolaisen

Eier av (gårdsnavn): Trudvang | G.nr. 83 | Br.nr. 3 | [redacted] Hadsel

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plasere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	m	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

43.5 m. kabelgrøft i dyrket mark	à kr.	o/35	= kr. 15.23
44 m. " " udyrket mark	à kr.	o/15	= kr. 6.60
	à kr.		= kr.
	à kr.		= kr.
			I alt kr. 21. 83

Summen med bokstaver: tjuetre~~kr~~ kroner ottitre øre — som er betalt

Telegrafverket har rett til
å holde linjen rydda for tre og greiner ..... m på hver side av midtlinjen,
å merke av hvor kablene ligger med påle merker på nærmere avtalte steder.
For avtalen gjelder ellers lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Grytting 26/3-63
Sted, dato årstall.

For Telegrafverket
Kr. Olsen
Underskrift

Hans Nikolaisen
Underskrift av grunneier

Sig.
Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

Torstein Bergsmo

Edm. Sjursen

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell titel på anlegget: Kabelanlegg: Sortland. Stokm. Melbu. | Linjeseksjon

Stolpenummer

Vederlag ellers | Regnskapsført (måned og år)

Bokf. nr. 4/5.63

Bl. 121 a.

LOV
om
anlegg for telegraf, telefon og lignende meddelelsesmidler
av 9. juni 1903, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafverk er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt å føre sine underjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.
Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den byrde på eiendom, som er en følge av ledningsanbringelse på samme, plikter telegrafverket å yde godtgjørelse, som i mangel av minnelig overenskomst bestemmes ved skjønn.
Godtgjørelsen kan efter telegrafverkets valg fastsettes enten til en sum én gang for alle, eller til en årlig avgift.

§ 3. Bestemmelsen i foregående paragrafs 1ste ledd skal ikke være til hinder for at telegrafverket kan gjøre en eiendoms tilknytning til statens anlegg avhengig av at krav på godtgjørelse, så lenge tilknytningen finner sted, frafalles for dets ledningers anbringelse på vedkommende eiendoms bygninger eller, for så vidt nødvendig for dens tilknytning til nettet, på eiendommen for øvrig.
Er godtgjørelse tidligere erlagt én gang for alle, skal telegrafverket ha adgang til å fordre den helt eller delvis tilbakebetalt, hvis tilknytningen begjæres innen fem år fra godtgjørelsens erleggelse.
Opnås ikke enighet om de nevnte vilkår for tilknytningen, kan saken innbringes for vedkommende regjeringsdepartement til avgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafverket, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.
Tvist om hvor vidt og i hvilken utstrekning endring eller fjernelse måtte være fornøden samt om med hvilket beløp den én gang for alle erlagte godtgjørelse skal tilbakebetales, avgjøres ved skjønn.
Er vedkommende forføyning over eiendommen ikke iverksatt innen ett år efter at anlegget er endret eller fjernet, har telegrafverket rett til å kreve omkostningene ved endringen eller fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre det godtgjøres omstendigheter som er fyldestgjørende for undlatelsen.

§ 5. Uten godtgjørelse kan ledning anbringes på, over eller under offentlige ferdselsveier (jernbaner, sporveier, gater, veier, broer, plasser, sjøer, kanaler, vassdrag og lignende), for så vidt disses hensiktssvarende benyttelse ikke derved hindres.
Viser det seg senere at ledningen hindrer den hensiktssvarende benyttelse av ferdselsveien eller utførelsen av nødvendige arbeider på eller forandringer av denne, skal telegrafverket besørge ledningene midlertidig eller for alltid fjernet eller forandret.
Opstår det i den ovenfor omhandlede henseende uenighet mellem vedkommende myndigheter, avgjøres de derved foranledigede spørsmål av Kongen eller den han dertil bemyndiger.
Under veier er i denne paragraf også innbefattet den grund utenfor ytterste grøftekant, hvorpå efter veiloven av 15. september 1851, § 19, nest siste punktum, gjerde ikke må opføres uten veistyrelsens tillatelse.

§ 6. Uten hensyn til hvad der er bestemt i §§ 2—5 skal telegrafverket snarest mulig utbedre eller, hvis så ikke skjer, efter skjønn erstatte den skade som måtte bevirkes ved utførelsen av telegraf- eller telefonanlegg eller ved senere arbeider på disse.

§ 7. Såfremt det til anlegg av telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler med hertil nødvendige stasjoner m. v. finnes fornødent å erhverve fremmed eiendom, kan sådan kreves avstått mot erstatning efter skjønn.
Er eiendommen beslaglagt eller beheftet, skal erstatningsbeløpet, såfremt ikke alle vedkommendes samtykke til dets utbetaling erhverves, ikke utbetales, forinnen det på lovlig måte er avgjort av hvem det blir å motta.
For så vidt den avståtte eiendom brukes av en annen, er eieren forpliktet til å godtgjøre denne lovlig rente av beløpet for hans brukstid.

§ 8. Telegrafverket er, forinnen skjønn er avholdt, berettiget til, om nødvendig ved fogedhandling, å bli satt i besiddelse av eller gitt fornøden rådighet over den eiendom som skal erhverves eller på hvilken arbeide skal utføres.
Forinnen et anlegg eller en avsluttet del derav er fullført, kan skjønn ikke forlanges avholdt.

§ 9. Skjønn efter denne lov avgis på landet av lensmannen og to skjønnsmenn. Varsel gis som ved innkallelse til forliksrådet.

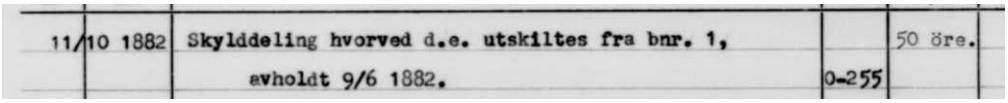
§ 10. Når det i anledning av samme anlegg skal fastsettes erstatning for eiendommer under flere jurisdiksjoner, eller når det til skjønnets avgivelse kreves særegne innsikter eller det i øvrig på grunn av særlige omstendigheter finnes hensiktsmessig, kan Kongen på begjæring av nogen av partene opnevne fem menn til å avgi skjønn. Et av medlemmene skal opnevnes som formann og være i besiddelse av de for dommere foreskrevne egenskaper. Det avgitte skjønn er upåankelig. Derimot kan forretningen så vel som hver enkelt under denne avgitte kjennelse påankes til høiesterett, hvor saken skal foretas ved varslets utløp uten hensyn til høiesteretts sesjoner. Ankefristen er to måneder.
Formannen tilkjenner mennene en med hensyn til forretningens beskaffenhet, reisens lengde og øvrige omstendigheter avpasset betaling.
Formannens betaling bestemmes av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 11. Omkostningene ved skjønn som optas i henhold til §§ 2, 6 og 7, utredes av telegrafverket.
Hvem av partene der skal utrede omkostningene ved skjønn i henhold til § 4, eller hvorledes disse skal fordeles, bestemmes av skjønnsmennene.
Ved overskjønn betales omkostningene av eieren, såfremt skjønnet er forlangt av ham og går ham imot, men ellers av telegrafverket.

§ 12. De i denne lov for statens telegraf- og telefonledninger gjeldende forskrifter med undtagelse av §§ 3 og 5 kan med samtykke av Kongen eller den han dertil bemyndiger, helt eller delvis gjøres anvendelig også for anlegg på hvilke det gis konsesjon i henhold til derom gjeldende lov. Konsesjonshaverens anvendelse av bestemmelsen om ekspropriasjon i § 7 er betinget av tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement for hvert enkelt tilfelle. For så vidt ekspropriasjonsskjønn ikke er tilstevnet innen ett år efter tillatelsens datum, kan ekspropriasjonen ikke iverksettes forinnen ny tillatelse er erhvervet. Likeledes bortfaller adgang til ekspropriasjon, når avståelsen ikke er forlangt innen ett år efterat endelig skjønn er avholdt. Ekspropriasjonen kan da først iverksettes efter nytt skjønn i henhold til ny tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement.

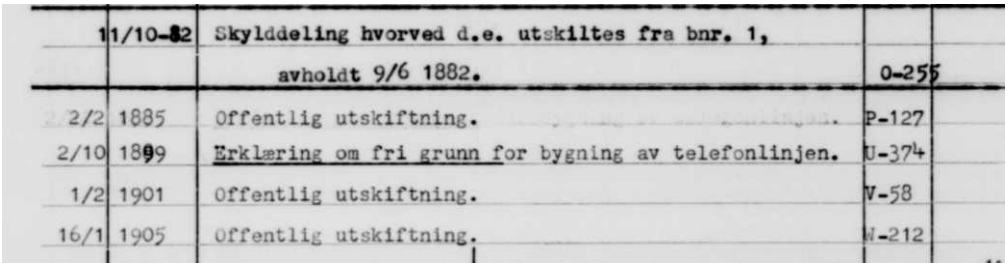
§ 13. De nærmere regler, som er fornødne i anledning av denne lovs gjennemførelse og anvendelse, gis av Kongen eller den han dertil bemyndiger.*)
§ 14. Fra den tid denne lov trer i kraft opheves: — — —

*) Kgl. res. 21. november 1905.



11/10	1882	Skylddeling hvorved d.e. utskiltes fra bnr. 1, avholdt 9/6 1882.	0-255	50 öre.

Reg av grunn, 11.10.1882



11/10-82		Skylddeling hvorved d.e. utskiltes fra bnr. 1, avholdt 9/6 1882.	0-255
2/2	1885	Offentlig utskiftning.	P-127
2/10	1899	Erklæring om fri grunn for bygning av telefonlinjen.	U-374
1/2	1901	Offentlig utskiftning.	V-58
16/1	1905	Offentlig utskiftning.	W-212

Utskifting, 02.02.1885

Erklæring/avtale, 02.10.1899

Utskifting, 01.02.1901

Utskifting, 16.01.1905

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

15. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260079 / Hans Petter Søvik, tlf. 400 42 402
Grytting 203 og 206, 8450 Stokmarknes
Gnr. 83, Bnr. 3, Hadsel kommune.

Bud stort kr.:_____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 19260079
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.08.2026

Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

400 42 402
hans.petter.sovik@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no