

Velkommen til

Nordre vei 3 D, 8450 Stokmarknes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nordre vei 3 D
8450 Stokmarknes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 650 000,-
Omkostninger	kr	67 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 717 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 000,-

BRA/BRA-i	114 / 78 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1993
Etasje	2 av 2

Energimerke 

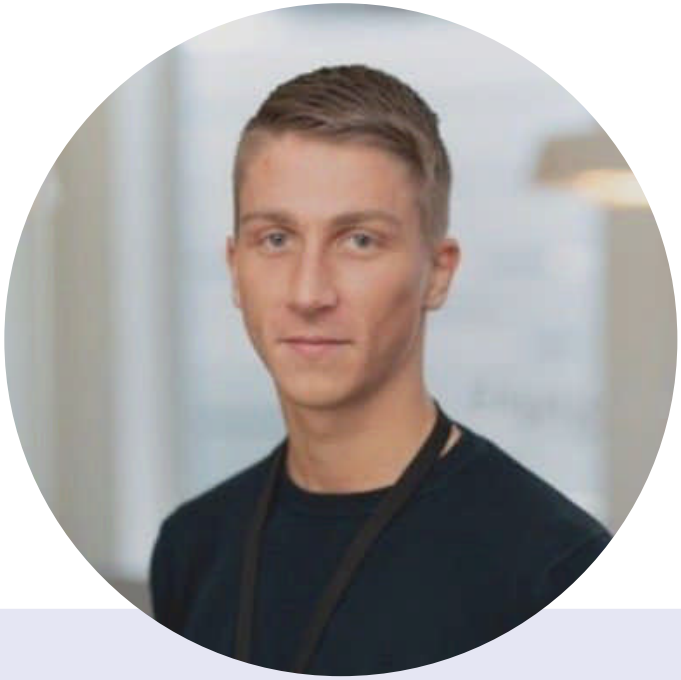
Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Mathias Gjertsen
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 476 88 714
mathias.gjertsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nordre vei 3 D, 8450 Stokmarknes

Registerbetegnelse
Gnr. 65, Bnr. 681, Snr. 4, Hadsel kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 650 000,-
Omkostninger	kr	67 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 717 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 731 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 66 250,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 67 340,- 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 15 651,- pr. år 2025
Hadsel kommune tilbyr månedlig faktura på kommunale eiendomsgebyr. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Renovasjon kr 5 203 per år fordelt på 2 terminer, faktureres av Reno Vest.

Faste løpende kostnader
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.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 000,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Vedlikehold, brøyting og forsikring på bygningsmassen.

Kontaktperson i sameiet opplyser om at det planlegges en mulig økning i fellesutgifter.

Utdrag fra sameiets regnskap/økonomi:

Beholdning 31/12-2022 - kr 184 043
Bankbeholdning 31/12-2023 - kr 269 783

Budsjett 2024:
Innskudd felleskostnader - 144 000
Kostnader - 53 560

Forretningsfører
Kontaktperson sameiet:
Toyni B Stormbækk
450 28 880
toyni.birgitte@gmail.com

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 78 m²
BRA - e: 36 m²
BRA totalt: 114 m²
TBA: 3 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
2
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
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2 av 2

Parkering
Parkering for 1 bil i garasje. Sameiet har også 3 felles parkeringsplasser/gjesteparkering ved siden av boligen.

Sameiebrøk
1/6

Sameiets eiendom
Gnr. 65, Bnr. 681, HADSEL kommune.
Tomtestørrelse 1 000 m². Eiendommen er ikke oppmålt og oppgitt tomteareal på felles tomt er hentet fra matrikkelrapport utlevert av Hadsel kommune.
Asfaltert innkjørsel og gårdsplass på forsiden av boligen. Belegningsstein ved trapp og på gangareal ned til garasjeanlegg.

Byggeår
1993 ifølge selger.

Innhold
2. etasje
BRA-i 78 m²: Vindfang, stue og kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom og bod.

Underetasje
BRA-e 36 m²: Garasje og bod.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Standard
Boligen fremstår som tilfredsstillende vedlikeholdt, med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder.

Modernisering/påkostninger
Opplysning om moderniseringer iht. tidligere takst:
- stue og kjøkken pusset opp (2008)
- montert vegghengt toalett, nytt dusjkabinett og nytt belegg bad/vaskerom (2013)
- skiftet kjøkkeninnredning (2018)
- skiftet varmtvannsbereder (2018)
- montert komfyrvakt (2018)
- skiftet laminat i stue/kjøkken (2018)

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder: kjøleskuffer, mikrobølgeovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom:
Bad/vaskerom fra byggeår, delvis fornyet i 2013. Malt strie på vegger og malte himlingsplater i tak. Våtromsbelegg på gulv med elektrisk gulvvarme. Våtrommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv og plastsluk. Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut og tilluft ved spalte i dør. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold i eksisterende hull etter tidligere hulltaking.

Innvendige overflater:
Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med laminat på gulv, malt strie og malt panel på vegg, malt panel og himlingsplater i tak.

Etasjeskille:
Etasjeskille mellom etasjene er utført med lydreduserende egenskaper, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør av plast fra byggeår.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.
Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg:
Normal elektrisk installasjon fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vindfang.

Branntekniske forhold:
Røykvarsler i stue/kjøkken.
Brannslukningsapparat i bod.

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

TG2 – Utvendig:
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er fuktmerker i undertak ved pipe. Luftespalter mellom isolasjon og undertak er stedvis blokkert. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Belistning rundt vindu er ikke fagmessig utført. Det er ingen luftespalte mellom treverk og beslag under vindu. Vindu i soverom er vanskelig å åpne eller lukke.
- Dører: Altandøren er vanskelig å åpne eller lukke. Eier opplyser at sameiet planlegger utskifting av hovedinngangsdører i hele bygningen. Det er ikke fattet vedtak om utskifting.

- Balkonger/terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Altanen er snødekt. Overflater er dermed ikke mulig å kontrollere.-
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyde, åpninger i rekkverk i trappeløp og åpninger mellom trinn tilfredstiller ikke gjeldende krav i dagens forskrifter eller ved byggeår.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er i egenerklæring opplyst følgende: Det er gjort tilstandsvurdering på taket 2024.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Boligen har vesentlig overflater fra byggeår, stedvis fornyet i ettertid. Det er registrert stedvis knirk i gulv og stedvis åpninger i skjøter i laminatgulv.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue/kjøkken og i soverom. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Pipe og ildsted: Det er registrert avvik med fundamentering for pipe. Deler av pipeelement mangler understøttelse/fundament. Felles røykløp mellom boenhetene medfører fare for inntrengning av røykgass og overføring av lyd gjennom andre ildsteder tilknyttet samme røykløp. Sotluke er plassert i annen boenhet. Sotluke er dermed ikke kontrollert.
- Rom under terreng: Det er registrert fuktskjolder på skillevegg av tre. Avviket vurderes som normalt hensyntatt bruk. Det er påvist indikasjon på fuktighet i muren, det er synlig saltutslag på nedre av grunnmur. Det er registrert begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Overflater vegger og himling, bad/vaskerom: Det er uegnede materialer i våtsoner på vegg dusjsone og ved vask. Løsningen og byggematerialet er uegnet for å tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Det er registrert at malt strie ikke har vedheft tilunderlaget ved overgang gulv-/ vegg flere steder. Det er ikke påvist fuktskade.
- Sanitærutstyr og innredning, bad/vaskerom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er registrert sprekk i gulv i dusjkabinett.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Avløpslufting er avsluttet på kaldloft med vakumventil. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG3 – Innvendig:
- Overflater gulv, bad/vaskerom: Det er registrert knirk i gulvet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Gulvbelegget er misfarget.
- Sluk, membran og tettesjikt, bad/vaskerom: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Elektrisk anlegg.
- Branntekniske forhold.

TG IU:
- Utvendige vann og avløpsledninger: Eier opplyser at plassering av utvendig stoppekran for bygningen ikke er lokalisert.

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.

Utdrag fra selgers egenerklæring

- Pkt. 2: Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Skiftet belegg i 2009. Andre endringer ukjent. Arbeid utført av Hadsel rør.

- Pkt. 4: Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Balkongdøra tar i karmen.

- Pkt. 7: Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja. På garasjegolvet har det vært vann som er kommet fra snø på bilen. Dette har misfarget en veggplate.

- Pkt. 10: Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja. Sameiet har tidligere opplyst om at avløpsrørene muligens er ikke dimensjonert for moderne vaskemaskiner på bad/vaskerom. Tidligere eier har opplyst om av noen tilfeller av tilbakeslag.

- Pkt. 13: Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Varmtvannsbereder er skiftet ut og det er gjort rørarbeid ifbm dette. Arbeid utført i 2018 av Hadsel rør.

- Pkt. 17: Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ny sikring. Arbeid utført i 2017 av El-service.

- Pkt. 18: Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja. Kommunen planlegger å legge en ny vannledning under Nordre vei. Dette kan midlertidig påvirke tilgjengelighet på eiendommen. Det ukjent om tiltaket har andre påvirkninger. Eier opplyser utover egenerklæring om at arbeidet er i gang og kommunen har informert om at tilgjengeligheten til bygget ivaretas.

- Pkt. 25: Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? Ja. Det er gjort tilstandsvurdering på taket 2024. Dette viser at det ikke er behov for tiltak på kort sikt.

- Pkt. 26: Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? Ja. Tomt på den andre siden av fylkesvei 7634 (vest fra "Trollfjord-bygget") brukes på midlertidig lagring av masser. Dette medfører tung trafikk. Det er ukjent hvor lang tid arealet skal brukes til dette formålet.

- Pkt. 32: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Kode til nøkkelsafe på utsiden er ukjent. PIN-kode til trådløs styring av led-lyset på kjøkken er ukjent. Sameiet har ikke kjennskap til hvor hovedstoppekranen til bygget er plassert.

Eier opplyser utover egenerklæring:
Da huset ble malt utvendig for et par år siden, ble gelender på sørsida ikke malt innvendig. Dette er eierens eget ansvar og jeg har ikke hatt tid til å gjøre det.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/loft:
Saltak med prefabrikkerte takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Konstruksjonen er en del av Sameiets ansvar iht. styret, men iht. retningslinjer er enkelte konstruksjoner i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Dører:
Ytterdør i trekonstruksjon med lakkert overflate. Altandør i stue i malt trekonstruksjon med 2-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Altan med utgang fra stue. Rekkverk i trekonstruksjon og tekking med papp.
Trapp i trekonstruksjon ved hovedinngang.

Kommentar fra takstmann vedrørende brannceller:
Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling mellom boenhetene ut ifra dagens byggteknisk forskrift. Det foreligger heller ikke dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.
Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Tilstandsrapporter for leilighet/seksjon omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som leilighetens/seksjonens ansvar iht. forskrift og sameiets vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle leiligheten/seksjonen. Fellesarealer og utvendige forhold er normalt borettslagets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten. Opplysning iht. styret: Fasade på boligen er enhetlig og skal dekkes av felleskostnader og avgjøres av sameierne samlet. Det vil si alt fasademessig som tak, vinduer, dører, terrasser og uteareal.

Følgende konstruksjoner er hverken befart eller tilstandsvurdert:
- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Byggegrunn
- Drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Forstøtningsmurer
- Fellesarealer
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Beliggenhet
Leiligheten ligger i 2. etasje, som er øverste etasje i boligblokken som har sentral beliggenhet rett ved Stokmarknes sentrum. Her er nærhet til de fleste fasiliteter som Stokmarknes har å by på. Leiligheten har hovedfasade mot nord med en åpen og god utsikt mot sjø og fjell.

Adkomst
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
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 19.07.1993

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet.

Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Vedovn i stue og varmekabler på bad. For øvrig oppvarming med elektrisitet.

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
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
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 er regulert til boligformål.
Plannavn: SM1 Stokmarknes vedtatt 7/7-1959

Kommentar fra Hadsel kommune: Plankart ødelagt

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei på forsiden av boligen. Adkomst over privat vei på baksiden av boligen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 506 050,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 024 201,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

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
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 eindommen. 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
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Janne Kankaala og Hanna-Leena Kankaala

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 3551
Dato: 16.07.1993
SNR: 4
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1 / 6

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1984
Dato: 18.03.1987
Bestemmelse om bebyggelse
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.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 46 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 10 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pr stk) kr 1 500,- (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.

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 av Halvor Kinn i TakstTeam Vesterålen den 28-02-2025.

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.

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 28.02.2025
Selgers egenerklæring, datert 06.01.2025
Energiattest, datert 07.12.2020
Bygningstegninger, datert 04.09.1992
Matrikkelrapport, datert 20.12.2024
Eiendomskart, datert 20.12.2024
Reguleringsbestemmelser
Seksjonering 16.07.1993
Info fra sameiet
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
Mathias Gjertsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 476 88 714
E-post: mathias.gjertsen@em1nn.no

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 991 11 000
Epost: peter.jensen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

















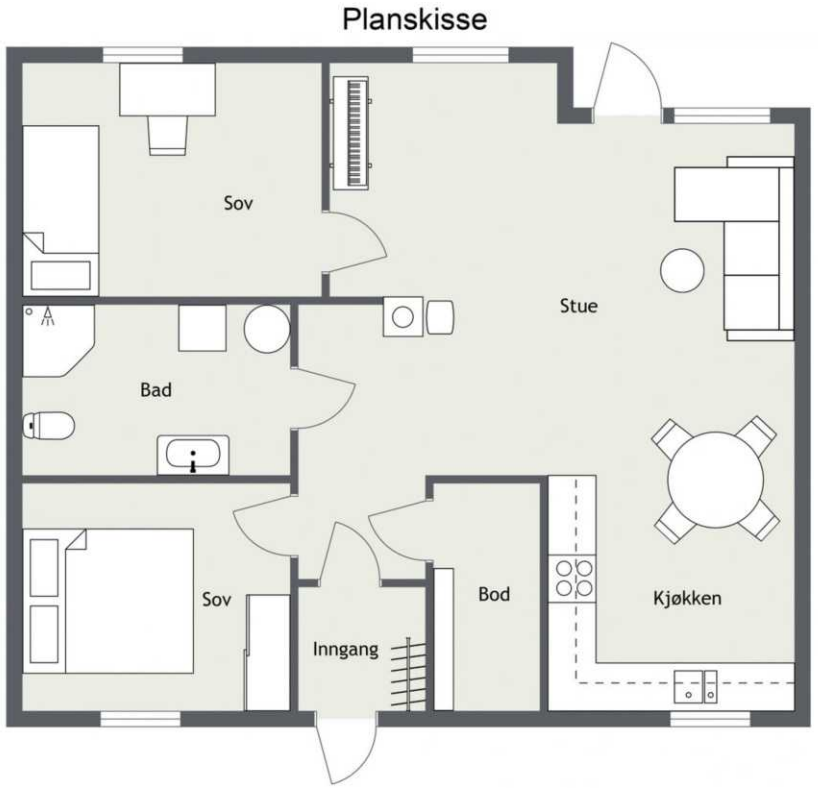












Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

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.

Tilstandsrapport

Leilighet/seksjon i boligbygg med flere boenheter

Nordre vei 3 D, 8450 STOKMARKNES

HADSEL kommune

gnr. 65, bnr. 681, snr. 4

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 20.01.2025 **Rapportdato:** 28.02.2025 **Oppdragsnr.:** 14926-1254 **Referansenummer:** VI2755

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS **Vår ref:**

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.

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Halvor Kinn

Uavhengig Takstingeniør

halvor@ttv.as

900 27 078

SENTRALT GODKJENT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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.

Nordre vei 3 D, 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 681
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Leiligheten/seksjonen er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, og hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Leilighet/andel er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.
Ut ifra alder på leilighet/andel er det rimelig å forvente at det kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt, og disse er i alt vesentlig tilstandsgrad 2 samt forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporter for leilighet/seksjon omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som leilighetens/seksjonens ansvar iht. forskrift og sameiets vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle leiligheten/seksjonen.
Fellesarealer og utvendige forhold er normalt borettslagets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten.

Opplysning iht. styret: Fasade på boligen er enhetlig og skal dekkes av felleskostnader og avgjøres av sameierne samlet. Det vil si alt fasademessig som tak, vinduer, dører, terrasser og uteareal.

Følgende konstruksjoner er hverken befart eller tilstandsvurdert:
- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Byggegrunn
- Drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Forstøtningsmurer
- Fellesarealer
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Leilighet/seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Ytterdør i trekonstruksjon med lakkert overflate.
Altandør i stue i malt trekonstruksjon med 2-lags glass.
Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør med normal bruksslitasje.
Altan med utgang fra stue. Rekkverk i trekonstruksjon og tekking med papp.
Trapp i trekonstruksjon ved hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med laminat på gulv, malt strie og malt panel på vegg, malt panel og himlingsplater i tak.
Etasjeskille mellom etasjene er utført med lydreduserende egenskaper, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Felles pipeløp for boenhetene i 1. og 2. etasje.
Seksjonen/leiligheten har vedovn i stue.
Boligen har tredører fra byggeår, med profilert og malt overflate.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår, delvis fornyet i 2013.
Malt strie på vegger og malte himlingsplater i tak.
Våtromsbelegg på gulv med elektrisk gulvvarme.
Våtrommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv og plastsluk.
Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut og tilluft ved spalte i dør.
Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold i eksisterende hull etter tidligere hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder: kjøleskuffer, mikrobølgeovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Synlige avløpsrør av plast fra byggeår.
Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.
Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.
Normal elektrisk installasjon fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vindfang.
Røykvarsler i stue/kjøkken.
Brannslukningsapparat i bod.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fellesarealer og utvendige forhold er en del av Sameiets ansvar.
Konstruksjonen er derfor ikke vurdert.

Nordre vei 3 D, 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 681
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	114 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m²
Totalpris	2 650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

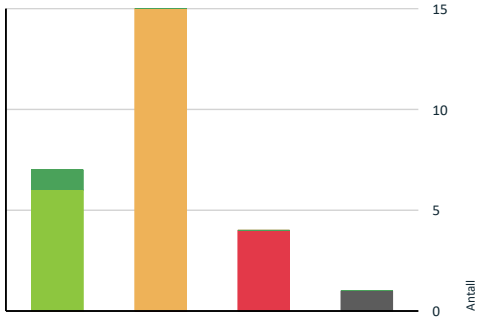
Lovlighet Gå til side

Leilighet/seksjon i boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

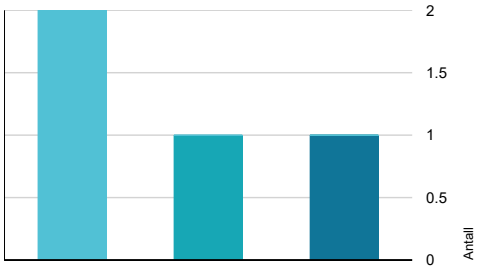
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Snødekket eiendom og bygning begrenser mulighet for beskrivelse og visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet/seksjon i boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Nordre vei 3 D, 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 681
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET/SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE



Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten/seksjonen fremstår som tilfredsstillende vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Opplysning om moderniseringer iht. tidligere takst: - stue og kjøkken pusset opp (2008) - montert vegghengt toalett, nytt dusjkabinett og nytt belegg bad/vaskerom (2013) - skiftet kjøkkeninnredning (2018) - skiftet varmtvannsbereder (2018) - montert komfyrvakt (2018) - skiftet laminat i stue/kjøkken (2018)

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med prefabrikkerte takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Konstruksjonen er en del av Sameiets ansvar iht. styret, men iht. retningslinjer er enkelte konstruksjoner i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er fuktmerker i undertak ved pipe.

Luftespalter mellom isolasjon og undertak er stedvis blokkert.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tetting av gjennomføringer i undertak bør undersøkes nærmere. Det kan ikke utelukkes behov for tetting av gjennomføringer.

Luftespalter bør åpnes.

Det er ikke påvist skade i konstruksjonen som følge av utetthet i dampsperre. Generelt anbefales takkonstruksjoner å holdes under jevnlig tilsyn, spesielt med fokus på undertak.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Konstruksjonen er en del av Sameiets ansvar iht. styret, men iht. retningslinjer er enkelte konstruksjoner i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Belistning rundt vindu er ikke fagmessig utført.
Det er ingen luftespalte mellom treverk og beslag under vindu.

Vindu i soverom er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utførelsen av innsettingsdetaljer medfører fare for fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid.
Det bør etableres luftespalte mellom vannbrettbeslag og vindusomramming/bordkledning.

Det må påregnes vedlikehold/justering av hengselsystem.

Nordre vei 3 D, 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 681
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Ytterdør i trekonstruksjon med lakkert overflate.
Altandør i stue i malt trekonstruksjon med 2-lags glass.
Garasjeport med elektrisk åpner.
Konstruksjonen er en del av Sameiets ansvar iht. styret, men iht. retningslinjer er enkelte konstruksjoner i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Altandøren er vanskelig å åpne eller lukke.

Eier opplyser at sameiet planlegger utskifting av hovedinngangsdører i hele bygningen. Det er ikke fattet vedtak om utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold, justering av dører, og at enkelte dører må skiftes ut innen rimelig tid.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med utgang fra stue.
Rekkverk i trekonstruksjon og tekking med papp.
Konstruksjonen er en del av Sameiets ansvar iht. styret, men iht. retningslinjer er enkelte konstruksjoner i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Altanen er snødekt. Overflater er dermed ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Beslag må skiftes ut/monteres.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon ved hovedinngang.
Konstruksjonen er en del av Sameiets ansvar iht. styret, men iht. retningslinjer er enkelte konstruksjoner i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverkshøyde, åpninger i rekkverk i trappeløp og åpninger mellom trinn tilfredstiller ikke gjeldende krav i dagens forskrifter eller ved byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverkshøyde, åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport





TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesarealer og utvendige forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er i egenerklæring opplyst følgende: Det er gjort tilstandsvurdering på taket 2024.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med laminat på gulv, malt strie og malt panel på vegg, malt panel og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har vesentlig overflater fra byggeår, stedvis fornyet i ettertid. Det er registrert stedvis knirk i gulv og stedvis åpninger i skjøter i laminatgulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvis fornying av innvendige flater.
På generelt grunnlag anbefales gulvoverflate av fuktbestandige materialer ved hovedinngang.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom etasjene er utført med lydreduserende egenskaper, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Gulv på grunn i garasje er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue/kjøkken og i soverom.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• 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.



TG 2 Radon

Nordre vei 3 D, 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 681
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Felles pipeløp for boenhetene i 1. og 2. etasje.
Seksjonen/leiligheten har vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avvik med fundamentering for pipe. Deler av pipeelement mangler understøttelse/fundament.

Felles røykløp mellom boenhetene medfører fare for inntrengning av røykgass og overføring av lyd gjennom andre ildsteder tilknyttet samme røykløp.

Sotluke er plassert i annen boenhet. Sotluke er dermed ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelse av pipefundament bør utføres. Innhent dokumentasjon om mulig.
Nærmere undersøkelse av kommunal myndighet anbefales.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Betonggulv og murte vegger.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder på skillevegg av tre.
Avviket vurderes som normalt hensyntatt bruk.

Det er påvist indikasjon på fuktighet i muren, det er synlig saltutslag på nedre av grunnmur.

Det er registrert begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak med skillevegg av tre for å unngå fuktopptrekk i trekonstruksjonen.

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

Det bør utføres tiltak for å forbedre ventilering/luftgjennomstrømning.





TG 1 Innvendige dører

Boligen har tredører fra byggeår, med profilert og malt overflate.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår, delvis fornyet i 2013.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger og malte himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våtsoner på vegg dusjsone og ved vask. Løsningen og byggematerialet er uegnet for å tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Det er registrert at malt strie ikke har vedheft til underlaget ved overgang gulv-/ vegg flere steder. Det er ikke påvist fuktskade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er montert dusjkabinett og badet vil fungere i normal brukssituasjon med dette avviket så lenge dusjkabinett er montert. Ved en eventuell lekkasje vil tilstøtende konstruksjoner kunne bli skadet.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert knirk i gulvet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvbelegget er misfarget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utførelsen tilsier økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse.

Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv og plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Nordre vei 3 D, 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 681
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er registrert sprekk i gulv i dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dusjkabinett bør skiftes.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut og tilluft ved spalte i dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold i eksisterende hull etter tidligere hulltaking.
Fuktmåling er foretatt i soverom tilstøtende dusjsone.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder: kjøleskuffer, mikrobølgeovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Iht. tidligere takst.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Avløpslufting er avsluttet på kaldloft med vakumventil.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpslufting anbefales ført over tak.
Fortløpende sikkerhetskontroll av vakumventil skal skje minst 1 gang pr. 3. måned.

Foruten overnevnte tiltak er det ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Elektrisk anlegg

Nordre vei 3 D, 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 681
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

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

Normal elektrisk installasjon fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vindfang.

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.
   1993

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Ikke vært 2022-2024. Tidligere ukjent.

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?
    Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av registrerte avvik og alder på deler av anlegget anbefales utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Kostnadsestimat hensyntar kun utvidet el-kontroll samt enkle tiltak med tetting av hull/kabelinnføringer i sikringsskap.
Eventuelle ytterligere kostnader vil avdekkes ved utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 3 Brannteknikse forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler i stue/kjøkken.
Brannslukningsapparat i bod.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
   - Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
   - Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
   - Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A
   - Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
   Brannslokkeren skal til kontroll hos fagpersoner hvert 5. år.
   Skumslokkeren skal til service minimum hvert 5. år.
   Pulverslukkeren skal til service minimum hvert tiende år.
   I større bolig eller bolig med flere etasjer, bør du ha flere enn ett manuelt slukkeutstyr.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er ikke montert røykvarsler i garasjen.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

TG IU **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Eier opplyser at plassering av utvendig stoppekran for bygningen ikke er lokalisert.
Fellesarealer og utvendige forhold er en del av Sameiets ansvar iht. opplysning fra styret.
Konstruksjonen er derfor ikke vurdert.

Nordre vei 3 D, 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 681
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

114 m²/78 m²

Leilighet/seksjon i boligbygg med flere boenheter :
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Vindfang, 2 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

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 3 150 000

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	**2 650 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 650 000**

Markedsvurdering
Leilighet/seksjon beliggende i 2. etasje i 6- mannsbolig like vest for Stokmaknes sentrum med god utsikt mot sjø og fjell.
Leiligheten har god intern beliggenhet i bygningen, i midtre del i øverste etasje med hovedfasade mot nord.
Kort gangavstand til bl.a. skole, barnehage og matbutikk.
Leiligheten/seksjonen gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk.

Seksjonen er tillagt garasje med bod i garasjeanlegg i underetasjen.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Richard Withs gate 10H ,8450 STOKMARKNES 90 m² 2005 2 sov	25-10-2023	3 300 000	**3 150 000**		3 150 000	**35 000**
2	Richard Withs gate 10C ,8450 STOKMARKNES 92 m² 2005 2 sov	06-02-2024	3 100 000	**3 050 000**		3 050 000	**33 152**
3	Havnegata 13 ,8450 STOKMARKNES 105 m² 1996 2 sov	10-04-2024	2 900 000	**2 900 000**		2 900 000	**27 619**
4	Havnegata 7D ,8450 STOKMARKNES 78 m² 2008 2 sov	25-01-2024	2 250 000	**1 800 000**		1 800 000	**23 077**

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.

Nordre vei 3 D, 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 681
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter iht. kommunalinformasjon.	Kr.	15 651
Felleskostnad, månedlig avgift til sameiet. Opplysning iht. eier/rekvirent.	Kr.	24 000
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**42 500**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet/seksjon i boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 200 000
Sum teknisk verdi - Leilighet/seksjon i boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 650 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 650 000**

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

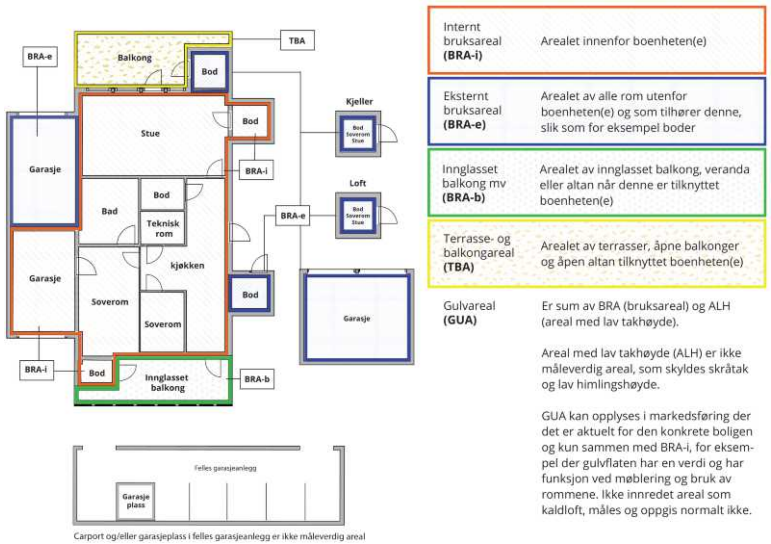
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet/seksjon i boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	78			78	3
Underetasje		36		36	
SUM	**78**	**36**			**3**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Vindfang, Bod		
Underetasje		Garasje, Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Kommentar: Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling mellom boenhetene ut ifra dagens byggteknisk forskrift. Det foreligger heller ikke dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet/seksjon i boligbygg med flere boenheter	73	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Halvor Kinn	Takstingeniør
	Janne Kankaala	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	65	681		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordre vei 3 D

Hjemmelshaver
Kankaala Hanna-Leena, Kankaala Janne Kalevi Aukusti

Eierandel
1 / 6

Nordre vei 3 D, 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 681
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Seksjonen/ leilighet beliggende i 2. etasje, i midtre del i øverste etasje i bygning med til sammen 6 seksjoner/ leiligheter. Bygningen ligger ovenfor Stokmarknes Havn.
Gjeldende seksjon har god intern beliggenhet i bygningen med utsikt mot sjø og fjell.

Stokmarknes, by og kommunesenter, har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly ode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Privat vei. Vedlikehold av stikkvei dekkes av tilstøtende eiendommer.
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over annen eiendom. Veirett forutsettes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Ved befaring er tomten snødekt. Opplysning om tomten iht. tidligere takst:
Innkjørsel/gårdsplass med asfalt. Belegningsstein ved trapp og på gangareal ned til garasjeanlegg.

Tinglyste/andre forhold

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

Takst omfatter seksjon nr. 4 som er seksjon med beliggenhet i bygningens 2. etasje.

"Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner" ikke fremlagt. Bør kontrolleres mht. evt plikter og heftelser.
Månedlig avgift til sameiet dekker iht. eier bl.a. bygningsforsikring, ytre vedlikehold og drift og renhold av fellesarealer.
Sameiebrøk : 1/6 .

Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

Bebyggelsen

Sameiet består av en 6 -mannsbolig m/garasjer i underetasjen.
Taksert leilighet/ seksjon i bygningens 2. etasje.
Bygningen er i offentlige register registrert som "stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg."

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.12.2024		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	06.01.2025		Gjennomgått	6	Nei
Kommunal informasjon	06.01.2025		Gjennomgått	20	Nei
Tidligere takst	24.11.2020		Innhentet	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	Korrigert vindusglass under beskrivelse av eiendommen.
2	28.02.2025	

Nordre vei 3 D, 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 681
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

bankID SIGNERT 06.01.2025 Kankaala, Janne Kalevi Aukusti
bankID SIGNERT 06.01.2025 Kankaala, Hanna-Leena

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

Hanna-Leena Kankaala

Janne Kankaala

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nordre Vei 3D
8450 Stokmarknes

1866-65/681/0/4

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
   Firmanavn: Hadsel Rør
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet belegg i 2009. Andre endringer ukjent.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Ja**

Balkondøra tar i karmen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Ja**

På garasjegolvet har det vært vann som er kommet fra snø på bilen. Dette har misfarget en veggplate.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Sameiet har tidligere opplyst om at avløpsrørene muligens er ikke dimensjonert for moderne vaskemaskiner på bad/vaskerom. Tidligere eier har opplyst om av noen tilfeller av tilbakeslag.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Hadsel Rør
   Beskrivelse av arbeidet: Varmtvannbereder er skiftet ut og det er gjort rørarbeid ifbm dette.

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: El-Service
   Beskrivelse av arbeidet: Ny sikring

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Ja**

Kommunen planlegger å legge en ny vannledning under Nordre vei. Dette kan midlertidig påvirke tilgjengelighet på eiendommen. Det ukjent om tiltaket har andre påvirkninger.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Det er gjort tilstandsvurdering på taket 2024. Dette viser at det ikke er behov for tiltak på kort sikt.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Ja**

Tomt på den andre siden av fylkesvei 7634 (vest fra "Trollfjord-bygget") brukes på midlertidig lagring av masser. Dette medfører tung trafikk. Det er ukjent hvor lang tid arealet skal brukes til dette formålet.

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Kode til nøkkelsafe på utsiden er ukjent. PIN-kode til trådløs styring av led-lyset på kjøkken er ukjent. Sameiet har ikke kjennskap til hvor hovedstoppekranen til bygget er plassert.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 65, Bruksnr 681, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	1866	Hadsel
Adresse:				
Veiadresse:	Nordre vei 3 D, gatenr 2031	**Grunnkrets:**	204	Stokmarknes vest
(fra bruksenhet)	8450 Stokmarknes	**Valgkrets:**	4	Stokmarknes
Oppdatert:	03.12.2019	**Kirkesogn:**	10080104	Hadsel
		Tettsted:	7821	Stokmarknes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	16.07.1993	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Samleseksjon bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/6
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 000,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordre vei 3 D	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.09.1992
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	686,0	Igangset.till.:	20.01.1993
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	686,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.08.1993
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	11332625			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			206,0		206,0				
H01	3		240,0		240,0				
H02	3		240,0		240,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

(Kommune)

Hadsel

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Byggmester Sten Arntzen
Boks 173
8400 SORTLAND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nordre vei 3	65	681		

Deres søknad	Dato 14.07.92		
Arbeidets art	Riving av bygg og oppføring av nybygg		
Byggets art	6-mannsbolig		
Behandling/vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 04.09.92	Saksnr. B-sak 124/92

Merknader

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

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Leilighet 3A, 1. etg.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

* - Røk/brannvarsler mangler.
* - Slokningsutstyr mangler.
o - Rullestolrampe skal na max stigning 1:12. Nåværende er for bratt, gjelder også de øvrige to leilighetene til 1. etg.
? o - Garasje/bod, gjennomføringer må kles til B-30 krav.
o - Det må monteres husnr. skilt godt synlig fra Nordre vei.

Dette arbeidet må være fullført innen: * - omgående!
o - august -93

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Stokmarknes	29.07.93	Jens-Are Johansen avd.leder	Arnt Willassen byggekontrollør

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

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

(Kommune)

Hadsel

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Byggmester Sten Arntzen
Boks 173
8400 SORTLAND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nordre vei 3	65	681		

Deres søknad	Dato 14.07.92		
Arbeidets art	Riving av bygg og oppføring av nytt.		
Byggets art	6-mannsbolig		
Behandling/vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 04.09.92	Saksnr. B-sak 124/92

Merknader

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

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Leilighet 3E

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Rullestolrampe er for bratt. Max stigning 1:12.

Dette arbeidet må være fullført innen:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Stokmarknes	26.10.93	Matz L. Risberg kst.avd.leder	Arnt Willassen byggekontrollør

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☒ andre	Nordlandsbanken v/Sturla Rønning	8450 STOKMARKBNES

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

(Kommune)

Hadsel

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Byggmester Sten Arntzen
Boks 173
8400 SORTLAND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nordre vei 3	65	681		

Deres søknad	Dato 14.07.92		
Arbeidets art	Riving av bygg og oppføring av nybygg		
Byggets art	6-mannsbolig		
Behandling/vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 04.09.92	Saksnr. B-sak 124/92

Merknader

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

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Leilighet 3A, 1. etg.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

* - Røk/brannvarsler mangler.
* - Slokningsutstyr mangler.
o - Rullestolrampe skal na max stigning 1:12. Nåværende er for bratt, gjelder også de øvrige to leilighetene til 1. etg.
o - Garasje/bod, gjennomføringer må kles til B-30 krav.
o - Det må monteres husnr. skilt godt synlig fra Nordre vei.

Dette arbeidet må være fullført innen: * - omgående! o - august -93

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Stokmarknes	29.07.93	Jens-Are Johansen avd.leder	Arnt Willassen byggekontrollør

KOPI SENDT

☐ ansvarshavende	Navn	Adresse
☐ andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

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

(Kommune)

Hadsel

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Byggmester Sten Arntzen
Boks 173
8401 SORTLAND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nordre vei 3	65	681		

Deres søknad	Dato 14.07.92		
Arbeidets art	Riving av bygg og oppføring av nybygg		
Byggets art	6-mannsbolig		
Behandling/vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 04.09.92	Saksnr. B-sak 124/92

Merknader

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

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Lelilighet 3b, 3d-2. etg. + 3c 1. etg. jfr. vedlegg

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Jfr. vedlegg.

Dette arbeidet må være fullført innen: 15.08.93

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Stokmarknes	19.07.93	Jens-Are Johansen Avd.leder	Arnt Willassen byggekontrollør

KOPI SENDT

☐ ansvarshavende	Navn	Adresse
☐ andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

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

(Kommune)

Hadsel

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Byggmester Sten Arntzen
Boks 173

8401 SORTLAND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nordre vei 3	65	681		

Deres søknad	Dato 14.07.92		
Arbeidets art	Riving av eldre bygg og oppføring av nybygg		
Byggets art	6-mannsbolig		
Behandling/ vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 04.09.92	Saksnr. B-sak 142/92

Merknader

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

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Leilighet for Margot Notø Vik

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

- Trappens utgangsvinkel forutsettes godkjent av husbanken.
- Brannvarsler skal monteres innen innflytting
- Dersom dusj over badekar skal brukes bør det monteres egnet veggplate.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.08.93

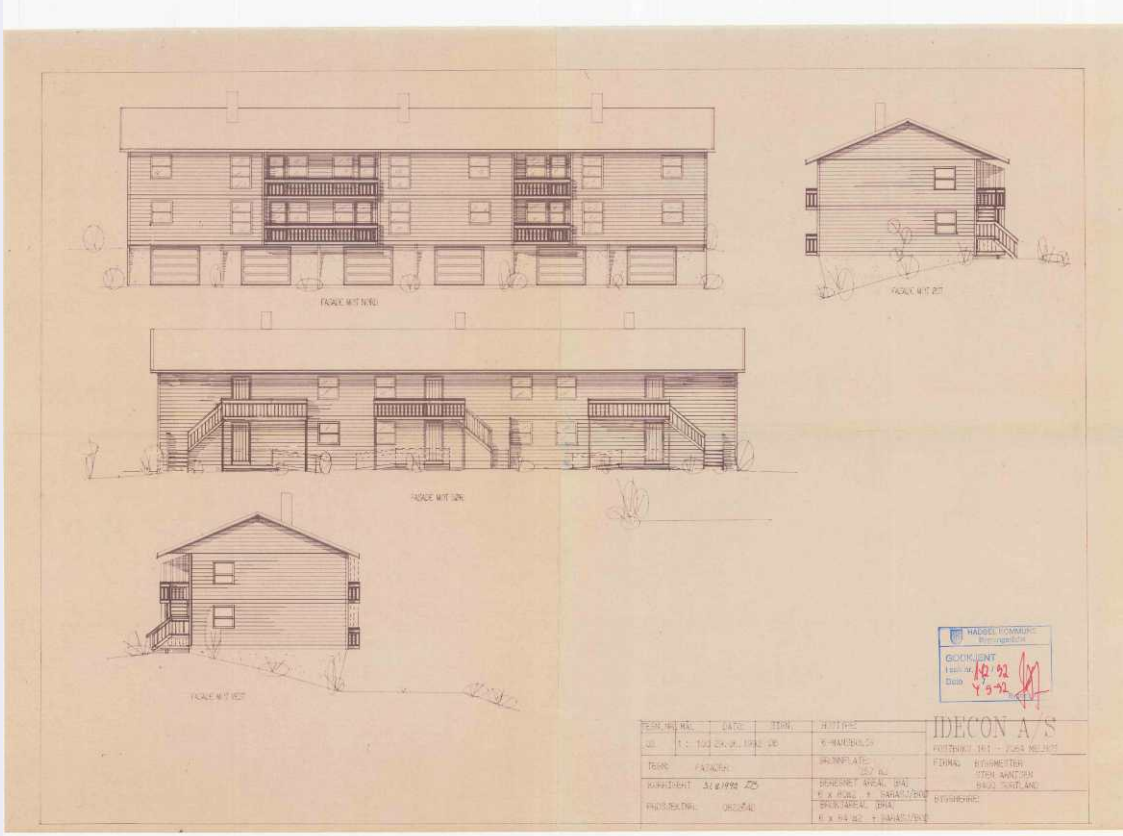
UNDERSKRIFT

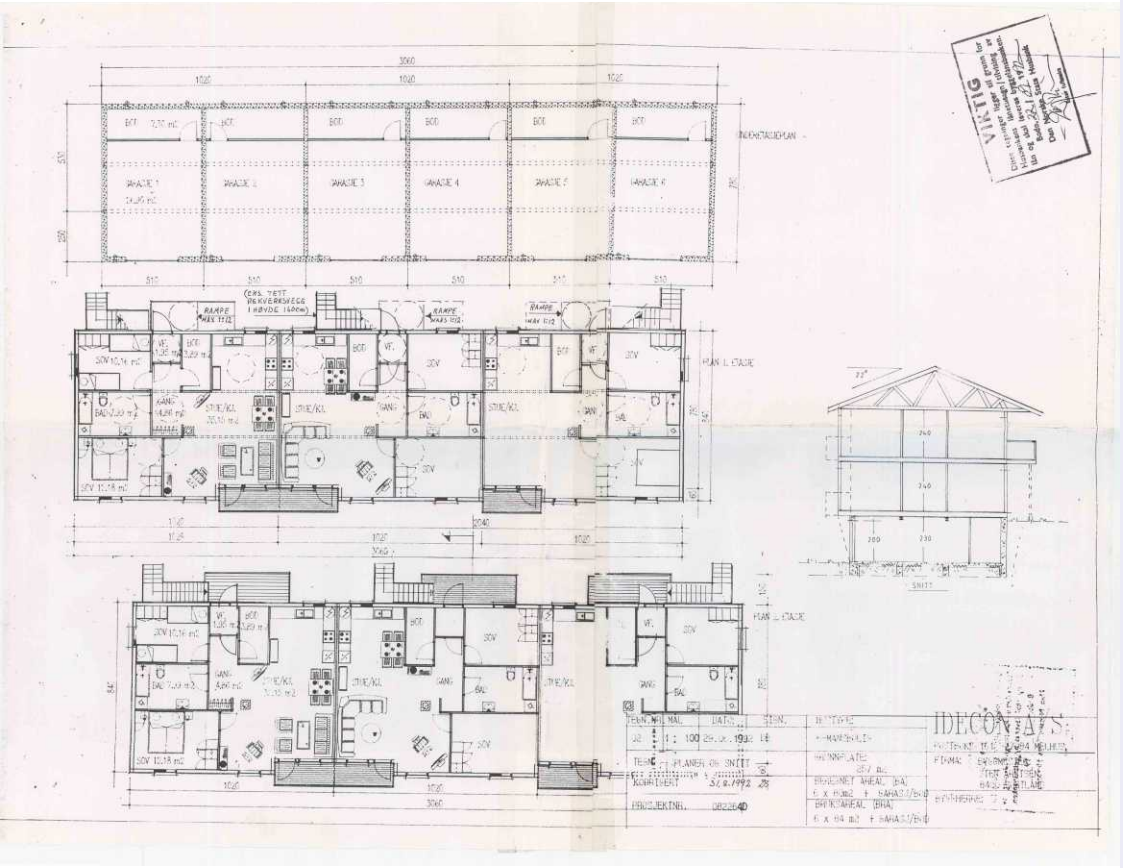
Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Stokmarknes	24.06.93	Jens-Are Johansen avd.leder	Arne Willassen byggekontrollør

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

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

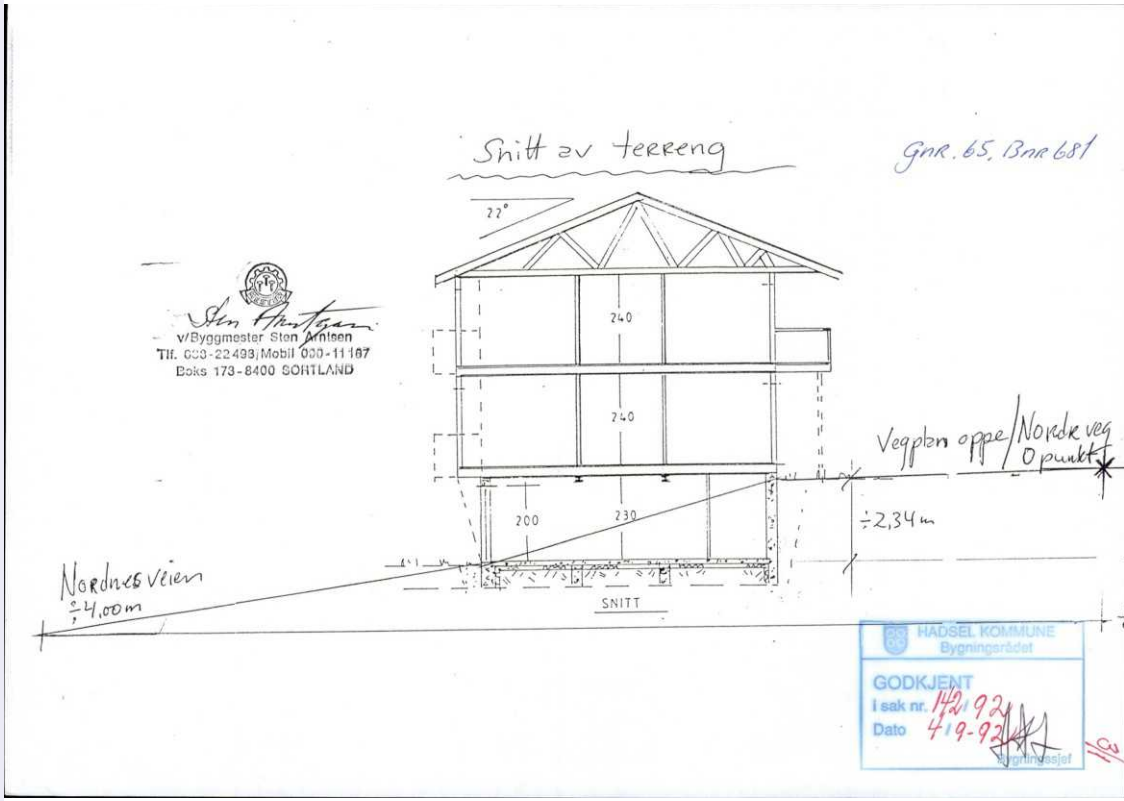




Snitt av terreng

GNR. 65, BNR 681

Sten Arntsen
v/Byggmester Sten Arntsen
Tlf. 033-22493/Mobil 033-11167
Boks 173-8400 SORTLAND



HADSEL KOMMUNE
Bygningsrådet
GODKJENT
i sak nr. 142/92
Dato 4/9-92
Bygningssjef

1/3

Rekvireres til

REGISTERET
16 JUL 1993
SØRENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN
Dagboknr: 3551

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1866	Bodø Kommune	0065	0581	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
13 0 554 [redacted]	Sten Arntzen	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	S.nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	S.nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	S.nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	S.nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	S.nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)
1			11			21			31			41			51		
2			12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere | = nevner

4. Supplerende tekst 6)

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Dokn: 3551 Tinglyst: 16.07.1993 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og planegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet Ideell andel skal utfylles hvis når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = sameseksjon bolig, SN = sameseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samenebrøk mot hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen samenevtale. Partenes rett i seksjonens til det framtidige sameiet til nevning av fellesutgifter mv. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Feilaktig inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokon AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg.

e) 7) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) 8) [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ombygning (plan- og bygningsloven § 93).

g) 8) [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til flere (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) 8) [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alle i A4 format og fortløpende sidenummerert.
På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til flere (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Stokmarknes 14.07.93	Sten Arntzen

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/3551/78
Uthentet 2024-12-23 09:54

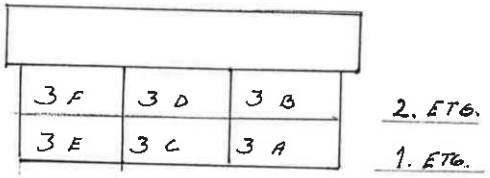
M.nr.

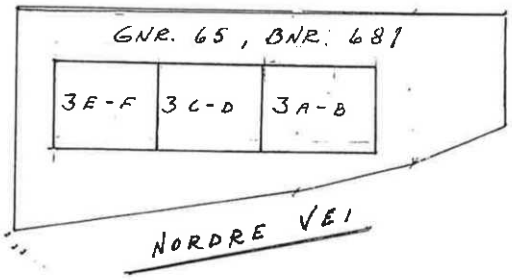
MÅLEBREV - KART

Bruksnavn: "Fredly"
Parsell av
Areal 1.000.0 m²

gnr. 65 bnr. 681.
gnr. 65 bnr. ~~169~~
Målestokk 1: 500.

ADRESSETILDELING FOR NYBYGG I NORDRE VEI

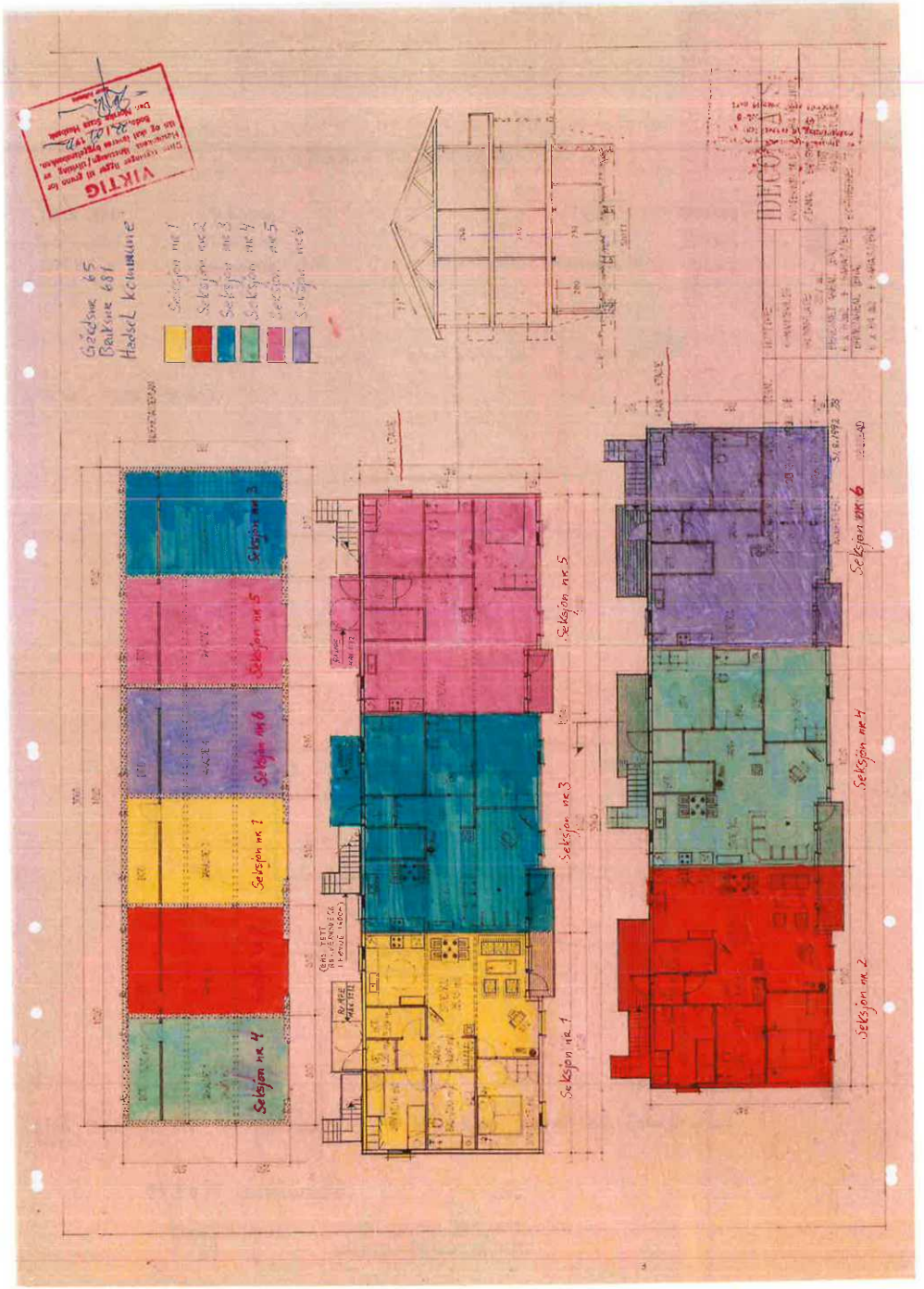




BEKREFTELSE:
Teknisk etat har ingen merknader til seksjonering av overnevnte bygg.

Stokmarknes 14.07.93.

HADSEL KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
Hugo Nygård



Attestert kopi av dok.nr. 1993/3551/78
Uthentet 2024-12-23 09:54
Kartverket

VEDTEKTER FOR
SAMEIET NORDRE VEI 3
8450 STOKMARKNES

A) GENERELT

§ 1
Disse vedtekter regulerer forholdet mellom eierne og brukerne av seksjoner i Sameiet Nordre vei 3, 8450 Stokmarknes.

§ 2 **SAMEIETS FORMÅL.**

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet samt å ivareta andre saker av felles interesse.

§ 3
Hver seksjonseier er eksklusiv eier av sin seksjon.

Eiere av seksjon i 1. etasje har fortrinnsrett til bruk og vedlikehold av den del av tomten som ligger i front av bygningen, begrenset av forlengelsen av bygningens langside og senterlinje. Likeledes har seksjonseierne i 2. etasje fortrinnsrett til bruk og vedlikehold av den øvrige del av tomten, utenom biloppstillingsplass.

B) SAMEIETS ORGANER, OPPGAVER OG SAKSBEHANDLING.

§ 4
Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Alle sameiere er medlemmer av sameiermøtet.

§ 5
Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøte med minst 20 dagers varsel. Innkallingen skal inneholde dagsorden for møtet, herunder forslag som skal behandles. Styrets årsrapport og regnskap skal følge med innkallingen.

Saker som ønskes behandlet, skal sendes styret senest 7 dager før møtet.

§ 6
I sameiermøtet har sameierne lik stemmerett. Er det mer enn en eier til en seksjon, må disse i fellesskap utpeke en til å opptre på seksjonens vegne i sameiermøtet.

§ 7
Sameiermøtet ledes av styrets leder. Dersom leder ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de sameierne som er tilstede. Det skal føres protokoll over de saker som behandles i sameiermøtet.

§ 8
Det ordinære sameiermøtet skal:

a) Behandle årsrapporten fra styret.
b) Behandle og godkjenne årsregnskapet.
c) Behandle andre saker som nevnt i innkallingen.
d) Foreta valg av styre og eventuell revisor.
e) Bestemme anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
f) Beslutte iverksettelser av vedlikeholds- reparasjons- eller påkostningsarbeid på eiendommen.

§ 9
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig. Dessuten når minst 3 av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10
Sameiermøtet er beslutningsdyktig når minst halvparten av sameierne er tilstede.

Med de unntak som er nevnt i denne bestemmelse, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer til vedtak om:

a) Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.
b) Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
c) Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
d) At den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
e) At erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret.

§ 11
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemannsansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 12
Sameiet skal velge et styre og 1 revisor.
Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styret skal bestå av 3 medlemmer. Ett av medlemmene skal være styrets leder, som velges av styret.
Sameiet skal velge 1 revisor. Revisor kan være eier i sameiet.

§ 13
Det innkalles til styremøte når styrets leder eller minst 2 styremedlemmer krever det. Det føres protokoll over alle saker som behandles i styret.

§ 14
Styret foreslår forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan engasjere forretningsfører. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste som nevnt i vedtektenes § 9, siste ledd, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.

§ 15
Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

C) FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE

§ 17
Den enkelte seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eierne eller brukere av andre seksjoner.

Eiendommens fellesanlegg må ikke nyttes slik an andre brukere eller eiere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for eiendommen. Disse regler er bindende for eierne og brukerne av de enkelte seksjoner.

Vedlikeholdet av den enkelte seksjon påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§ 18
Eiendommens felles drifts-/vedlikeholdsutgifter blir å fordele forholdsmessig mellom sameierne.

§ 19
Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

§ 20
Den enkelte sameier er ansvarlig for sameiets forpliktelser i forhold til sin sameierbrøk.

§ 21
Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Det regnes som vesentlig mislighold at sameier opptrer på en slik måte at det er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for den annen sameier eller naboer.

D) DIVERSE

§ 22
Boligen kan ikke males utvendig uten at hele bygningen males i samme farge.

§ 23
Vask i gang og trapper skal avtales mellom seksjonseierne, for eksempel en gang pr. uke.

§ 24
Hver seksjonseier skal ha en utskrift av disse vedtektene.

§ 25
For øvrig gjelder lov om eierseksjoner slik den til enhver tid lyder.

Referat fra årsmøte i sameie 2024 for året 2023

Møte ble avholdt 29/4-2024 kl 18 Hos Bente

Innkalling: Godkjent.

Regnskap: Godkjent

Valg:

Leder: (2år) Bente Gjenvalgt.

Styremedlem: (1år) Inger Gjenvalgt.

Styrets
sammensetning 2024-2025

Leder**:**	Benthe K Kildahl
Nestleder/sekretær:	Toyni B Stormbækk
Styremedlem:	Inger Klokkerud
Vara:	Janne Kankaala.

Toyni Skal ta kontakt å få tilbud på div fra fjoråret, nye ytterdører, takets behov for utskifting/utbedring. Ventilasjon fra bad ved de midterste leilighetene.

Kontakte kommunen om skilting av den nye pakeringsplassen ved kulturhuset.
Kontakte Remi Karlsen om feil ved åpning av vinduer hos Bente, Olav og Rigmor.

Skaffe skilt om privat parkering hos Trykkmann.

Nestleder
Toyni B Stormbækk

Regnskap 2023 for Sameiet Nordrevei 3

	Debit	Kredit
Saldo 31/12-2022	184043,95	
Innskudd Felleskostnader 31/01-2023	12000	
Månedsavgift		-130
Innskudd Felleskostnader 29/2-2023	12000	
Månedsavgift		-130
Innskudd Felleskostnader 31/03-2023	12000	
Månedsavgift		-130
Innskudd Felleskostnader 30/4-2023	12000	
Feil innbetaling	508	
Månedsavgift		-130
Innskudd Felleskostnader 31/05-2023	12000	
Brøyting		-19800
Månedsavgift		-130
Innskudd Felleskostnader 30/06-2023	12000	
Månedsavgift		-130
Betaling med melding		-5
Innskudd Felleskostnader 31/07-2023	12000	
Månedsavgift		-130
Eika Forsikring		-29592
Innskudd Felleskostnader 31/08-2023	12000	
Månedsavgift		-130
Betaling med Kid		-1,5
Innskudd Felleskostnader 30/09-2023	12000	
Månedsavgift		-130
Vesterålen byggservise Redskaper		-7808
Innskudd Felleskostnader 31/10-2023	10000	
Månedsavgift		-130
Betaling med kid		-1,5
Innskudd Felleskostnader 30/11-2023	14000	
Månedsavgift		-130
Innskudd Felleskostnader 31/12-2023	12000	
Månedsavgift		-130
Total innskudd	144508	
Total utgifter		-58768
Status:		
Inntekter 2023	144508	
Beholdning 31/12-2022	184043,95	
Utgifter		-58768
Bankbeholdning 31/12-2023	269783,95	

Årsrapport 2023 for Sameie Nordre vei 3

Regnskap:

Innskudd for året 2023 fra eierne utgjorde 144000kr. Utover dette er det innskudd av etterbetaling for 2022 på 508 kr, henviser til årsrapport for 2022 som nå er rettet opp i sin helhet.

Utgifter til brøyting for sesongen 2023 ble betalt med 19 800kr.

Forsikring til Eika ble betalt med 29 592kr.

Sameiet innvisiterte i redskaper som trengs til dugnad, Høytrykkspyler, trillebår, river, slange, is skyffel hos Vesterålen byggservise på kr 7 808.

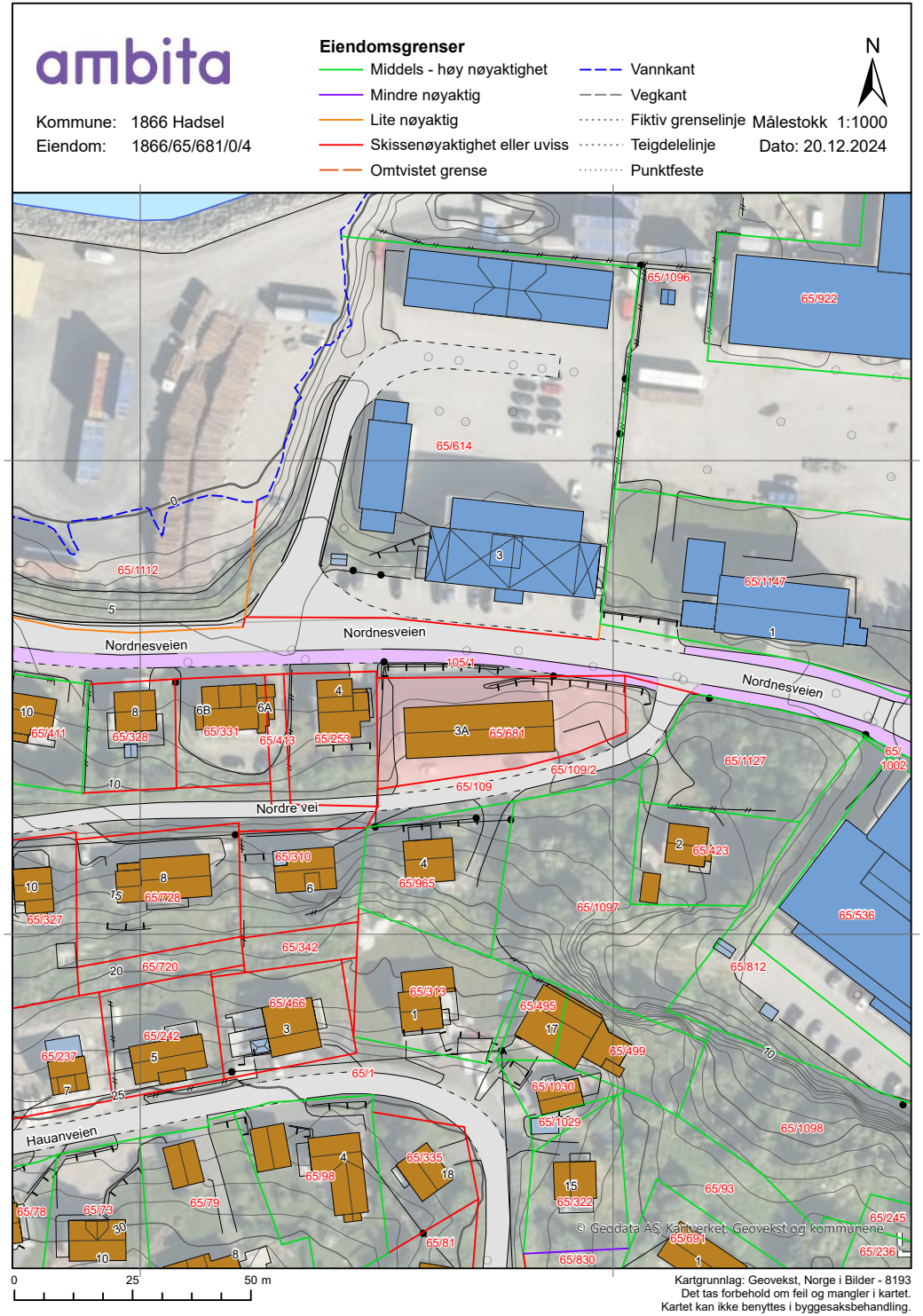
Vi har hatt lav aktivitet i året 2023 med bare 1 dugnad 27/7 med å rake, fjerne ugras og spyling av nedre parkering.

Vi har klaget på parkeringen som ble anlagt på Gbnr 65/109 der vi ikke fikk nabovarsel og vi klaget på trafikkfaren det gir, se skriv.

Det ble også klaget på jobben gjort av Bygg og Betong, dette ble utbedret. Se skriv.

Budsjett 2024

Bankbeholdning 31/12-2023	269783,95		
Felles kostnader 2024	144000,00		
Årlig konto avgift		-1560,00	
Forsikring		-31000,00	
Brøyting		-11000,00	20*550
Uforutsette utgifter		-10000,00	
Sum:	413783,95		
		-53560,00	
total:			



ambita

Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/65/681/0/4

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.12.2024



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Hadsel Kommune
Adresse Rådhusgaten, 8450
Telefon

Utskriftsdato: 02.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Hadsel Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1866 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 681 **Seksjonsnr.:** 4
Adresse: Nordre vei 3D, 8450 STOKMARKNES
Referanse: 19240169

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	SM1 Stokmarknes vedtatt 7/7-1959
Reguleringsformål	Tomta er regulert til boligformål

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

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
1 vedlegg

Kommentar
Plankart ødelagt

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

REGULERINGSVEDTEKTER FOR STOKMARKNES REGULERINGSPLAN AV JUNI 1954 (v. Sverre Pedersen).

REG.BEST FOR REG.PLAN FOR STOKMARKNES GODKJENT 07.07.55

§ 1

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrensen. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:

A. Murbebyggelse, sammenhengende og åpen.
B. Trebebyggelse.
C. Industristrøk.

A. Murbebyggelsen:

§ 3

Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeatskillere av brannfaste materialer.

§ 4

Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre ulemper, henvises til industristrøket eller andre strøk som blir regulert til industristrøk.

§ 5

1. Kvartalene og de frittliggende blokker skal oppføres med de dimensjoner som er vist i planen.
2. Tallene på blokkene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningen skal ha. Byggehøyden regnes fra gatens planerte nivå i midten av kjørebane rett ut for det høyestliggende hushjørne og må ikke overstige 4 m for 1-etasjes, 7 m for 2-etasjes, 10 m for 3-etasjes hus.
3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 og 2 kan bygningsrådet med helserådets - for større høyde også brannstyrets - samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lysforholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom. Bygningsrådet skal hvor det gjør unntak fra byggedybder og etasjeantall sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.
   Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført i lavere etasjeantall enn forutsatt i planen, og bygningen senere aktes ført opp i full høyde, skal bygningenes konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til fullt regulert høyde. Det må sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

B. Trebebyggelsen:

§ 6

1. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tonten.

2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet istedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis lovlige avstander til nabogrense oppnås.
3. Over to naboeiendommer kan oppføres et dobbelthus, vertikalt delt i nabogrense, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngavl, når eiendommenes samlede bebyggede areal ikke overskrider 150 m².

§ 7

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer og fløybygninger i 1 etasje. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m, for 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 8

1. Våningshusets størrelse kan være inntil 40% av tomtens nettoareal, dog må ingen tomt bebygges med mer enn 30% av bruttoarealet. Garasje, uthus, fløybygning kan føres opp med det areal som er angitt på planen.
2. Unntak hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Stokmarknes. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.

§ 9

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

C. Industriareal:

§ 10

Det areal som utlegges til industri, er på planen vist med grå farge og skrå skrafur. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regulmessig form.

§ 11

Anleggenes art og utforming skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre deler av det regulerte industriareal.

§ 12

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter, kan disse ikke bebygges.

§ 13

1. Bebyggelsen som skal være av brannfaste materialer, kan oppføres i inntil 3 etasjer.
2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

§ 14

I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 15

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen. Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

D. Fellesbestemmelser:

§ 16

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.
2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes for anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.
3. Bygningsrådet kan med helserådets og brannstyrets samtykke tillate oppført en garasjebygning i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, såfremt det på tilfredsstillende måte kan passes inn i situasjonsplanen.

§ 17

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomteinndeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på brannmgavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 18

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 20°.
2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.

3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.
4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten brannmgavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.
5. Før den sammenhengende bebyggelse skal bygningene oppføres i grenselinje mot nabotomt, slik at hele tomtens fasadelinje utbygges (bygningslovens § 65, p. 1.)

§ 19

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasjeantall og bygningsdybder når bygningene føres opp av mur eller betong.

§ 20

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 21

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke fremspringende trapper.
2. Det regulert gate oppsettes 1,3 m høye åpne gjerder av tre eller netting. Sammenhengende gjerder utføres av ens konstruksjon og høyde. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennomføres i hele kvartallengde. Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerde mellom nabotomter, skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gate. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart eller ønskelig.

§ 22

Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 24

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

****

Hadsel kommune

Arkiv: 65/872
Saksmappe: 02/01829-4
Saksbehandler: Arnt Willassen
Etatsjef: Brynjulv Øverby
Dato: 08.05.02

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Stokmarknes Oppføring av garasje innefor byggelinje mot veg.

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
016/02	Planutvalget	21.05.02

Vedlegg i saken:

Vedlegg:
1 Søknad om dispensasjon fra byggelinje
2 Snitt av garasje/terreng
3 Situasjonsplan
4 Reguleringsplan

Sakens bakgrunn:

Ønske om å føre opp dobbelgarasje på gnr. 65, bnr. 872, i Hauanv. 13 B, Stokmarknes.

Fakta i saken:

I reguleringsplanen for Stokmarknes, vedtatt juli 1959, er byggelinjen for Hauanveien 10 meter fra senterlinja.
Dobbelgarasje som ønskes oppført vil være praktisk umulig å plassere inntil byggelinje pga. tomtens utforming. Det søkes derfor om å plassere garasjen 6 meter fra senterlinjen til Hauanveien. Dvs. 4 meter innefor byggelinje mot veg.

Tiltakshaver ønsker denne størrelse på garasje pga. stort behov for bodplass og for oppbevaring av 2 stk. biler.

Vurderinger:

Garasje vil i liten/ingen grad hindre frisikt for trafikken i området.

I gaten ligger en rekke med like vertikaldelte boliger. Ved evt. oppføring av garasjer for alle disse boligene, dvs. Hauanveien 13, 15, 17 og 19, vil det bli estetisk pent og plassere garasjene på samme måte som omtalte garasje, dvs. på rekke i gata.

Konklusjon:

Søknad om oppføring av garasje 6 meter fra senterlinje av Hauanveien, godkjennes ved dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, jf. plan- og bygningslovens § 7. Dispensasjonen vil også gjelde for garasjer oppført for Hauanveien 13, 15, 17 og 19. Dog ikke for Hauanveien 13 A og 19 B pga. frisikt i veikryss.

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget vedtar at søknad om oppføring av garasje 6 meter fra senterlinje av Hauanveien, godkjennes ved dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, jf. plan- og bygningslovens § 7.

Dispensasjonen vil også gjelde for evt. senere oppføring av garasjer på rekke for Hauanveien 13, 15, 17 og 19. Dog ikke for Hauanveien 13 A og 19 B pga. frisikt i veikryss.

Behandling i Planutvalget - 21.05.02:

Votering: Planutvalget vedtok enstemmig rådmannens forslag til vedtak.

Vedtak i Planutvalget - 21.05.02:

Planutvalget vedtar at søknad om oppføring av garasje 6 meter fra senterlinje av Hauanveien, godkjennes ved dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, jf. plan- og bygningslovens § 7.

NB!

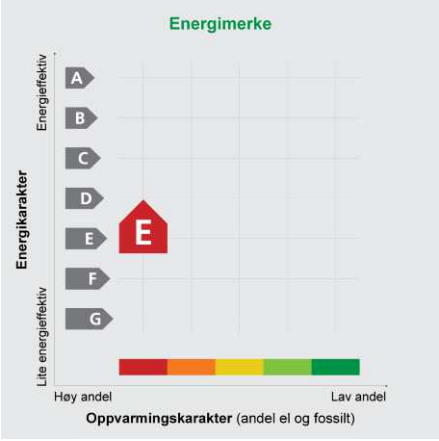
Dispensasjonen vil også gjelde for evt. senere oppføring av garasjer på rekke for Hauanveien 13, 15, 17 og 19. Dog ikke for Hauanveien 13 A og 19 B pga. frisikt i veikryss.

Kjell Odding
Rådmann

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nordre vei 3 D
Postnr	8450
Sted	STOKMARKNES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	65
Bnr.	681
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	11332625
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2020-1207747
Dato	07.12.2020



Innmeldt av	Peter Michael Jensen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordre vei 3 D
Postnr/Sted: 8450 STOKMARKNES
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 07.12.2020 15:14:03
Energimerkenummer: A2020-1207747
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Peter Michael Jensen

Gnr: 65
Bnr: 681
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnnr: 11332625

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

NORDRE VEI 3D

Nabolaget Stokmarknes vest/Stokmarknes sentrum - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Hadsel folkebibliotek Linje 930	**3 min** 0.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**9 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 28 min**

SKOLER

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 471 elever, 30 klasser	**9 min** 0.7 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	**8 min** 0.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Havnegata 2	**3 min**
Havnegata 2	**5 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

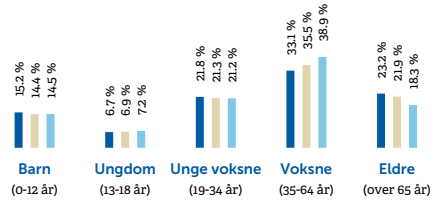
NABOSKAPET

Godt vennskap 79/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stokmarknes vest/Stokmark...	1 129	601
Stokmarknes	3 515	1 735
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år) 66 barn	**14 min** 1 km
Tumlebo barnehage (0-5 år) 38 barn	**19 min** 1.4 km
Søndre barnehage (1-5 år) 100 barn	**23 min** 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Stokmarknes	**3 min**
Spar Stokmarknes PostNord	**8 min** 0.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

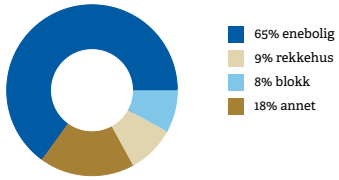
GATEPARKERING

Lett 89/100

SPORT

Stokmarknes skole Ballspill, friidrett	**10 min** 0.7 km
Hadselhallen Aktivitetshall	**20 min** 1.5 km
Feel24 Stokmarknes	**8 min**
Family Sports Club Stokmarknes	**19 min**

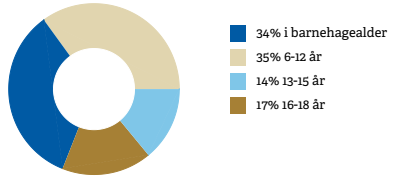
BOLIGMASSE



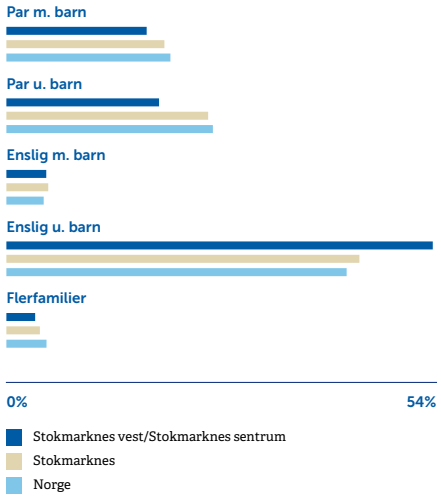
VARER/TJENESTER

Bykuben Senter	**8 min**
Apotek 1 Stokmarknes	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



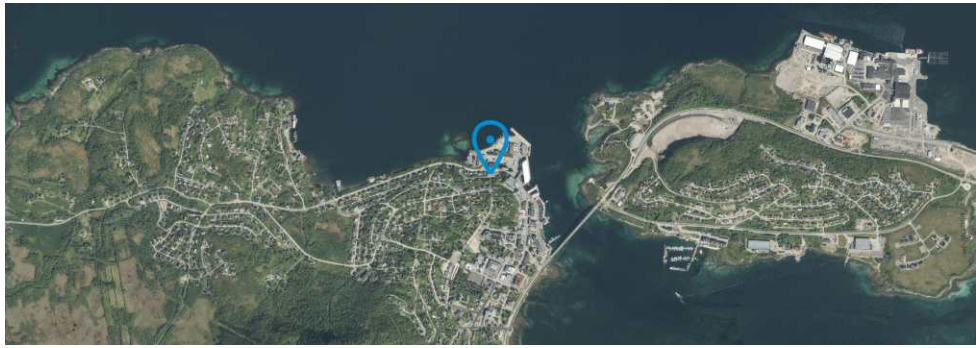
FAMILIESAMMENSETNING

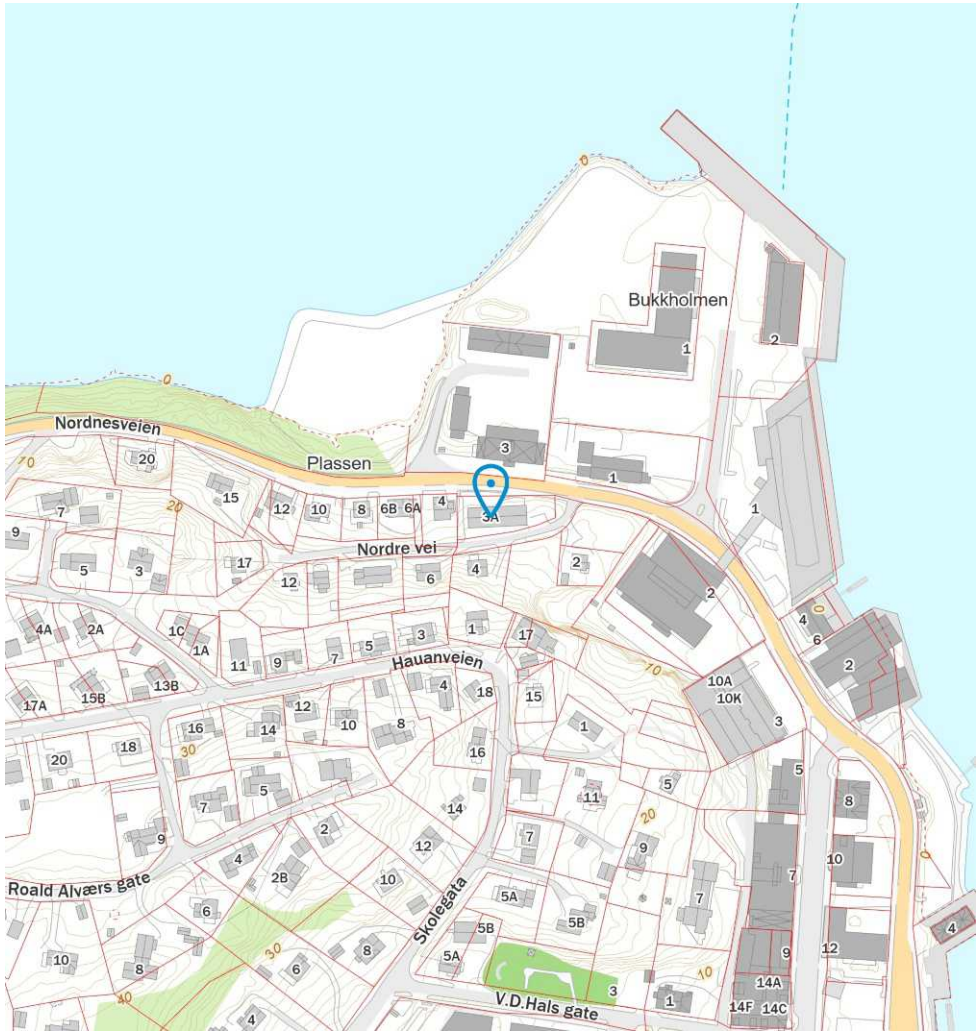


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

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.

16. **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.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er 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

Boligkjøperforsikring

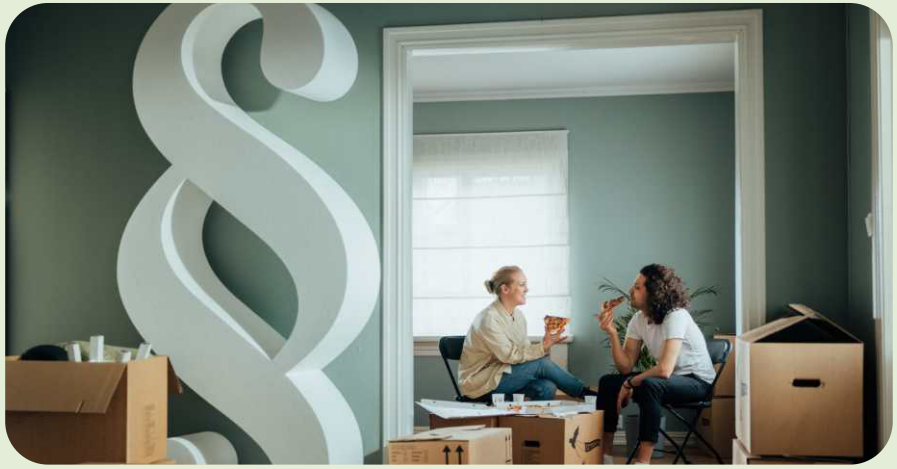
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

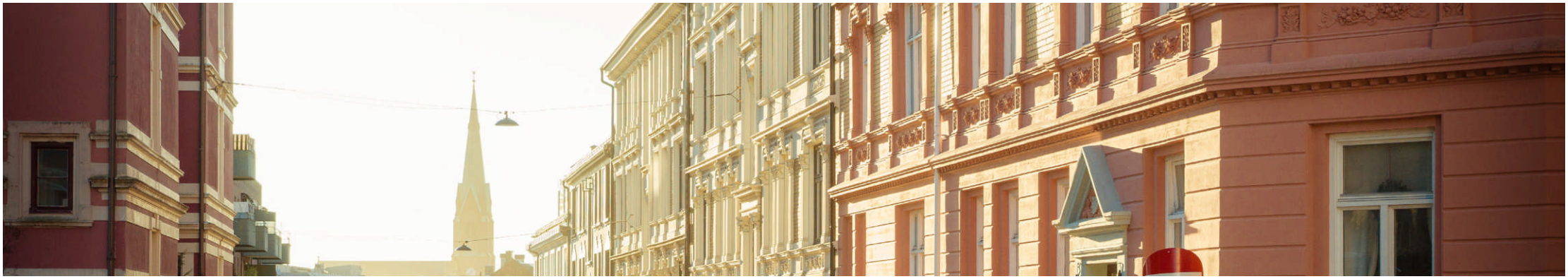
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19240169 / Mathias Gjertsen, tlf. 476 88 714
Nordre vei 3 D, 8450 Stokmarknes.
Gnr. 65, Bnr. 681, Snr. 4, 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 ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 9 400,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 19240169
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.03.2025

Mathias Gjertsen
Eiendomsmeglerfullmektig

476 88 714
mathias.gjertsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland

eiendomsmegler1.no