





Velkommen til

Haukenes 36
8450 Stokmarknes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Haukenes 36
8450 Stokmarknes

Enebolig med sjøutsikt og stor tomt | 3 soverom og 2 stuer | Stor dobbelgarasje m/carport | Landlig og barnevennlig

Eiendommen ligger landlig og fredelig til, omgitt av grønne jorder, og byr på en romslig tomt på ca. 2,2 mål med gode muligheter for hage, lek og friluftsliv. Boligen har røtter tilbake til 1800-tallet og er senere utvidet og oppgradert. Den går over tre plan og har en fleksibel planløsning med tre soverom, stor loftstue, romslig bad og eget vaskerom. Stuen har vedovn og ny varmepumpe fra 2024, mens kjøkkenet er utstyrt med heltre benkeplate, integrert stekeovn og koketopp. På eiendommen finner du også en stor dobbelgarasje med carport fra 2003 samt gode lagringsmuligheter i flere boder i kjelleren. Fra balkongen i andre etasje kan du nyte den flotte utsikten og de rolige omgivelsene. Det er fine turmuligheter i nærområdet, samtidig som Stokmarknes med butikker og servicetilbud ligger en kort kjøretur unna.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 300 000
Omkostninger	kr	58 590
Totalpris inkl. omk.	kr	2 358 590
BRA/BRA-i		199 m² / 156 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1850
Tomt		2 257 m² eiet tomt
Energimerke		G

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Haukenes 36, 8450 Stokmarknes

Registerbetegnelse
Gnr. 82, Bnr. 32, Hadsel kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 300 000,-
Omkostninger	kr	58 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 358 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 375 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 57 500,-

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

Sum omkostninger kr 58 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 10 840,- pr. år 2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

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

Areal
BRA - i: 156 m²
BRA - e: 43 m²
BRA totalt: 199 m²
TBA: 9 m²
GUA: 216 m²
ALH: 17 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
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
På egen tomt med dobbelgarasje, carport og gruset avkjørsel og gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 257 m² på eiet tomt.
Beregnet areal iht. kommunale opplysninger.

Det gjøres oppmerksom på at garasjen er oppført nært tomtegrensen til gnr. 82 bnr. 7. Det foreligger ingen skriftlig eller tinglyst avtale/erklæring vedrørende plasseringen. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Det påhviler eier ansvar for gjerdehold som holder beitedyr ute, iht. tinglyst dokument datert 24.11.2000 som følger vedlagt i salgsoppgaven. Selger opplyser at det i dag ikke er etablert noe gjerde rundt eiendommen, og anbefaler gjerde oppsatt for å unngå dyr fra omkringliggende gårdsdrift.

Eiendommen består av ca. 0,8 daa fulldyrka jord.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Relativt flat tomt med opparbeidet grøntareal og spredt beplanting. Eiendommen har adkomst fra privat vei og har gruset gårdsplass.

Byggegrunn:
Byggegrunnen is ukjent. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Fuktsikring og drenering:
Boligen har naturlig drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Ålesundsmur av stein og betong. Mur av Leca ved tilbygg.

Terrengforhold:
Slakt skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsledningene er av plast og er fra 2005. Avløpet er tilknyttet slamavskiller med overløp til grøft eller lignende. Vannledningen er av plast, og alder er ukjent. Vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger.

Septiktank:
Det er glassfibertank fra 1990-tallet.

Konsesjon
Pga. at den totalt størrelsen på eiendommen er over 2 daa., må egenerklæring om konsesjonsfrihet undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Driveplikt
Eiendommen består av ca. 0,8 daa fulldyrka jord.
Denne delen ligger utenfor det som i dag er den naturlige gressplenen på eiendommen, og den blir slått av bonden som bor ved siden av. Det foreligger ingen skriftlig avtale med bonden vedr. disse 0,8 daa.

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

Byggeår

Boligen er opprinnelig oppført ca. 1850-1974, senere påbygget i 2005.
Garasjen er oppført i 2003, senere påbygget i ukjent årstall.
Byggeårene er basert på opplysninger fra selger og kommunen, men det gjøres oppmerksom på at byggeårene er usikre og ikke bekreftet.

Innhold
1. etasje
BRA-i 74 m²: Entré, gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom.

2. etasje
BRA-i 51 m²: Gang, 3 soverom og loftstue (inntegnet som to soverom på byggetegninger).

Kjeller
BRA-i 31 m²: 4 boder.

-Det er utgang fra loftet til en takterrasse på ca. 9 m² (TBA) over entré.
-2. etasje har 17 m² ikke måleverdig areal (ALH). Takhøyden er stedvis under 2,4 meter.
-Vindu i loftstue tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate.
-I kjeller er høyden målt til tett over 1,90 m.

BOLIG:
Boligen er registrert i matrikkelen med 1. og 2. etasje. Det fremgår videre av matrikkelen at kjeller er utgravd ca. 1965. Kjellerarealet er i dag definert som bodareal. Megler har ikke mottatt dokumentasjon som viser at kjellerarealet er særskilt godkjent for annet formål enn det som fremgår av offentlig registrering. Kjøper overtar risiko knyttet til dette.

Kommunens arkiv inneholder ikke godkjente tegninger for boligens opprinnelige del. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om dagens bruk og utførelse av den opprinnelige boligdelen er i samsvar med opprinnelig godkjenning. Kjøper overtar risiko knyttet til eventuelle avvik mellom eksisterende forhold og offentlig dokumentasjon.

For tilbygget foreligger kommunestemplete byggetegninger datert 10.03.2005. Ved gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon er det registrert følgende avvik mellom dagens utførelse og fremlagte tegninger:
-Tilbygget entré i 1. etasje fremkommer ikke av tegningene.
-På nordvestfasaden er det etablert verandadør som ikke fremkommer av tegningene.
-På nordøstfasaden er det etablert nytt vindu i 1. etasje, overbygd inngangsparti med balkong over samt separat inngang til kjeller.
-I 2. etasje på nordøstfasaden er vindu erstattet med balkongdør.
-I 2. etasje er tidligere soverom og gang innredet som loftstue. Dette anses som godkjent endret bruk innenfor boligformål.

Fasadeendringer og tilbygg er normalt søknadspliktige tiltak. Megler har ikke mottatt dokumentasjon som viser at ovennevnte endringer er omsøkt eller godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

GARASJE MED CARPORT:
Eiendommen disponerer frittstående garasje med tilhørende carport. Garasjebygget utgjør totalt ca. 43 m² BRA-e. Carporten har stedvis lav takhøyde.

Garasjen er registrert i matrikkelen med byggeår 2003 og er inntegnet i kommunens kartgrunnlag. Det foreligger kommunestemplede tegninger av garasjeanlegget. Tegningene viser både garasje og tilhørende carport. I kommunal dokumentasjon foreligger også opplysninger om tilbygg til garasje på ca. 23 m² fra 2007, hvilket samsvarer med dagens carport.

Megler har ikke avdekket avvik mellom dagens bruk av garasje/carport og foreliggende tegningsmateriale. Det foreligger imidlertid ikke fullstendig byggesaksdokumentasjon for samtlige tiltak.

Rombenevnelser og arealer er basert på vedlagt tilstandsrapport og angitt etter dagens faktiske bruk. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Standard
Boligen fremstår med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkken i 1. etasje med profilerte fronter i tre og heltre benkeplate med nedfelt vask. «Kitchen Board» eller tilsvarende mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenøy med integrert stekeovn og koketopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet ble montert i 2014 og er opprinnelig fra ca. 2004. Kjøkkenventilator med avtrekk via pipe.

Bad:
Bad i 1. etasje. Gulv med belegg og elektriske varmekabler. Våtromsplater på vegg og malte takplater. Innredning med dobbel servant, overskap og speil på vegg. Badekar, toalett og dusjkabinett. Elektrisk avtrekk i vegg. Vindu i våt sone. Badet ble oppgradert i 2022 etter brannskade, med nye våtromsplater og nytt gulvbelegg. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av vanntett sjikt. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerom fra 2005 i 1. etasje. Vinylbelegg på gulv. Våtromsplater på vegg og malte takplater. Skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin. Panelovn på vegg. Elektrisk avtrekk i vegg.

Overflater:
Gulv: Betong i kjeller. Laminat, belegg og malte gulvbord i tre i øvrige rom.
Vegger: Malte og tapetserte bygningsplater, våtromsplater på bad og vaskerom, panel og finerte plater, malt mur og malte bord i kjeller.
Himling: Malte bord, malte takplater, panel, slettmalte bygningsplater og Huntonit Symfoni. Stedvis takhøyde under 2,4 meter. Høyde i kjeller er tett over 1,90 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Gulv på grunn av betong med ukjent frost- og fuktsikring. Etasjeskille i opprinnelig del av åser. Etasjeskille av bjelkelag i tilbygg. Ukjent isolasjonsnivå.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglsteinspipe fra byggeåret med heldekkende pipebeslag over tak. Feieluken er etablert i kjeller. Det er montert vedfyringsovn i stue fra 2001. Siste feiing var 09.04.2025 og siste tilsyn var 09.04.2025 (status: avsluttet uten feil).

Innvendige trapper:
Plassbygget rettløpstrapp til kjeller med vanger og trinn i tre. Trapp mellom 1. etasje og loft er en 90-graders repostrapp med vanger, trinn og rekkverk i malt tre. Trappene er av eldre ukjent alder.

Innvendige dører:
Boligen har malte, profilerte dører i kjeller. Profilerte heltredører i tilbygget. Malte, slette dører på loft. Dørene i kjeller og på loft er av eldre alder.

Vannledninger:
Boligen har i hovedsak vannrør av plast, rør i rør. Enkelte eldre rør av kobber er registrert.

Samlestokk og stoppekran er plassert i kjeller.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør av plast. Avløpsledninger fra 2005.

Ventilasjon:
Naturlig ventilering gjennom spalteventiler i vindu og klaffeventil i pipe. Periodisk elektrisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk via pipe.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller. Opplyst byttet i 2001.

Elektrisk anlegg:
Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert på loft. Inntak og anlegg opplyst oppgradert i 2001 med automatsikringer. Inntakssikring fordelt på 1 stk. 20 amp. kurs, 5 stk. 16 amp. kurser og 7 stk. 10 amp. kurser.

Branntekniske forhold:
Det er montert brannmeldere og 6 kg slukkeapparat.

Lagring:
Boligen har fire boder i kjellernivået. I tillegg er det en frittstående garasje på ca. 43 m² med tilhørende carport på ca. 27 m², oppført i 2003.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid for tekkingen er omme. Det er ikke registrert synlige tegn til avvik ved tekkingen. Noe mindre groe på deler av Decra, samt noe mindre rust på tak over trapp er registrert.
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Enkelte taknedløp har ikke tilfredsstillende bortledning av takvann ved mur. Det er ikke etablert beslagsløsning i overgang tak/vindskier på tak av metall over trapp. Det er ikke montert snøfanger på taket. Vindskier i røst mot sørvest er stedvis værslitt og av eldre alder.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er etablert ny isolasjon i deler av tak på opprinnelig bolig. Isoleringen er stedvis mangelfull. Det er ikke lufting av konstruksjon over opprinnelig del. Konstruksjon over entré og tilbygg har ukjent utførelse og det foreligger ingen dokumentasjon.
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Boligen er utført med klemlekt i nedre del av vegg, noe som anbefales ikke etter dagens standard.
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vindu i kjeller er av eldre alder og normal brukstid er omme. Sprekk i glass er registrert. Ett vindu på loft er punktert. Enkelte vinduer er litt værslitt. Stedvis manglende beslagsløsning i overkant av vindu. Omramming ligger tett mot beslag i underkant.
- Utvendig - Ytterdører: Dør ved kjellernedgang av eldre ukjent alder, samt dør i vaskerom fra 2005, er litt værslitt i utvendig overflate. Kjellerdør i tre tar litt i karm.
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har usikker fremtidig funksjon. Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker. Åpning i deler av rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Innvendig - Overflater gulv: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder ved enkelte overflater.
- Innvendig - Overflater vegger og himlinger: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder ved enkelte overflater.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt total høydeforskjell over 30 mm. Avvik på 49 mm i 1. etasje og 79 mm på loft. Kun enkelte rom er kontrollert. Stedvis knirk er registrert. En ås i kjeller har råte.
- Innvendig - Rom under terreng: Stedvis litt saltutslag i gulv og vegger er registrert. Saltutslag er en indikasjon på gjennomgang av fukt. Det er ikke kjent om forholdet skyldes svikt ved drenering eller kapillære opptrekk. Forholdet fremstår ikke som prekært, og eier har opplyst at de ikke er plaget med fukt i kjeller.
- Innvendig - Krypkjeller: Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader.
- Innvendig - Innvendige trapper: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder, slitasje og egnethet for trapp til kjeller. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp i kjeller.
- Innvendig - Innvendige dører: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje på dørene av eldre alder. Eier har opplyst at dørene på loft tidvis kan være vanskelige å lukke.
- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon er det ikke kjent om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling: Vindu er i våt sone av dusj/servant. Rommet har tett dusjkabinett.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift. Rommet har 20 mm fall til sluk, oppbrett ved vegg og dør, og kan fungere med avvik i fall.
- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut og slippes inn. Rommet har åpningsbart vindu med ventil.
- 1. Etasje Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 1. Etasje Vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift. Rommet har 17 mm fall til sluk, oppbrett ved vegg og dør, og kan fungere med avvik i fall.
- 1. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Baderomspanel og våtromsvinyl er eldre enn 20 år og har en usikker fremtidig funksjon.
- 1. Etasje Vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut og slippes inn. Rommet har åpningsbart vindu med ventil.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme for eldre rør av kobber. Anlegget fungerer i dag.
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det er opplyst av eier at det ikke er stakemulighet på avløp fra tilbygg.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist rom med mangelfull ventilasjon i boligen. Stue har kun en spalteventil i vindu.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har usikker fremtidig funksjon. Det er ikke etablert tilfredsstillende avrenning fra bereder.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller. Det er stedvis registrert saltutslag i gulv/vegg.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Enkelte hull og sprekker i eldre mur er registrert. Lecamur er ikke utvendig poretettet.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Alder på vannledning er ukjent.
- Tomteforhold - Septiktank: Eksakt alder på tanken er ukjent. Tanken nærmer seg eller har passert 35 år. Anlegget fungerer i dag.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
- 1. Etasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverk terrasse: Åpning i deler av rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, og rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverk mellom platå og trapp: Det er ikke montert rekkverk mellom platå og trapp.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverk innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, rekkverkshøyder er under dagens krav, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp i kjeller.
- Elektrisk anlegg: Samsvarserklæring for deler av anlegget er ikke fremvist. Eier har opplyst at enkelte mindre arbeider er utført av eier selv.

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. 1: Faglært arbeid: Badet ble utbedret i 2022 etter brannskade på gulvbelegg og svikt i termostat til varmekabel. Det ble utført rørarbeid, elektrisk arbeid og lagt nye baderomsplater og gulvbelegg. Dokumentasjon og bilder ligger i Boligmappa.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Tilbygg med bad og vaskerom i 1. etasje samt loft ble oppført i 2005, inkludert rørlegging og montering av innredning på bad, alt elektrisk arbeid i hele huset, og oppsett av tilbygg med nytt tak utvendig på hele huset. Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet, men kan ikke spesifiseres nærmere da dokumentasjon ikke er tilgjengelig.

Pkt. 4: Råte i kledning på garasje og mulig råte i noen vinduer på huset. Ingen tiltak er utført.

Pkt. 5: Faglært arbeid: Etterisolering av hus, bytte av vinduer og dører i hele huset i 2001. Nytt sikringsskap, alle kurser og nytt elektrisk anlegg med nytt inntak i 2001. Bytte av varmtvannstank i 2001. Ufaglært arbeid: 2 stk. stuevindu, 1 stk. kjøkkenvindu og ny ytterdør satt inn i 2023.

Pkt. 6: Ett loftsvindu er mulig punktert. Mulig råteskade på vindu. Ingen tiltak er utført.

Pkt. 7: Faglært arbeid: Strøm lagt inn i garasje i 2004. Ufaglært arbeid: Garasjen ble satt opp av eier selv i 2004.

Pkt. 8: Det er skjevheter i hele huset. Huset har gråsteinsmur og rundtømmer i vegger som strekker seg helt til tak, med opprinnelse fra tidlig 1900-tall. Skjeve gulv, tak og vegger. Dør på loft kan være vanskelig å lukke. Ingen tiltak er utført.

Pkt. 9: Det er ingen drenering rundt huset. Huset står på stein/grusmasser. Ingen tiltak er utført.

Pkt. 13: Det er/har vært registrert skadedyr (mus, møll, fluer, melmakk, biller, mulig midd). Ufaglært arbeid: Feller, rengjøring og forsøk på å tette mur i kjeller utført i 2026.

Pkt. 15: Faglært arbeid: Bytte av avløp til septik utført i 2005.

Pkt. 16: Eiendommen har kommunalt vannverk og privat septik. Vannforsyningen har tidvis vært

ustabil.

Pkt. 18: Ufaglært: Rengjøring av varmepumpe ble gjennomført i 2026.

Pkt. 20: Ufaglært arbeid: Rentbrennende peisovn montert inn i 2001.

Pkt. 23: Faglært: Elservice Stokmarknes byttet sikringsskap/ alle kurser - nytt anlegg i 2002.

Pkt. 26: Tilbygg i 2. etasje med bad og vaskerom i 1. etasje og loft i 2. etasje. Tiltaket er godkjent av kommunen.

Pkt. 27: Tak, vegg og gulv i tilbygg (soverom loft) er utført av eier selv. Tiltaket er ikke kjent godkjent av kommunen.

Pkt. 28: Det mangler ferdigattest fra kommunen.

Pkt. 33: Det finnes skaderapport på brannskaden på badet og renovering gjort via IF Forsikring.

Pkt. 37: Garasje og øvrige tilleggs bygninger medfølger. Det er råteskade i kledning på garasjen. Ingen tiltak er utført.

Pkt. 38: Ufaglært arbeid: Ny vegg ved oppsett av nyere kjøkken i 2014. Kontakter flyttet selv til eksisterende kurs. Ventilator montert selv. Lysbryter til vinduslys i stue flyttet.

Pkt. 41: Eiendommen har veirett, men eier ikke veien.

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Selger opplyser følgende til megler:
Fra gammelt av kan man se spor av mit i treverk/tømmerstokker. Ikke tegn til aktivitet nå.
I Boligmappa er det kun er elektrisk og rørarbeid fra 2021/2022 som er registrert. Der er ikke dokumentasjon for gulv og vegger. Ingenting annet finnes i boligmappa.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Boligen har saltak med taktekking av Decra eller tilsvarende. Nytt undertak er opplyst etablert, men typen er ukjent. Opprinnelig undertak er av tro. Over entre er det papptekking, opplyst etablert i 2001 med ukjent undertak. Tak over utvendig trapp er av metallplater av ukjent alder. Takkonstruksjonen over den opprinnelige boligen er et åstak av tømmer med tilkomst via luker på loft. Konstruksjonen over tilbygg og entre er lukket og har ukjent utførelse. Takrenner, nedløp, beslag og fastmontert takstige er i metall.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i den opprinnelige delen er av tømmer, og i tilbygget er det bindingsverkskonstruksjon. Utvendig er det liggende kledning, som i hovedsak ble byttet tidlig på 2000-tallet. Det er eldre stående kledning ved inngangspartiet. Innvendig er veggene kledd med bygningsplater. Eier har opplyst at tømmerveggene er tilleggsisolert med 50 mm. Isolasjonsnivået i tilbygget er ukjent.

Vinduer:
Boligen har i hovedsak vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass. Det er to eldre vinduer i

kjeller med enkle glass. Vinduene i 1. etasje og på loft er hovedsakelig fra tidsrommet 2001-2005. Tre vinduer i 1. etasje ble byttet i 2023, disse er produsert i 2018-2022.

Dører:
Boligen har en malt ytterdør med 2-lags glass fra 2018, byttet i 2023. Det er to malte verandadører med 2-lags glass fra 2001 og 2005. Ved kjellernedgangen er det en malt ytterdør med enkelt glass av eldre, ukjent alder, samt en kjellerdør i tre av ukjent alder.

Balkonger/terrasser:
Boligen har en takterrasse på ca. 9 m² over entreen, med utgang fra loft. Terrassen har dekke av papptekking, opplyst å være fra 2001. Rekkverket er malt med stående bord i tre.

Utvendige trapper:
Utvendig er det en plassbygget trapp i betong med malt rekkverk med stående bord.

Garasje:
Frittstående garasje med carport, oppført i 2003. Garasjen har støpt gulv på grunn, ringmur av Leca, yttervegger av enkelt bindingsverk med utvendig liggende kledning og saltak med taktekking av metallplater. Den har vindu med malte trekarmer og enkelt glass, samt en malt leddport i tre. Carporten er på ca. 27 m².

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Haukenes, nordøst for Stokmarknes i Hadsel kommune, med jordbruksmark og naturområder rundt seg og sjøen like ved. Tomten er flat og åpen, og fra terrassen og flere av husets vinduer er det fri utsikt over fjorden med de karakteristiske fjellene på den andre siden. Bak huset strekker åsene seg innover, og utsikten skifter retning etter hvor du befinner deg på eiendommen. Det er stille her, med spredt bebyggelse og lite gjennomgangstrafikk.

Stokmarknes, med skole, dagligvarehandel og offentlige tjenester, ligger rundt ni kilometer unna og nås med bil på under ti minutter. Der finner du blant annet Rema 1000 og Coop Prix. Stokmarknes skole (1-10. klasse) ligger i samme avstand, og Sandnes skole (1-7. klasse) er noe nærmere. Nærmeste barnehage, Grytting barnehage, ligger et par kilometer unna. Stokmarknes lufthavn Skagen er bare rundt tre kilometer fra eiendommen.

Nærheten til populære turområder er god, og terrenget rundt Haukenes gir muligheter for friluftsliv rett utenfor døren. Bussholdeplassen Haukenes sør ligger et par minutters gange fra eiendommen, med ruter mot Stokmarknes.

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.

Av brannutstyr følger det med 2 brannslokkingsapparat og 2 brannvarslere.

Viktig informasjon

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Brukstillatelse/ferdigattest
BOLIGEN:
Boligen er opprinnelig oppført ca. 1850-1874. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv for den opprinnelige boligen, noe som ikke er uvanlig for bygninger oppført før bygningslovgivningen fikk generell anvendelse. Det foreligger heller ikke opprinnelige byggetegninger fra oppføringstidspunktet.

Kommunens bygningsopplysninger viser at boligen har vært gjenstand for ombygginger og tilbygg gjennom årene. Det foreligger kommunestemplet tegning datert 10.03.2005 som viser tilbygg over to etasjer. Det er videre opplyst i matrikkel at kjeller ble utgravd i 1965. Megler har ikke mottatt byggesaksdokumentasjon for denne utgravingen.

GARASJE MED CARPORT
Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i tilgjengelig arkivmateriale for garasje og carport. Garasjen er registrert i matrikkelen som tatt i bruk 15.08.2003 og er inntegnet i kommunens kartgrunnlag. Det foreligger kommunestemplede tegninger av garasjeanlegget. Tegningene viser både garasje og tilhørende carport. I kommunal dokumentasjon foreligger også notat datert 24.04.2007 med henvisning til «tilbygg garasje 23 kvm», hvilket samsvarer med eksisterende carport.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan foreligge forhold som ikke fullt ut kan dokumenteres gjennom tilgjengelig offentlig arkivmateriale, og kjøper overtar risikoen knyttet til eventuell manglende offentlig dokumentasjon.

Oppvarming
Varmepumpe, elektrisitet og vedfyring.

Varmepumpe i stue i 1. etasje, montert i 2024. Vedovn i stue. Elektriske varmekabler i gulv på bad. Panelovn på vaskerom.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Selger opplyser at det er fibertilknytning til boligen.

Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå

eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

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

Radon
Bygget er ikke utført med radonsperre.

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

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

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID 2022009). Eiendommen er avsatt til spredt boligbebyggelse (områdenavn: LSB27) og LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Eiendommen er i tillegg berørt av hensynssone for landbruk (hensynssonenavn H510) og sikringssone for flyplass restriksjoner (hensynssonenavn H190_1, H190_2). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen.

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

Eiendommen har registrert kulturminne på boligen i matrikkel, såkalt SEFRAK-minne. SEFRAK-ID: 1866 20 77. Objektnavn: Våningshus, Nygård Vestre, Haukenes. Tidfesting: 1850-1874. Tilbygging/ombygging: Bislag tatt bort. Ca. 1965 kjeller utgravd. Nytt tilbygg. SEFRAK er en forkortelse for Sekretariatet for registrering av faste kulturminner, som har ansvaret for registrering av eldre bygninger i Norge. SEFRAK administreres av Riksantikvaren i samarbeid med fylkeskommunene. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det evt. blir gitt tillatelse til å endre, flytte, eller rive bygningen. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminnelova §25 at ei vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent. For nærmere informasjon kan kommunen kontaktes.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra fylkesvei via privat vei over gnr. 82 bnr. 7. Det foreligger veirett iht. tinglyst dokument datert 24.11.2000 som følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Eiendommen har privat avløp til slamavskiller/septiktank, med overløp til grøft. Dette er en glassfibertank fra 1990-tallet. Avløpsledningene er av plast fra 2005. Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 383 583,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 534 330,-.

Notater


Photo by DI


Chocolate Coffee Mel
Some things are better RICH





Plantegning 1. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegning - ikke målbar

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.

Notater




FIRE & RESCUE





Plantegning 2. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegning - ikke målbar

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.

Notater

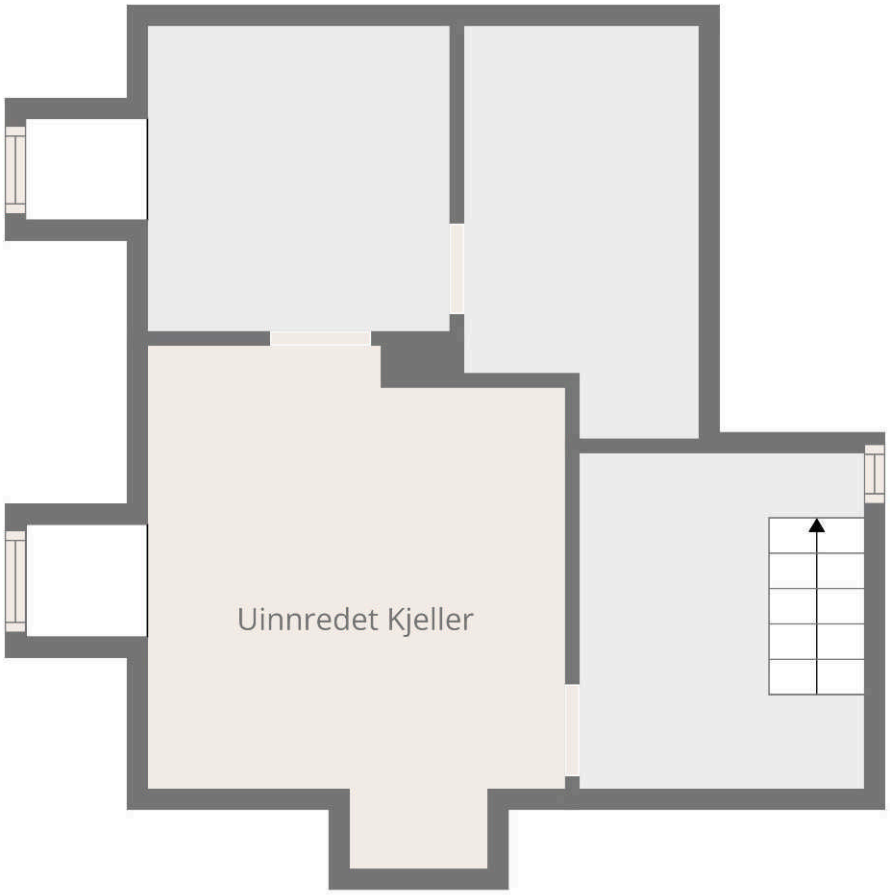

Photo by DI







Plantegning kjeller



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegning - ikke målbar

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.

Notater









Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Elin Irena Bårdsen og Jørn Wiggo Bårdsen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 5812
Dato: 24.11.2000
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 5812
Dato: 24.11.2000
Registrert feil rettighetshaver
27.08.2020. Arkivref. 20/45251-2
Rettet etter tingl. §18

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
Prosentprovisjon med 2,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
LO-favør rabatt ung kr 5 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 14-08-2026 av Erlend Knutsen i Paulsen Takst AS.

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

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 14.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 29.07.2026
- Energiattest datert 21.07.2026
- Bygningstegninger tilbygg bolig datert 10.03.2005
- Bygningstegninger garasje udatert
- Bygningstegninger tilbygg garasje udatert
- Matrikkelrapport datert 16.07.2026
- Vegstatuskart datert 16.07.2026
- Grunnkart datert 16.07.2026
- Tinglyste dokumenter datert 24.11.2000 og 30.10.2000
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

HAUKENES 36

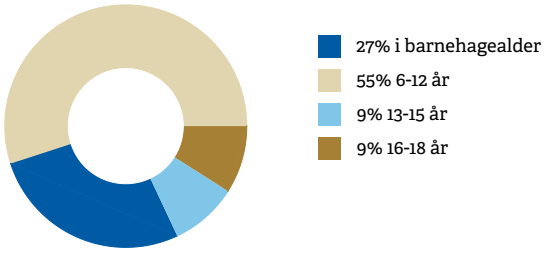
OFFENTLIG TRANSPORT

Haukenes sør Linje 754, 832	**2 min** 0.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**2 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 43 min**

SKOLER

Sandnes skole (1-7 kl.) 80 elever, 7 klasser	**6 min** 7.4 km
Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	**8 min** 9 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	**8 min** 8.7 km
Sortland videregående skole - Filial Klei...	**9 min**

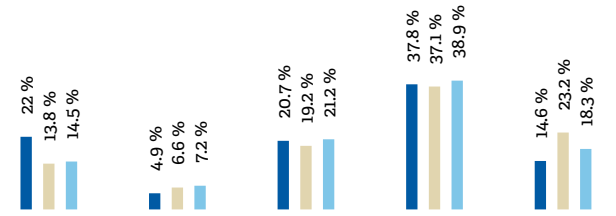
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

ALDERSFORDELING



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

Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Haukenes	84	53
Kommune: Hadsel	8 107	4 574
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Grytting barnehage (0-5 år) 15 barn	**2 min** 3 km
Aspåsen barnehage (1-5 år) 33 barn	**6 min** 7.4 km
Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år) 67 barn	**8 min** 8.9 km

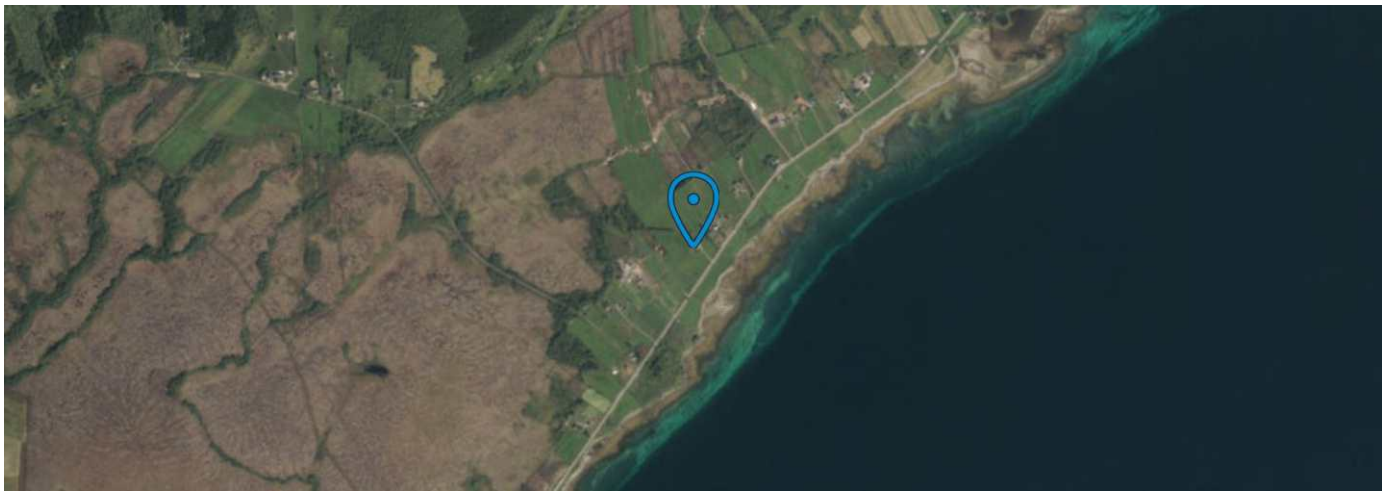
DAGLIGVARE

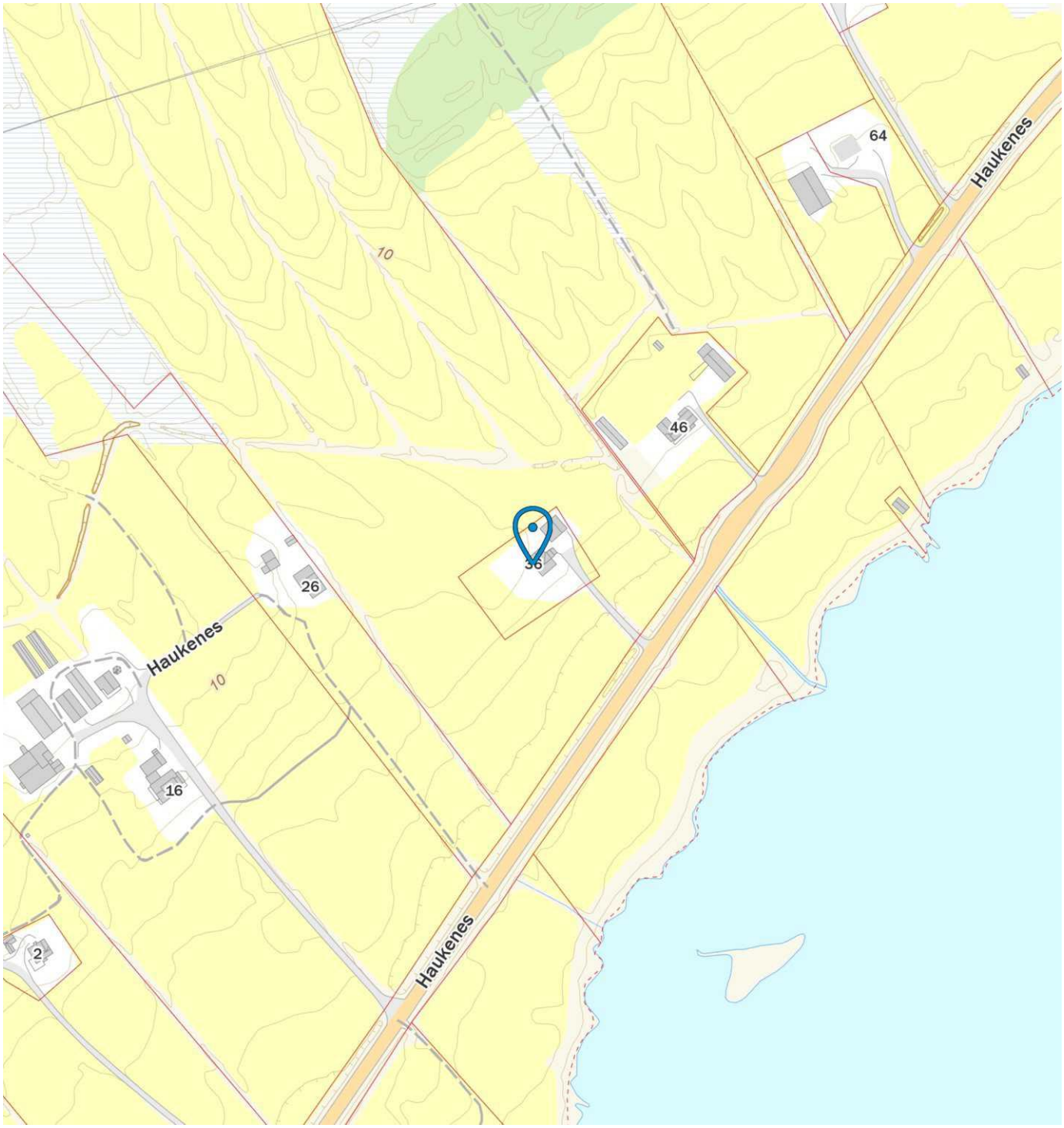
Rema 1000 Stokmarknes PostNord	**8 min** 8.6 km
Coop Prix Stokmarknes PostNord	**8 min** 8.8 km

SPORT

Grytting ballbinge Ballspill	**2 min** 3 km
Sandnes stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	**6 min** 7.4 km
Feel24 Stokmarknes	**8 min**
Feel24 Stokmarknes Søndre	**8 min**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Haukenes 36 , 8450 STOKMARKNES
HADSEL kommune
gnr. 82, bnr. 32

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 31.07.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1735 **Eiendomsverdi ref nr:** XW2864

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

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

Paulsen Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Haukenes 36 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 82 - Bnr 32
1866 HADSEL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Haukenes 36 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 82 - Bnr 32
1866 HADSEL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Haukenes 36 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 82 - Bnr 32
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag av tilstand og vedlikeholdsbehov.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og konstruksjon.
Det er likevel registrert forhold som bør påregnes fulgt opp, blant annet eldre takdetaljer, enkelte vinduer, drenering og fuktsikring.
Det er også registrert råte i en ås i kjeller, saltutslag og usikkerhet knyttet til krypkjeller og deler av takkonstruksjon.
Våtrom, varmtvannsbereder og septiktank har komponenter som er på tur å nå en alder hvor videre fremtidig funksjon kan være usikker.
Det er også enkelte mindre avvik ved ventilasjon, trapper og kjøkken som bør utbedres.
Generelt må det påregnes normalt løpende vedlikehold, enkelte utskiftinger og enkelte oppgraderinger.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Boligen har taktekking av Decra eller tilsvarende. Nytt undertak opplyst etablert. Ukjent type.
Opprinnelig undertak av tro. Papptekking over Entre. Opplyst etablert i 2001. Ukjent undertak.
Tak over utvendig trapp av plater i metall. Ukjent alder. Tak er besiktiget fra bakkenivå, samt takterrasse.
Normalt vedlikehold må påregnes.

Takrenner, nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp , beslag og fastmontert takstige i metall.

Takkonstruksjon:
Boligen har saltak. Konstruksjon over opprinnelig bolig er utført som åstak av tømmer.
Eldre konstruksjon. Tilkomst via luker på loft.
Konstruksjon over tilbygg og entre er lukket og har ukjent utførelse.

Yttervegg:
Yttervegger av tømmer i opprinnelig del. Bindingsverkkonstruksjon i tilbygg.
Utvendig liggende kledning. (Kledning er i hovedsak byttet tidlig 2000-tallet. Eldre stående kledning ved inngangsparti.) Innvendig kledd med bygningsplater.

Eier har opplyst at tømmervegger er tilleggsisolert med 50mm.
Ukjent isolasjonsnivå i tilbygg.
(Vegg mot sørvest var under oppmaling på befaringstidspunktet)

Vindu:
Boligen har i hovedsak vindu med malte trekarmer og 2-lags glass.
2 stk. eldre vindu i kjeller, med enkle glass. 1. etg. og loft har i hovedsak vindu fra tidsrommet 2001-2005.
3 stk. vindu i 1. etg. byttet i 2023. (vinduene er produsert i 2018-2022)

Dør:
Boligen har 1 stk. malt ytterdør med 2-lags glass. Døren er fra 2018. (Byttet i 2023)
2 stk. malte verandadører med 2.-lags glass. Dørene er fra 2001 og 2005.
1 stk. malt ytterdør ved kjellernedgang, med enkelt glass. Døren er av eldre ukjent alder.
1 stk. kjellerdør i tre. Ukjent alder.

Terrasse:
Boligen har takterrasse over entre på ca 9m², med utgang fra loft.
Terrassen har dekke av papptekking.
Malt rekkverk med stående bord i tre. Tekking opplyst å være fra 2001.

Trapp:
Plassbygget trapp i betong.
Malt rekkverk med stående bord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Boligen har gulv av betong i kjeller. Ellers laminat, belegg og malte gulvbord i tre.
Boligen har vegger med malt mur og malte bord i kjeller. Ellers malte og tapetserte bygningsplater, våtromsplater på bad og vaskerom, panel og finerte plater.
Himling av malte bord, 60x120 cm malte takplater, panel, slettmalte bygningsplater og Huntonit Symfoni.

Etasjeskille:
Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille i opprinnelig del av åser. Etasjeskille av bjelkelag i tilbygg.
Ukjent isolasjonsnivå.

Radon:
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme. Leier du ut bolig, er du pliktig å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men dette er ikke et krav.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglsteinspipe fra byggeåret. Feieluken er etablert i kjeller.
Heldekkende pipebeslag over tak. Fast takstige i metall.
Det er montert vedfyringsovn i stue. Ovn er fra 2001.

Boligtilsyn 09.04.2025.
Siste feiing 09.04.2025.
Tilsyn uten avvik fremvist.

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

Krypkjeller:
Tilbygget har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig trapp:
Trapp til kjeller.
Plassbygget rettløpstrapp. Vanger og trinn i tre.

Trapp mellom 1. etg. og loft.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Haukenes 36 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 82 - Bnr 32
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

90 graders repostrapp. Vanger, trinn og rekkverk i malt tre.

Trappene er av eldre ukjent alder.

Innvendig dør:
Boligen har malte, profilerte dører i kjeller.
Profilerte heltredører i tilbygget.
Malte, slette dører på loft.
Dørene i kjeller og loft er av eldre alder.

Skadedyr:
Eier har opplyst om enkelte skadedyr.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Bad i 1. etg.
Rommet har belegg på gulv og elektriske varmekabler.
Våtromsplater på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.
Innredning med dobbel servant, overskap og speil på vegg. Badekar, toalett og dusjkabinett.
Badet er under 5 år gammelt, samt manglende tilkomst for hulltaking. Ved kontroll av våtrommet er det ikke registrert symptomer på svikt, som tilsier at hulltaking er nødvendig.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerom fra 2005.
Rommet har belegg på gulv. Oppvarming ved ovn på vegg.
Våtromsplater på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.
Skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke gjort grunnet manglende tilkomst/tilliggende konstruksjoner.
Ved kontroll av våtrommet er det ikke registrert symptomer på svikt, som tilsier at hulltaking er nødvendig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte fronter i tre. Heltre benkeplate med nedfelt vask. "Kitchen Board" eller tilsvarende mellom benkeplate og overskap. Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Normale bruksmerker registrert.

Eier har opplyst at kjøkkenet ble kjøpt brukt og er montert i 2014.
Kjøkkenet er opprinnelig fra ca 2004.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk via pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig vann og avløp:
Boligen har i hovedsak vannrør av plast. Rør i rør. Enkelte rør av kobber. To stk. eldre rør av kobber registrert.
Samlestokk og stoppekran plassert i kjeller.
Innvendige avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom spalteventiler i vindu.
Klaffeventil i pipe.
Periodisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på ca 200 liter. Tanken er plassert i kjeller og er opplyst byttet i 2001.

Det anbefales etablering av fast tilkobling av strøm for å redusere risiko for varmeutvikling/brann.

Elektrisk anlegg:
Åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap plassert på loft.
Eier har opplyst at inntak og anlegg er renovert i 2001.
Inntakssikring fordelt på følgende kurser:
1 stk. 20Amp. kurs, 5 stk. 16Amp. kurser og 7 stk. 10Amp. kurser.

Branntnisk:
Brannmeldere og 6 kg slukkeapparat.

Andre installasjoner:
Varmepumpe montert i stue i 1. etg.
Varmepumpe er produsert og montert i 2024.
Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Drenering:
Boligen har naturlig drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundament:
Ålesundsmur av stein og betong.
Mur av Leca ved tilbygg.

Terreng:
Slakt skrånende terreng.

Utvendig vann og avløp:
Avløpsledningene er av plast og er fra 2005. Avløpet er tilknyttet slamavskiller med overløp til grøft eller lignende. Vannledningen er av plast, og alder er ukjent. Vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger.

Septik:
Det er glassfibertank fra 1990-tallet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	199 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	156 m²
Totalpris	2 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Haukenes 36 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 82 - Bnr 32
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger datert 2005 fra boligen ble tilbygget. Tegninger viser kun fasader og plan ev tilbygg. Soverom inntegnet i dagens loftstue er ikke etablert.
Entre med trapp og nedgang til kjeller, samt balkong over hovedinngang fremkommer ikke av tegninger.
Nærmere undersøkelser opp mot kommune må gjøres for å vurdere lovlighet.

Garasje

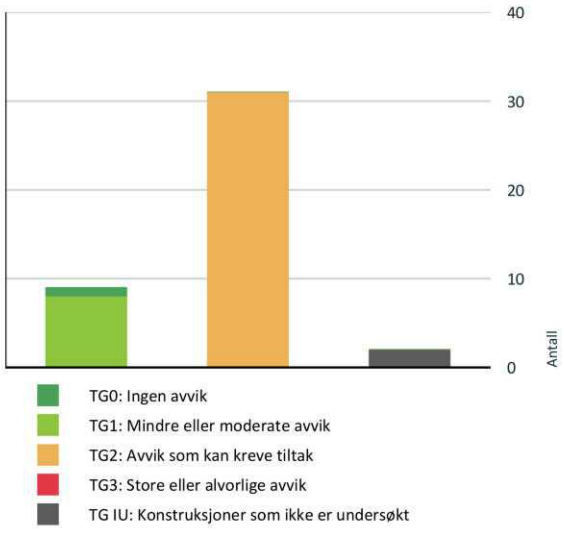
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Haukenes 36 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 82 - Bnr 32
1866 HADSEL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Haukenes 36 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 82 - Bnr 32
1866 HADSEL

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpning i deler av rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk mellom platå og trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp i kjeller.
- Samsvarserklæring for deler av anlegget er ikke fremvist.
- Eier har opplyst at enkelte mindre arbeider er utført av eier selv. Se selgers egenerklæring.

Haukenes 36 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 82 - Bnr 32
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Ukjent byggeår. Boligen er opprinnelig datert tilbake til 1850-1874.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Bad/vaskerom i 1. etg., samt loftstue tilbygget i 2005.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har taktekking av Decra eller tilsvarende. Nytt undertak opplyst etablert. Ukjent type.
Opprinnelig undertak av tro. Papptekking over Entre. Opplyst etablert i 2001. Ukjent undertak.
Tak over utvendig trapp av plater i metall. Ukjent alder. Tak er besiktiget fra bakkenivå, samt takterrasse.
Normalt vedlikehold må påregnes.

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid for tekkingen er omme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke registrert synlige tegn til avvik ved tekkingen. Noe mindre groe på deler av Decra, samt noe mindre rust på tak over trapp registrert. Tekkingen anses å ha betydelig restlevetid.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må tekkingen byttes ut, men når tid dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Bildet viser deler av taktekkingen.



Bildet viser deler av taktekkingen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp , beslag og fastmontert takstige i metall.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Enkelte taknedløp har ikke tilfredsstillende bortledning av takvann ved mur.
Det er ikke etablert beslagsløsning i overgang tak/vindskier på tak av metall over trapp.
Det er ikke montert snøfanger på taket. Vindskier i røst mot sørvest er stedvis værslitt og er av eldre alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av takvann fra nedløp ved mur for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Det bør monteres egnet beslagsløsning i overgang mellom tak og vindskier på tak over trappen for å hindre fuktpåvirkning og risiko for påfølgende råteskader.

Snøfangere må monteres for å lukke avviket.

Vindskier mot sørvest bør på sikt påregnes utskiftet.

Tilstandsrapport



Bildet viser vindskier mot sørvest.



Bildet viser deler av takstige og pipebeslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak. Konstruksjon over opprinnelig bolig er utført som åstak av tømmer.
Eldre konstruksjon. Tilkomst via luker på loft.
Konstruksjon over tilbygg og entre er lukket og har ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er etablert "ny" isolasjon i deler av tak på opprinnelig bolig. Isoleringen er stedvis mangelfull.
Det er ikke lufting av konstruksjon over opprinnelig del. Konstruksjon over entre og tilbygg har ukjent utførelse og det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring av isolasjon må påregnes. Lufting av konstruksjon over opprinnelig del bør undersøkes nærmere.
Kontroll anbefales utført i vinterhalvåret. Eventuell utbedring kan gjøres ved etablering av ventiler i røst.
Nærmere undersøkelser av konstruksjon med ukjent utførelse/oppbygging må gjøres for å kunne si noe om tilstand.



Bildet viser deler av takkonstruksjon over opprinnelig del.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av tømmer i opprinnelig del. Bindingsverkkonstruksjon i tilbygg.
Utvendig liggende kledning. (Kledning er i hovedsak byttet tidlig 2000-tallet. Eldre stående kledning ved inngangsparti.) Innvendig kledd med bygningsplater.
Eier har opplyst at tømmervegger er tilleggsisolert med 50mm. Ukjent isolasjonsnivå i tilbygg.
(Vegg mot sørvest var under oppmaling på befaringstidspunktet)

Normalt vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Boligen er utført med klemlekt i nedre del av vegg. Dette var normal måte og utføre på tidligere, men anbefales ikke.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak vindu med malte trekarmer og 2-lags glass.
2 stk. eldre vindu i kjeller, med enkle glass. 1. etg. og loft har i hovedsak vindu fra tidsrommet 2001-2005.
3 stk. vindu i 1. etg. byttet i 2023. (vinduene er produsert i 2018-2022)

Vurdering av avvik:

• Vindu i kjeller er av eldre alder og normal brukstid er omme. Sprekk i glass registrert.
Ett vindu på loft er punktert. Enkelte vindu er litt værslitt. Stedvis manglendne beslagsløsning i overkant av vindu.
Omramming ligger tett mot beslag i underkant.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Vinduene i kjeller bør påregnes utskiftet grunnet alder og sprekk i glass.

Punktert vindu på loft bør byttes for å sikre isolasjonsevne.

Værslitte vinduer bør vedlikeholdes for å forlenge levetiden og hindre forringelse av treverk.

Manglende beslagsløsning i overkant av vindu var en vanlig måte og utføre på tidligere, men anbefales ikke da dette kan medføre redusert lufting, økt vedlikeholdsintervall og i verstefall inntrenging av vann.

Omramming som ligger tett mot beslag i underkant bør justeres for å sikre tilstrekkelig drenering og redusere risiko for råte.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har 1 stk. malt ytterdør med 2-lags glass. Døren er fra 2018. (Byttet i 2023)
2 stk. malte verandadører med 2.-lags glass. Dørene er fra 2001 og 2005.
1 stk. malt ytterdør ved kjellernedgang, med enkelt glass. Døren er av eldre ukjent alder.
1 stk. kjellerdør i tre. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Dør ved kjellernedgang av eldre ukjent alder, samt dør i vaskerom fra 2005 er litt værslitt i utvendig overflate.
Kjellerdør i tre tar litt i karm.

Konsekvens/tiltak

• Dørene anses å ha restlevetid. Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.



Bildet viser hovedinngangsdøren.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har takterrasse over entre på ca 9m², med utgang fra loft.
Terrassen har dekke av papptekking.
Malt rekkverk med stående bord i tre. Tekking opplyst å være fra 2001.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.

• Åpning i deler av rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon. Eksakt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Nærmere undersøkelser anbefales.

• Åpning i rekkverk inn mot boligen på ene siden må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det er ikke krav til utbedring av høyde på rekkverket.



Bildet viser terrasse.



Bildet viser terrasse.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygget trapp i betong.
Malt rekkverk med stående bord.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk mellom platå og trapp.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Bildet viser deler av utvendig trapp.



Bildet viser deler av utvendig trapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har gulv av betong i kjeller. Ellers laminat, belegg og malte gulvbord i tre.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder ved enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak

• Oppgradering av enkelte overflater bør påregnes.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har vegger med malt mur og malte bord i kjeller. Ellers malte og tapetserte bygningsplater, våtromsplater på bad og vaskerom, panel og finerte plater.
Himling av malte bord, 60x120 cm malte takplater, panel, slettmalte bygningsplater og Huntonit Symfoni.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder ved enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak

• Oppgradering av enkelte overflater bør påregnes.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille i opprinnelig del av åser. Etasjeskille av bjelkelag i tilbygg.
Ukjent isolasjonsnivå.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Avvik på 49mm i 1. etg. og 79mm på loft. Kun enkelte rom kontrollert. Stedvis knirk registrert. En ås i kjeller med råte.

Konsekvens/tiltak

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



Bildet viser ås i kjeller.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme. Leier du ut bolig, er du pliktig å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men dette er ikke et krav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Radonmåling anbefales. For å få TG 0 eller 1, må måling gjennomføres og dokumentasjon uten avvik fremlegges.

Nyttig info:
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har teglsteinspipe fra byggeåret. Feieluken er etablert i kjeller.
Heldekkende pipebeslag over tak. Fast takstige i metall.
Det er montert vedfyringsovn i stue. Ovn er fra 2001.

Boligtilsyn 09.04.2025.
Siste feiing 09.04.2025.
Tilsyn uten avvik fremvist.
Det gjøres oppmerksom på at deler av kjøkkeninnredning er montert mot pipe.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Stedvis litt saltutslag i gulv og vegg registrert.

Konsekvens/tiltak

- Saltutslag er en sikker indikasjon på gjennomgang av fukt. Det vites ikke om forholdet skyldes svikt ved drenering eller kapillære opptrekk. Forholdet fremstår ikke som prekært og eier har opplyst at de ikke er plaget med fukt i kjeller. Kjeller er uinnredet og bruken av kjelleren vil være avgjørende for hvilken tiltak som er nødvendig.
Det anbefales å etablere god lufting i kjelleren.



Bildet viser saltutslag i gulv.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilbygget har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller.
Plassbygget rettløpstrapp. Vanger og trinn i tre.

Trapp mellom 1. etg. og loft.
90 graders repostrapp. Vanger, trinn og rekkverk i malt tre.

Trappene er av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder, slitasje og egnethet for trapp til kjeller.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Trappen er en eldre kjellertrapp. Trappens plassering i kombinasjon med kjellerens utforming og takhøyde gjør utbedring vanskelig.
- Det er ikke krav til utbedring av åpninger. Utbedring etter behov anbefales.
- Det er ikke krav til utbedring av høyde. Utbedring etter behov anbefales.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



Bildet viser eldre trapp til kjeller.

Tilstandsrapport



Bildet viser trapp mellom 1. etg. og loft.



Bildet viser innvendig dør.



Bildet viser trapp mellom 1. etg. og loft.



Bildet viser innvendig dør.



Bildet viser eldre trapp til kjeller.



Bildet viser innvendig dør.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte, profilerte dører i kjeller.
Profilerte heltredører i tilbygget.
Malte, slette dører på loft.
Dørene i kjeller og loft er av eldre alder.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 sette på bakgrunn av alder og slitasje på dørene av eldre alder.
Eier har opplyst at dørene på loft tidvis kan være vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har opplyst om enkelte skadedyr i boligen.
Se selgers egenerklæring.
Det ble ikke registrert aktivitet ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Nærmere undersøkelser må gjøres. Eventuelle tiltak bør vurderes av fagkyndig person.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Bad i 1. etg.
Rommet har belegg på gulv og elektriske varmekabler.
Våtromsplater på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.
Innredning med dobbel servant, overskap og speil på vegg. Badekar, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



Bildet viser bad.



Bildet viser bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av våtrommet.
Se også selgers egenerklæring. (Dokumentasjon for el og rør er opplyst å ligge i "boligmappa". Ikke fremvist)

Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Uten dokumentasjon vet man ikke om tettesjik i våt sone er korrekt utført

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Våtromsplater på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Vindu er i våt sone av dusj/servant.

Konsekvens/tiltak
- Rommet kan fungere med vindu i våt sone. Rommet har tett dusjkabinett. Det gjøres oppmerksom på at materialer som ikke er fuktbestandige kan påvirkes dersom de utsettes for fukt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Gulvet er belagt med vinylbelegg, og det er elektriske varmekabler.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Rommet har 20mm fall til sluk, oppbrett ved vegg og dør, og kan fungere med avvik i fall.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Rommet har vinylbelegg som vanntett sjikt på gulv, og våtromsplater på vegg. Sluk av plast, fra 2005.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til topp belegg ved dør er ca 35mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



Bildet viser sluk i bad.

Tilstandsrapport



Bildet viser sluk i bad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med dobbel servant, overskap og speil på vegg. Badekar, toalett og dusjkabinett.
Toalett byttet i 2022.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Rommet kan fungere med avvik i tilluftsløsning. Rommet har åpningsbart vindu med ventil. For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må det etableres tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er under 5 år gammelt, samt manglende tilkomst for hulltaking. Ved kontroll av våtrommet er det ikke registrert symptomer på svikt, som tilsier at hulltaking er nødvendig.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2005.
Rommet har belegg på gulv. Oppvarming ved ovn på vegg.
Våtromsplater på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.
Skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om tettesjik i våt sone er korrekt utført

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet i våtrommet har vinylbelegg, panelovn på vegg og fall mot sluk på 17 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Rommet har 17mm fall til sluk, oppbrett ved vegg og dør, og kan fungere med avvik i fall.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg som vanntett sjikt på gulv, og våtromsplater på vegg. Sluk av plast.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til topp belegg ved dør er ca 52mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Baderomspanel og våtromsvinyl er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

Haukenes 36 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 82 - Bnr 32
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser sluk på vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk i vegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Rommet kan fungere med avvik i tilluftsløsning. Rommet har åpningsbart vindu med ventil. For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må det etableres tilluft ved dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjort grunnet manglende tilkomst/tilliggende konstruksjoner.
Ved kontroll av våtrommet er det ikke registrert symptomer på svikt, som tilsier at hulltaking er nødvendig.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter i tre. Heltre benkeplate med nedfelt vask. "Kitchen Board" eller tilsvarende mellom benkeplate og overskap. Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Normale bruksmerker registrert.

Eier har opplyst at kjøkkenet ble kjøpt brukt og er montert i 2014.
Kjøkkenet er opprinnelig fra ca 2004.
Vannstopper og komfyrvakt anbefales montert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk via pipe.



Bildet viser ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

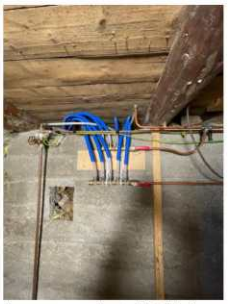
Boligen har i hovedsak vannrør av plast. Rør i rør. Enkelte rør av kobber.
To stk. eldre rør av kobber registrert.
Samlestokk og stoppekran plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme for eldre rør av kobber.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedring siden anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan plutselig skade oppstå ved eldre anlegg.



Bildet viser rør, stoppekran og samlestokk i kjeller.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Det er opplyst av eier om at det ikke er stakemulighet på avløp fra tilbygg. For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må dette etableres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering gjennom spalteventiler i vindu.
Klaffeventil i pipe.
Periodisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist rom med mangelfull ventilasjon i boligen. Stue har kun en spalteventil i vindu.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen anbefales utbedres.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 200 liter. Tanken er plassert i kjeller og er opplyst byttet i 2001.
Det anbefales etablering av fast tilkobling av strøm for å redusere risiko for varmeutvikling/brann.

Årstall: 2001 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke etablert tilfredsstillende avrenning fra bereder.

Konsekvens/tiltak

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

• Forholdet fremstår ikke som prekært, men det anbefales å etablere mulighet for avrenning direkte til sluk.



Bildet viser varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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.

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

Beskrivelse

Åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap plassert på loft.
Eier har opplyst at inntak og anlegg er renovert i 2001.
Inntakssikring fordelt på følgende kurser:
1 stk. 20Amp. kurs, 5 stk. 16Amp. kurser og 7 stk. 10Amp. kurser.
Dokumentasjon for renovering av anlegget fremvist, samt dokumentasjon for mindre arbeider utført i loftstue/soverom.
Dokumentasjon for arbeider ifm. bad er ikke fremvist. Opplyst at dette ligger i boligmappa.

Vurdering av avvik:

- Samsvarserklæring for deler av anlegget er ikke fremvist.
- Eier har opplyst at enkelte mindre arbeider er utført av eier selv. Se selgers egenerklæring.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon om mulig.
- På bakgrunn av opplysninger gitt om arbeider utført av eier selv, anbefales det kontroll av det elektriske anlegget.



Bildet viser sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannmeldere og 6 kg slukkeapparat.

TG 0 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe montert i stue i 1. etg.
Varmepumpe er produsert og montert i 2024.
Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.



Bildet viser varmepumpe.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har naturlig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller.
- Det er stedvis registrert saltutslag i gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjelleren vil og være avgjørende
- Saltutslag er en sikker indikasjon på gjennomgang av fukt. Det vites ikke om forholdet skyldes svikt ved drenering eller kapillære opptrekk. Forholdet fremstår ikke som prekært og eier har opplyst at de ikke er plaget med fukt i kjeller. Kjeller er uinnredet og bruken av kjelleren vil være avgjørende for hvilken tiltak som er nødvendig. Det anbefales å etablere god lufting i kjelleren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ålesundsmur av stein og betong.
Mur av Leca ved tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Enkelte hull og sprekker i eldre mur registrert. Lecamur er ikke utvendig poretettet.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet fremstår i prekært for murens stabilitet. Lokal utbedring av hull og sprekker må påregnes.
Mur av Leca anbefales poretettet.

Tilstandsrapport



Bildet viser deler av mur.



Bildet viser deler av mur.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Slakt skrånende terreng.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av plast og er fra 2005. Avløpet er tilknyttet slamavskiller med overløp til grøft eller lignende. Vannledningen er av plast, og alder er ukjent. Vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Alder på vannledning er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Nærmere undersøkelser må gjøres for å kunne si noe om fremtidig funksjon.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er glassfibertank fra 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

• Eksakt alder på tanken er ukjent. Tanken nærmer seg eller har passert 35 år.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpning i deler av rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk mellom platå og trapp.

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

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

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

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp i kjeller.

• Samsvarserklæring for deler av anlegget er ikke fremvist.

• Eier har opplyst at enkelte mindre arbeider er utført av eier selv. Se selgers egenerklæring.

Konsekvens/tiltak

• Åpning i rekkverk inn mot boligen på ene siden må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det er ikke krav til utbedring av høyde på rekkverket.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Tiltak:
Radonmåling anbefales. For å få TG 0 eller 1, må måling gjennomføres og dokumentasjon uten avvik fremlegges.

Nyttig info:
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

• Det er ikke krav til utbedring av åpninger. Utbedring etter behov anbefales.

• Det er ikke krav til utbedring av høyde. Utbedring etter behov anbefales.

Tilstandsrapport

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Innhent dokumentasjon om mulig.
- På bakgrunn av opplysninger gitt om arbeider utført av eier selv, anbefales det kontroll av det elektriske anlegget.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

156 m²/156 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Bad, Vaskerom, 3 Soverom, Loftstue, 4 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 43 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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 3 250 000

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	**2 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 300 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grytting 12 ,8450 STOKMARKNES 179 m²	1960	5 sov	24-06-2026	2 950 000	**3 050 000**		3 050 000	**17 039**
2	Haukenes 66 ,8450 STOKMARKNES 111 m²	1954	3 sov	13-07-2021	1 800 000	**1 875 000**		1 875 000	**16 892**
3	Grytting 108 ,8450 STOKMARKNES 124 m²	1928	4 sov	27-09-2021	2 250 000	**2 000 000**		2 000 000	**16 129**
4	Grytting 70 ,8450 STOKMARKNES 154 m²	1964	4 sov	07-08-2024	2 400 000	**2 680 000**		2 680 000	**11 502**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimert.	Kr.		10 840
Forsikring, estimert.	Kr.		12 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**43 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 610 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 300 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**350 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 250 000**

Haukenes 36 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 82 - Bnr 32
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

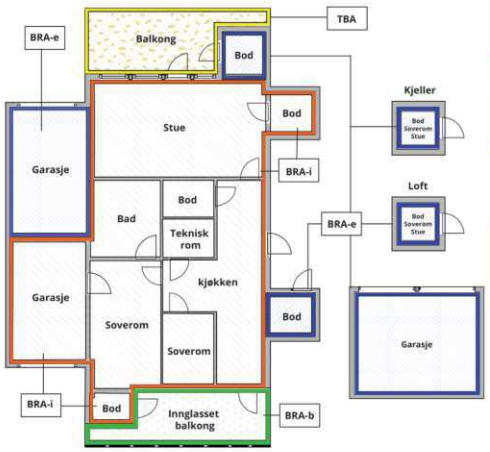
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncelle

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.

Haukenes 36 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 82 - Bnr 32
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	74			74			74
2. Etasje	51			51	9	17	68
Kjeller	31			31			31
SUM	**156**				**9**	**17**	**173**
SUM BRA	**156**						

Romfordeling

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

Kommentar

Stedvis takhøyde under 2,4 meter. Høyde i kjeller tett over 1,90m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 2005 fra boligen ble tilbygget.
Tegninger viser kun fasader og plan ev tilbygg. Soverom inntegnet i dagens loftstue er ikke etablert.
Entre med trapp og nedgang til kjeller, samt balkong over hovedinngang fremkommer ikke av tegninger.
Nærmere undersøkelser opp mot kommune må gjøres for å vurdere lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Frøyland bygg, Nillson Haras og Sinus Elektro har utbedret bad etter "brannskade" i 2022.
Varmepumpe montert i 2024. Utført av Odd Harry Mathisen.
Se selgers egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: (Det gjøres oppmerksom på at vindu i loftstue tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate.)

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg er det "Carport" på ca 27m².
(Stedvis lav takhøyde)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2026	Erlend Knutsen	Takstingeniør
	Jørn Wiggo Bårdsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	82	32		0	2257.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Haukenes 36

Hjemmelshaver

Bårdsen Elin Irena, Bårdsen Jørn Wiggo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Haukenes, nordøst for Stokmarknes i Hadsel kommune.
Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, landbruksarealer og naturområder.
Det er ca 9km inn til Stokmarknes med skole, butikk og offentlige tjenester, samt ca. 3 km til Stokmarknes lufthavn, Skagen.
God utsikt over omkringliggende områder og gode solforhold. Også nærhet til populære turområder.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Kommuneplan.
Planidentifikasjon: 2022009
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Arealformål.
Planidentifikasjon: 2022009
Arealbruk: Spredt boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Områdenavn: LSB27

Angitthensynsone.
Planidentifikasjon: 2022009
Hensynssone: Hensyn landbruk
Hensynsonenavn: H510
Beskrivelse: Landbruk

Sikringsone.
Planidentifikasjon: 2022009
Sikringssone: Andre sikringssoner
Hensynsonenavn: H190_1,H190_2
Beskrivelse: flyplass restriksjoner

Om tomten

Relativt flat tomt. Opparbeidet grøntareal og spredt beplanting.
Gruset avkjørsel og gårdsplass. Gode parkeringsmuligheter, hvorav 2 stk. i garasje.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst veirett og gjerdeplikt foreligger.
(Eier har opplyst at det ikke er etablert noe gjerde rundt eiendommen, og anbefaler gjerde oppsatt for å unngå dyr fra omkringliggende gårdsdrift.)

Bebyggelsen

Enebolig i to etasjer, samt kjeller. Eksakt byggeår er ukjent. Opprinnelig tidfestet mellom 1850-1874.
Boligen er tilbygget og renovert i 2005. Opprinnelig bolig er Sefrak registrert.
Frittstående garasje. Oppført i 2003.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2003

Kommentar
Ifølge matrikkel

Standard
Garasjen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt, ytterligere normalt vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Frittstående garasje med "Carport".
Bygget er ført opp i 2003 av eier selv.
Garasjen har støt gulv på grunn. Ringmur av Leca. Yttervegger av enkelt bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Saltak med taktekking av plater i metal. Vindu med malte karmer i tre og enkelt glass. Malt leddport i tre.

Bygget er normalt vedlikeholdt. Vedlikehold og enkelte utbedringer må påregnes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.07.2026	Innhentet	Gjennomgått	3	Nei
Egenerklæringsskjema	09.08.2026	Fremvist	Gjennomgått	9	Nei
Fra Infoland	09.08.2026	Fremvist	Gjennomgått	39	Nei
Eier	31.07.2026	Var tilstedte på befaringen	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	09.08.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	09.08.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Haukenes 36 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 82 - Bnr 32
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg



0 20 40 60m
Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 09.08.2026 11:28
Eiendomsdata verifisert: 09.08.2026 11:28

GÅRDSKART 1866-82/32/0
Tilknyttede grunneiendommer:
82/32/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.9	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.9
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	1.3	1.3
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	2.2	2.2

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Bårdsen, Jørn Wiggo
29.07.2026
Signed bankID

Bårdsen, Elin Irena
29.07.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jørn Wiggo Bårdsen

Elin Irena Bårdsen

Boligen

Haukenes 36
8450 Stokmarknes

1866-82/32/0/0

- Boligen ble kjøpt 2000
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- **Ja**

Brannskade på gulvbelegg , termostat til varmekabel sluttet å virke . Dette førte til at badet måtte renoveres.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Nilsson Haras AS

   Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid, beskrivelse og bilder ligger i Boligmappa.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Sinus Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk, beskrivelse ligger i Boligmappa.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Frøiland Bygg Skade AS

   Beskrivelse av arbeidet: Det vi vet er at det er lagt nye baderomsplater og gulvbelegg.

---

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?:** 2005

   Firmanavn: Byggtorget Børøya

   Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg på hus og innvendig bad og vaskerom.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Firmanavn: Øivind Hadsel

   Beskrivelse av arbeidet: Rørlegging / montering av innredning på bad
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Firmanavn: Elservice Stokmarknes

   Beskrivelse av arbeidet: Har gjort alt av EL i hele huset
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Firmanavn: Granly AS Snekker

   Beskrivelse av arbeidet: Oppsett av tilbygg bad/ vaskerom/ loft. Nytt tak utvendig hele huset.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Vi kan ikke spesifisere. Har ikke dokumentasjon på dette siden det er så lenge siden badet i utgpkt ble bygget.

---

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**

råte i kledning på garasje / mulig råte i noen vindu på hus.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

   Firmanavn: Rolf Hemmingsen

   Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering hus / byttet vindu/ dører i hele huset

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

   Firmanavn: Elservice stokmarknes

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikrings skap / nye kurser i hele huset/ automatsikringer/Nytt EL anlegg. nytt inntak

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

   Firmanavn: Hadsel rør

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av varmt vanns tank.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: 2 stk stuevindu, 1 stk kjøkkenvindu og ny ytterdør satt inn.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Ett loftvindu er mulig punktert. Muli råteskade vindu

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

   Firmanavn: Elservice stokmarknes

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn strøm 1 kurs.til garasje

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

   Beskrivelse av arbeidet: Satte selv opp garasjen

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Det er skjevheter i hele huset. det er et hus med gråsteinsmur og rundtømmer i vegger som går helt til tak som har sin opprinnelse fra tidlig 1900 tallet. skjeve gulv / tak /vegger. Dør loft kan være vanskelig å lukke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Det er ingen drenering rundt dette huset. huset står på stein / grusmasser.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

mus / møll/ fluer/ melmakk/ biller/ muli mit

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Feller / rengjøring / Prøvd å tette mur kjeller.

Tekniske installasjoner

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Firmanavn: Øyvind Hadsel

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av avløp til septik

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

- **Ja**

Kommunal vannverk / privat septik

17. 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**

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: rengjøring av varmepumpe

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

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

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

   Beskrivelse av arbeidet: montert inn rentbrennende peisovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. 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?:** 2002

   Firmanavn: Elservice stokmarknes

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikrings skap / alle kurser. nytt anlegg.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilbygg i 2etg /bad/vaskerom i 1 etg /loft i 2 etg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Byggsøknad utført.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

tak / vegg / gulv av meg tilbygg (soverom loft)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

det mangler ferdigattest

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Ja**

Ja, brannskaden på bad og renovering av dette er gjort via If Forsikring.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

råteskade i kledning

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

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Ny vegg ved oppsett av nyere kjøkken. Flyttet kontakter selv til eksisterende kurs. Ventilator montert selv. Flyttet lysbryter til vinduslys stue.

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Har veirett til eiendommen, men eier ikke veien.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

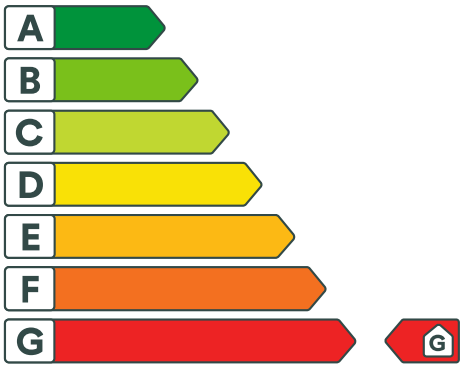
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Haukenes 36, 8450 STOKMARKNES**	
Dato for energimerking **21.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322868**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189914385**
Gårdsnummer **82**	Bruksnummer **32**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1915**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **387,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **501,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **63 454 kWh**



Haukenes 36, 8450 STOKMARKNES

Detaljering

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



Haukenes 36, 8450 STOKMARKNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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 utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

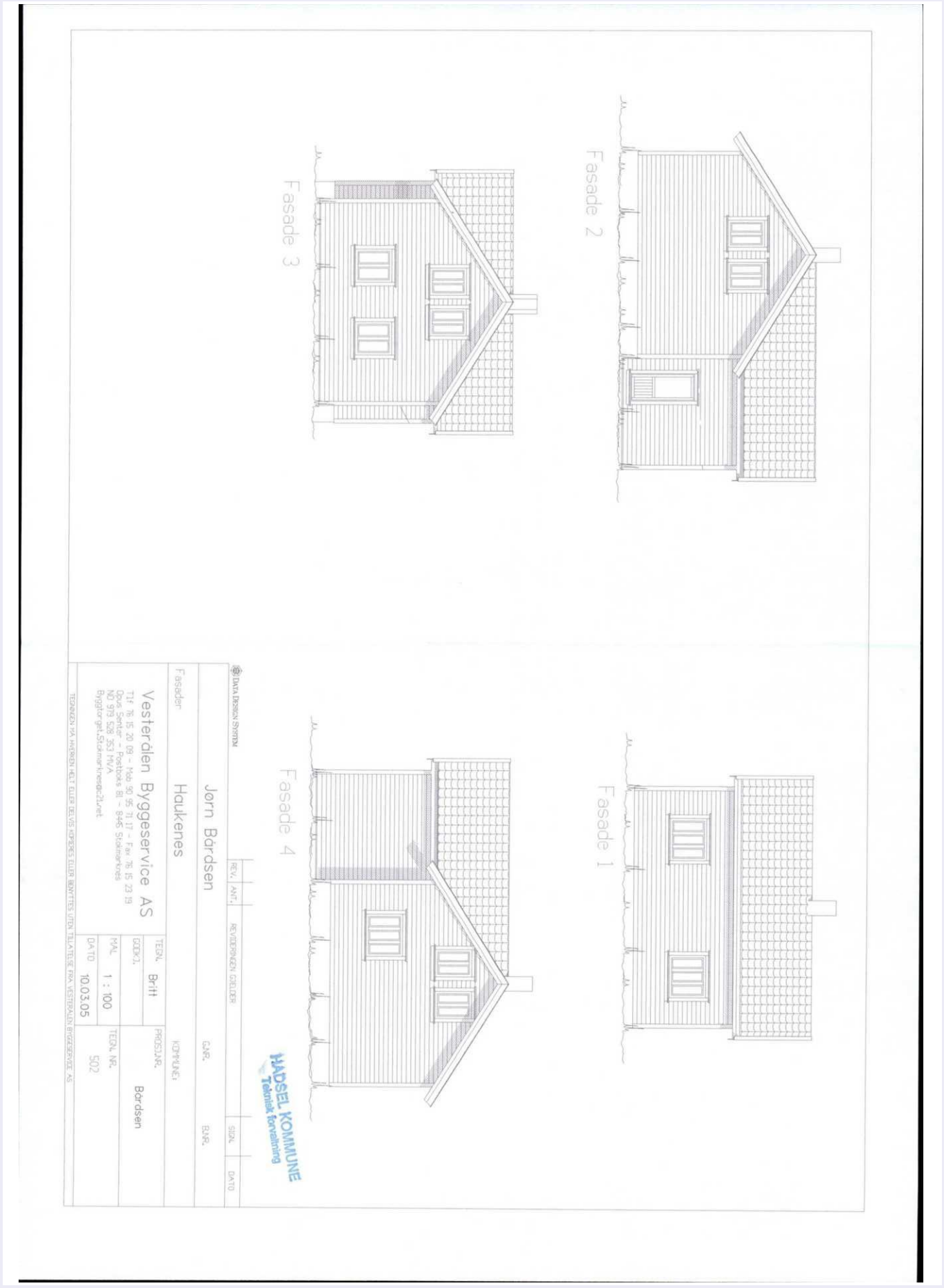
Spørsmål om energiattesten

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

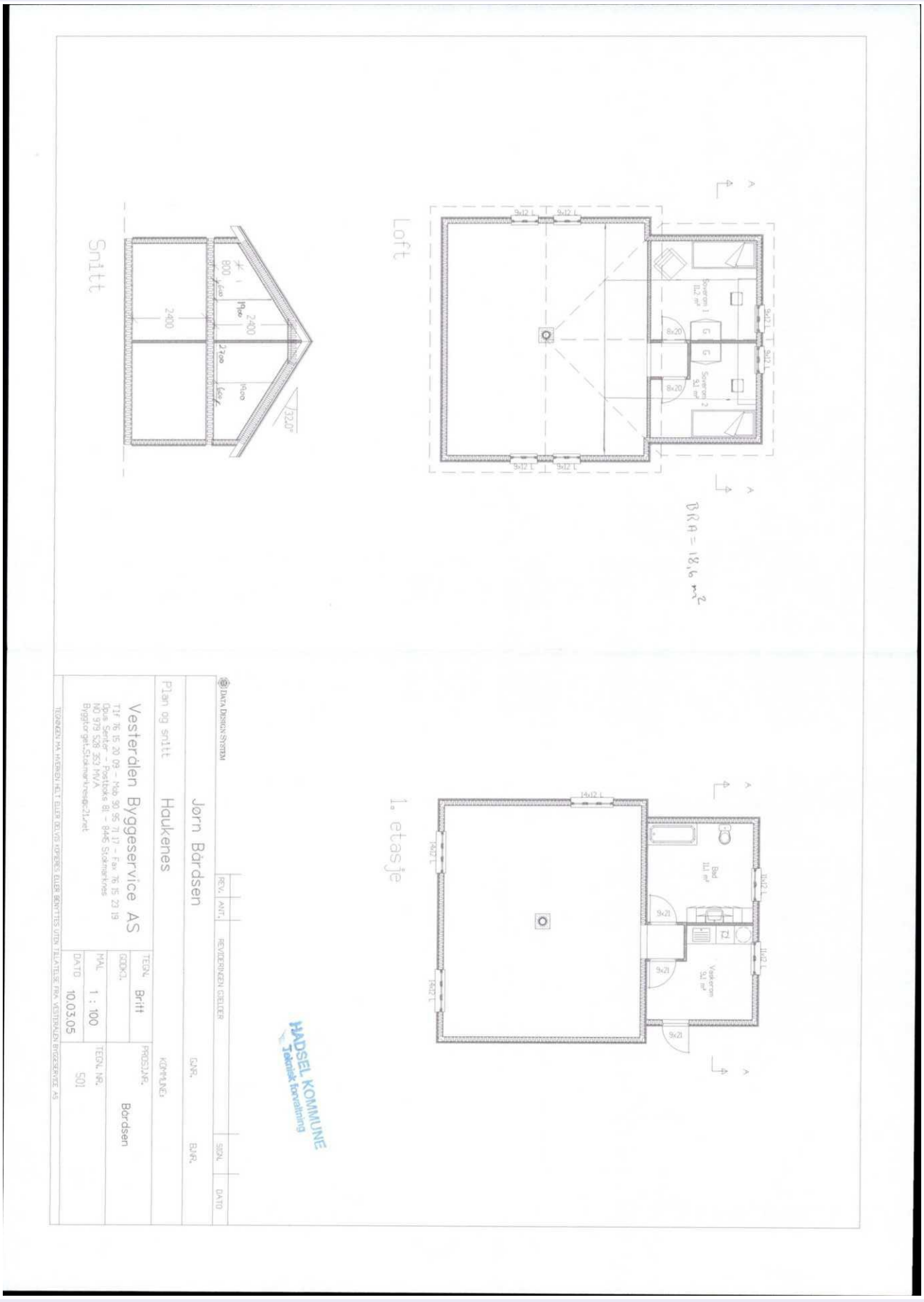
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

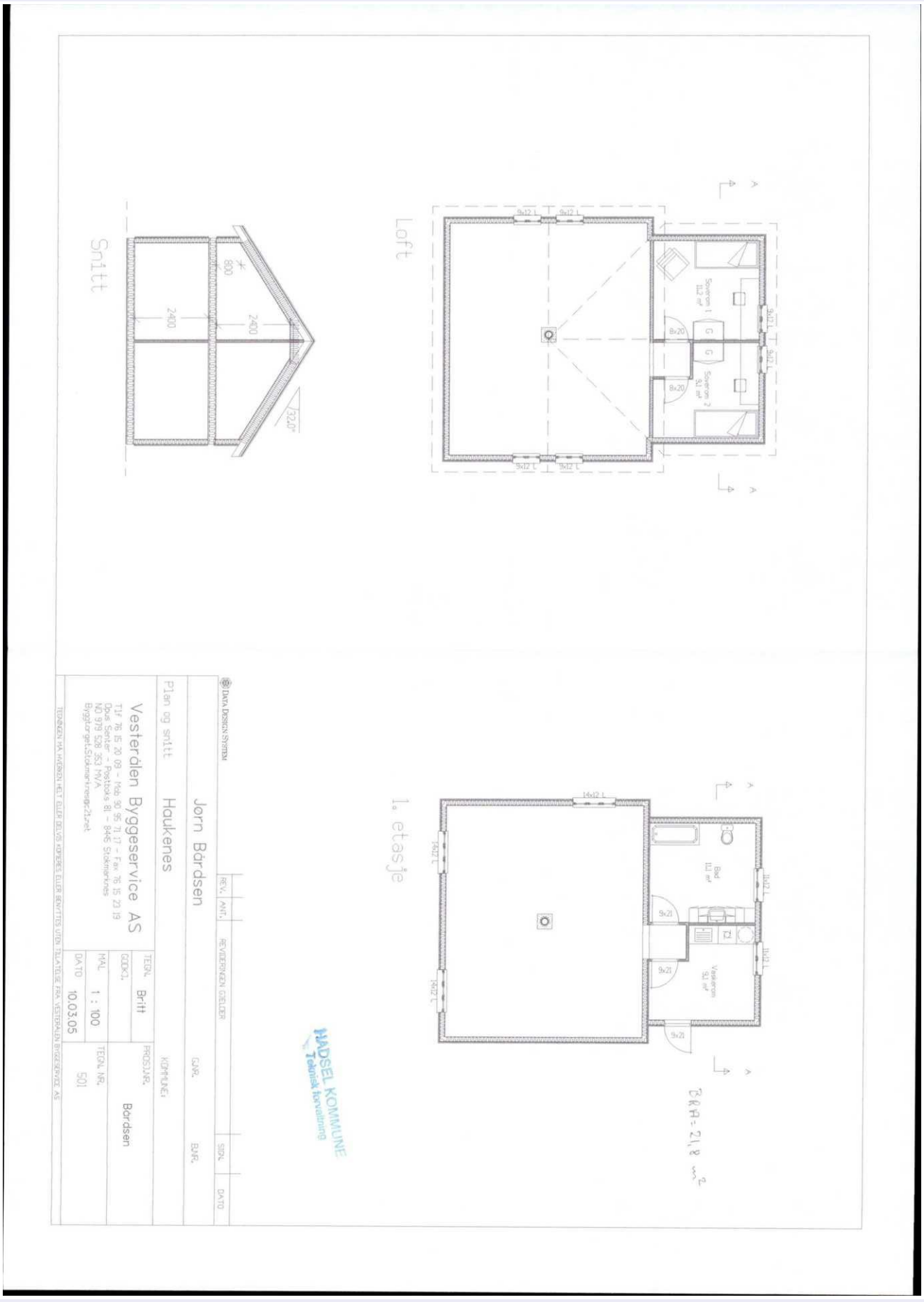
Vedlegg


Fasade 2
Fasade 3
Fasade 1
Fasade 4
DATA DESIGN SYSTEM
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO
Jørn Bårdsen
GNR. BNR.
Fasader Haukenes KOMMUNE
Vesterålen Byggeservice AS
TEGN. Brit PROSJ.NR.
GODKJ.
MÅL 1 : 100 Bårdsen
DATO 10.03.05 TEGN. NR. 502
HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

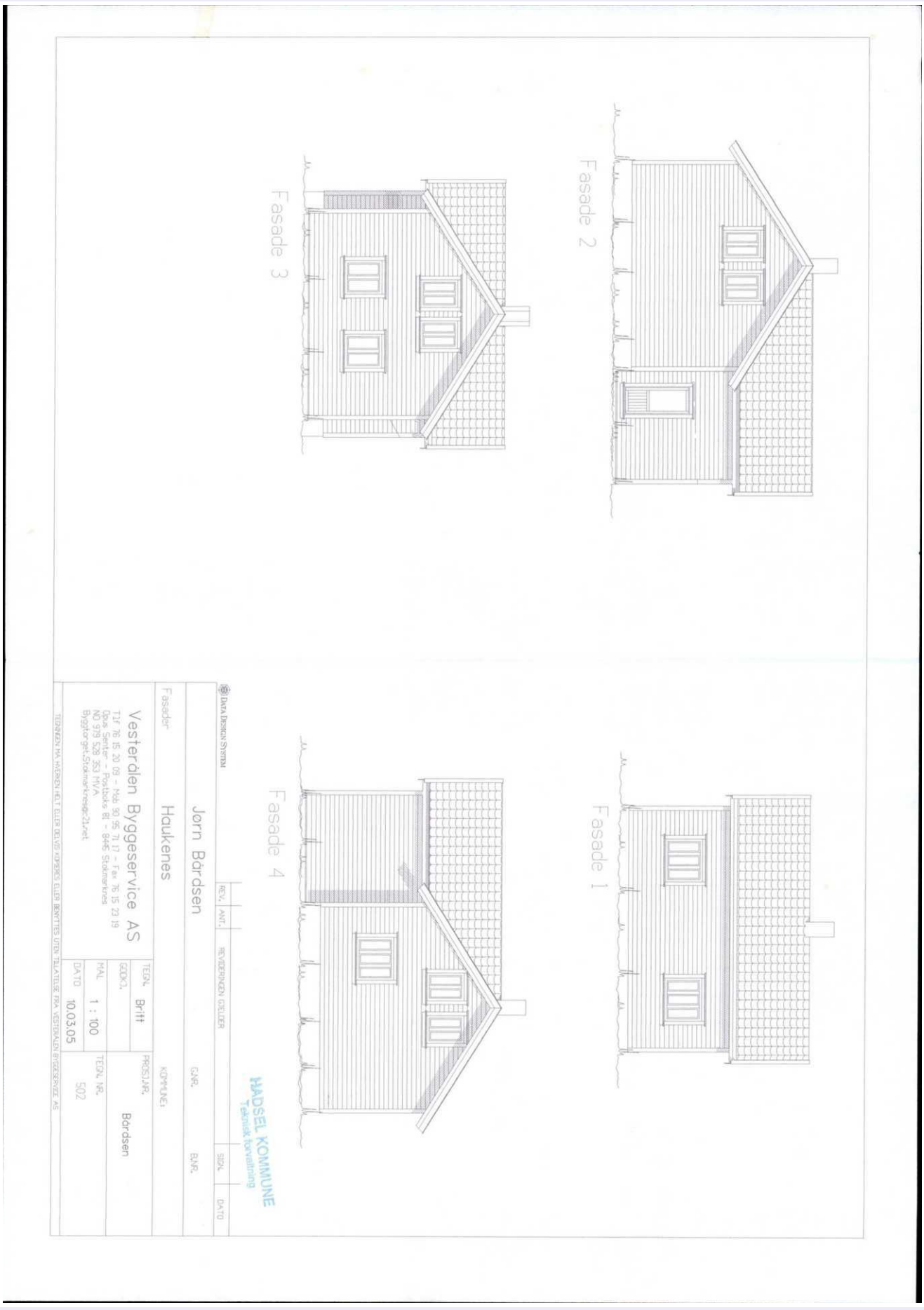
Vedlegg


Snitt
Loft
1. etasje
BRA = 18,6 m²
Jørn Bårdsen
Haukenes
Plan og snitt
Vesteralen Byggeservice AS
Brått
1 : 100
10.03.05
501
Bårdsen
HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Vedlegg

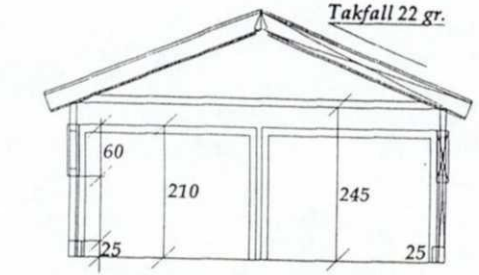

Snitt
Loft
1. etasje
BRA = 21,8 m²
HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning
Vesterålen Byggeservice AS
Jorn Bårdsen
Plan og snitt
Haukenes
Brit
1 : 100
10.03.05
Bårdsen
501

Vedlegg


Fasade 2
Fasade 3
Fasade 1
Fasade 4
HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning
DATA DESIGN SYSTEM
REV.
ANT.
REVIDERINGEN GJELDER
SIDN.
DATO
Jørn Bårdsen
GNR.
BNR.
Fasader
Haukenes
KOMMUNE:
Vesterålen Byggeservice AS
Tlf 76 15 20 09 - Mob 90 95 71 17 - Fax 76 15 23 19
Ope Senter - Postboks 81 - 9445 Stokmarknes
NO 979 528 353 MVA
Byggtorget,Stokmarknesgt.21,net
TEGN.
Brit
GODKJ.
PROSJ.NR.
MÅL
1 : 100
Bårdsen
DATO
10.03.05
TEGN. NR.
502
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA VESTERÅLEN BYGGESERVICE AS

ØKONOMIGARASJEN 6.0 X 8.0 M

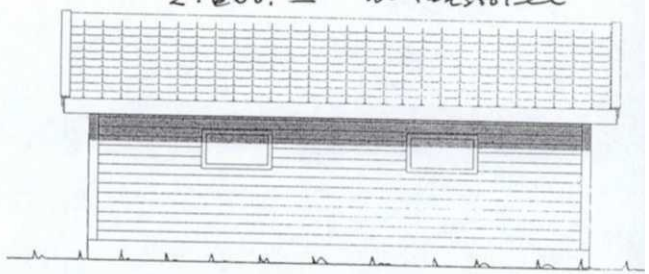
34.800.— ekl.
2.600.— u-takstoler



SNITT

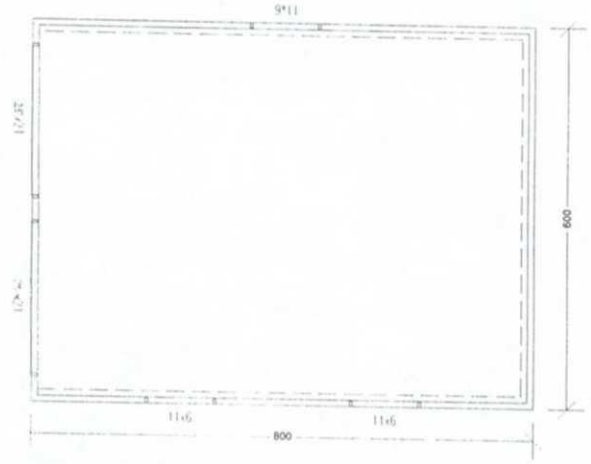


Fasade.....



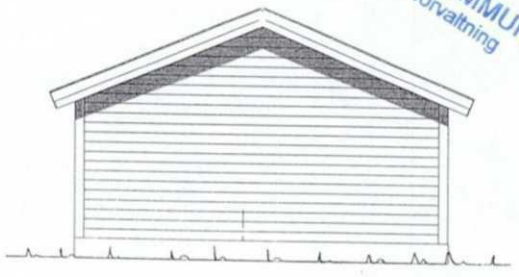
Fasade.....

450.— pr. vindu

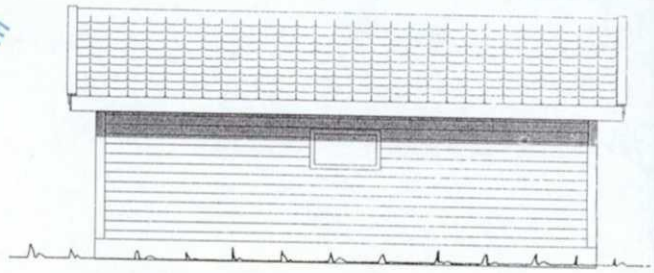


Garasjeplan

HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning



Fasade.....

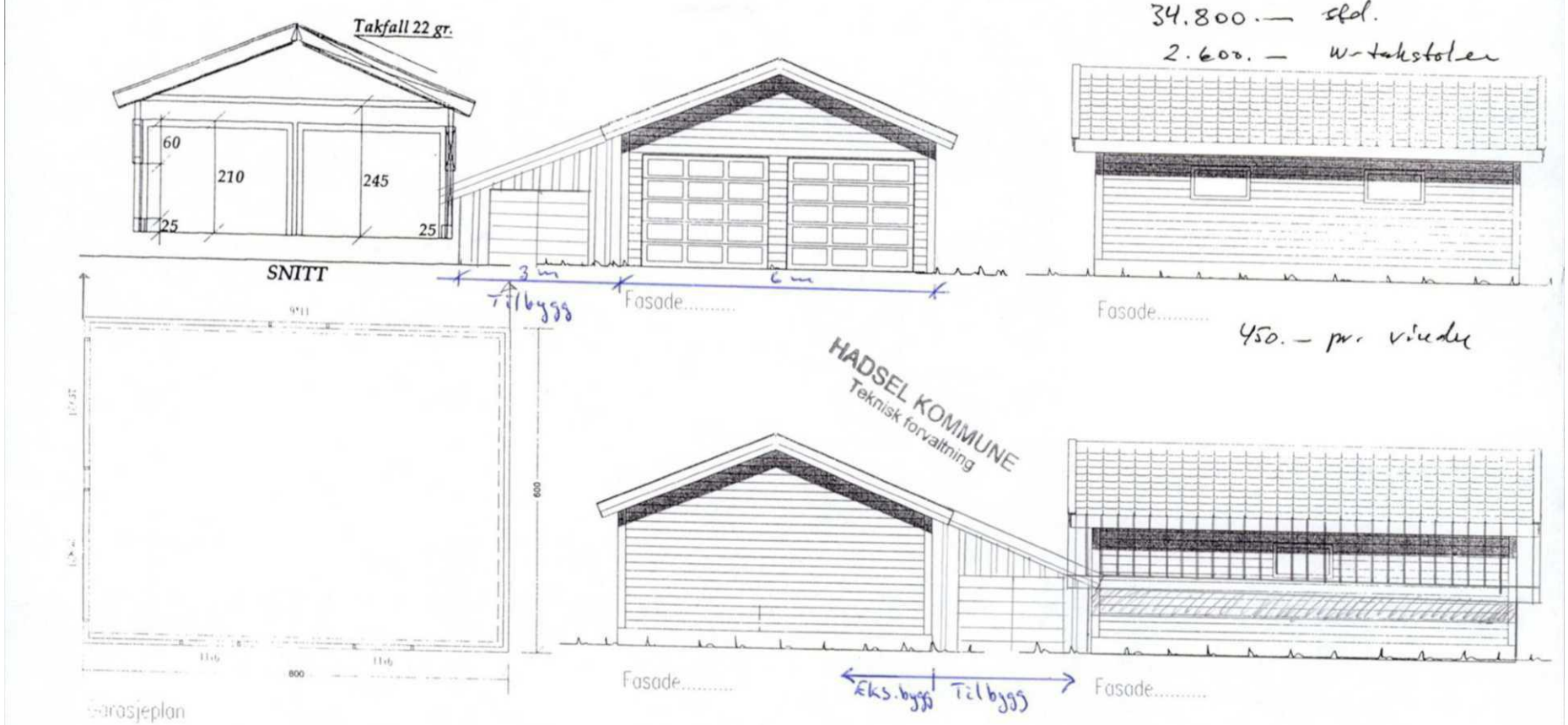


Fasade.....

LEVERANDØR: TRE-BO AS, MAURNES, 8400 SORTLAND TLF: 76 11 30 80 FAX: 76 11 30 89
MÅL: 1:100 TEGN: RITA H.

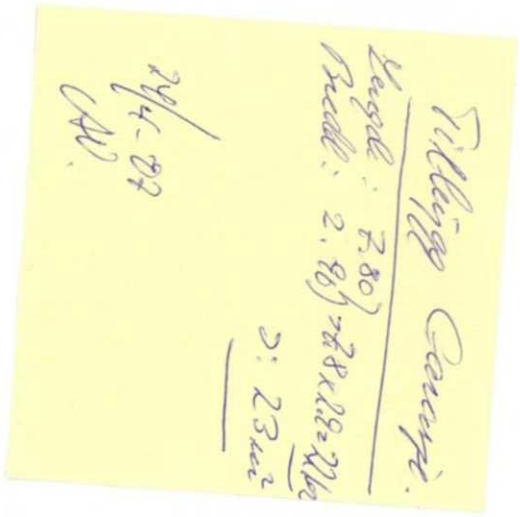
Vedlegg

ØKONOMIGARASJEN 6.0 X 8.0 M



LEVERANDØR: TRE-BO AS, MAURNES, 8400 SORTLAND TLF: 76 11 30 80 FAX: 76 11 30 89
MÅL: 1:100 TEGN: RITA H.

Vedlegg


Tilbygg Garasje.
Lengde: 7,80
Bredde: 2,85 x 2 x 2,82 x 2,10
= 23 m²
24-04-24
CAD

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 82, Bruksnr 32	**Kommune:**	1866	Hadsel
Adresse:				
Veiadresse:	Haukenes 36, gatenr 5202	**Grunnkrets:**	106	Haukenes
	8450 Stokmarknes	**Valgkrets:**	4	Stokmarknes
Oppdatert:	03.12.2019	**Kirkesogn:**	10080104	Hadsel

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	26.01.2000	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 257,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kartforretning	Forretning:	21.05.2012	Avgiver	1866/82/7	-2 257,7
	Matrikkelført:	21.05.2012	Mottaker	1866/82/32	2 257,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	26.01.2000	Avgiver	1866/82/7	-2 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1866/82/32	2 000,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Haukenes 36	H0101	Bolig	116,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	84,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	116,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	116,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	189914385			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	76,0		76,0			
H02		40,0		40,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1866 20 77	Våningshus, Nygård Vestre, Haukenes	1850-1874
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Bislag tatt bort. Ca 1965 kjeller utgravd. Nytt tilbygg	

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	45,0	Rammetillatelse:	15.08.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.08.2003
Energikilde:		BRA annet:	41,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	41,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.08.2003
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	22939297			Antall etasjer:	1

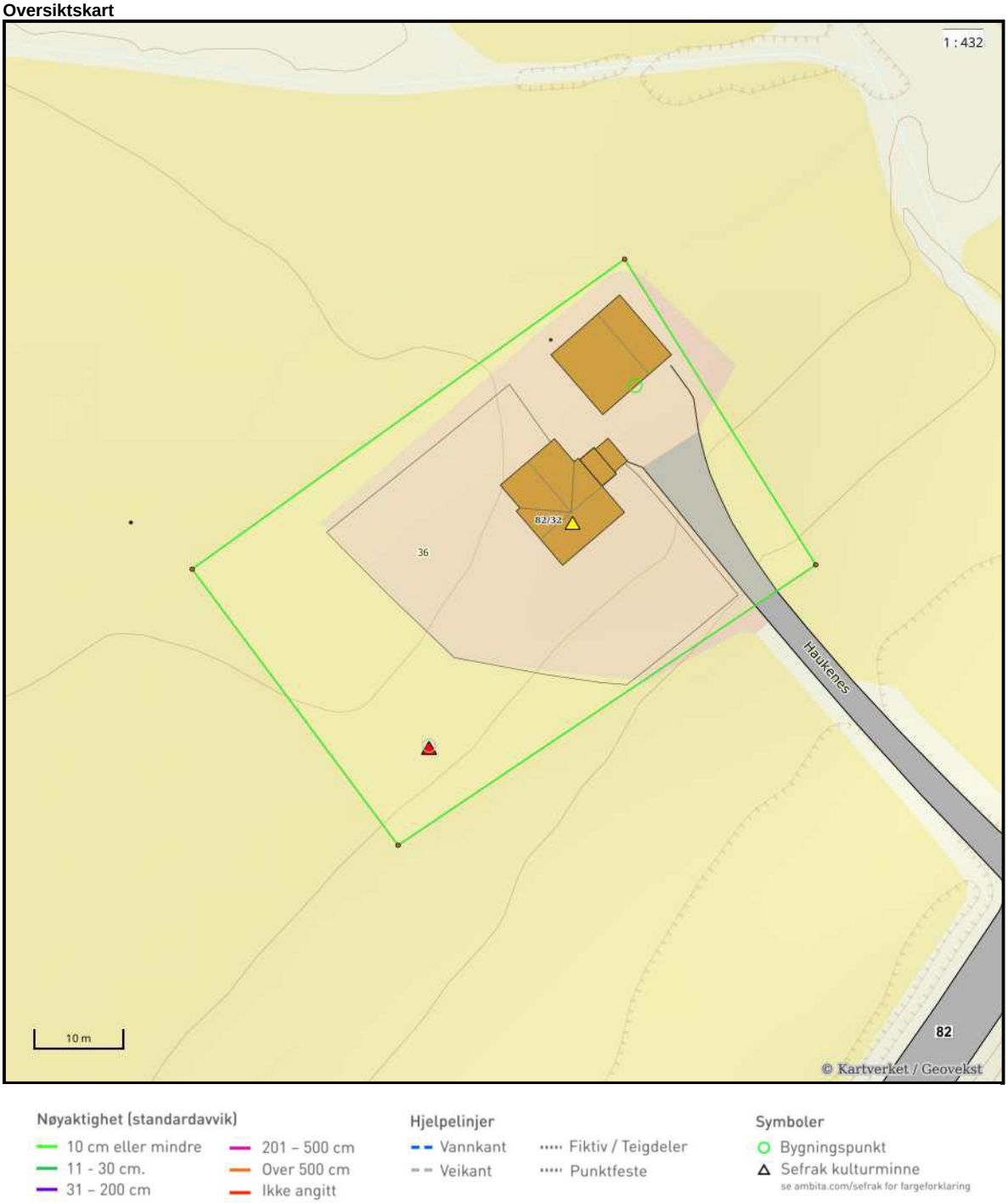
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			41,0	41,0			

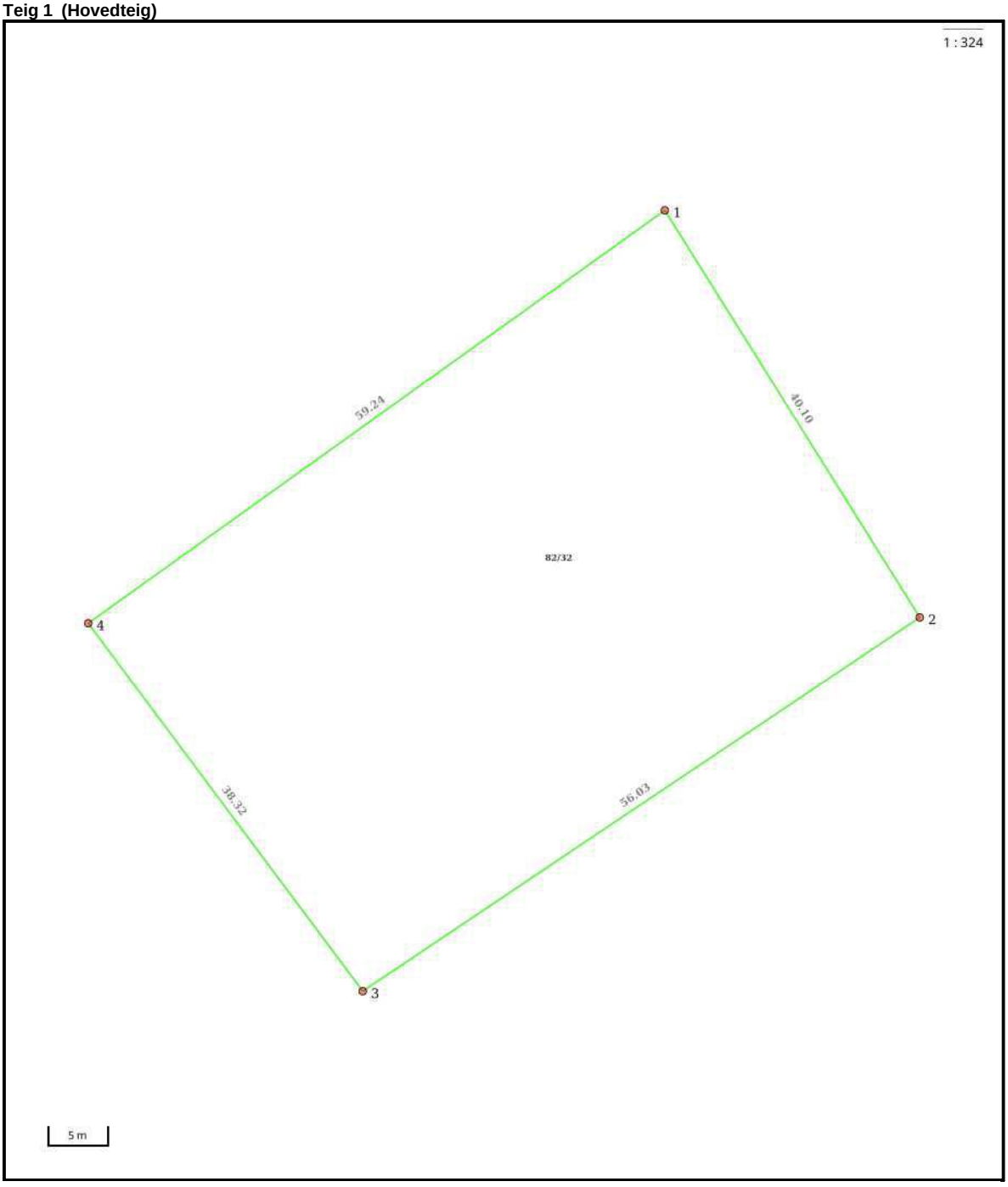
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 257,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

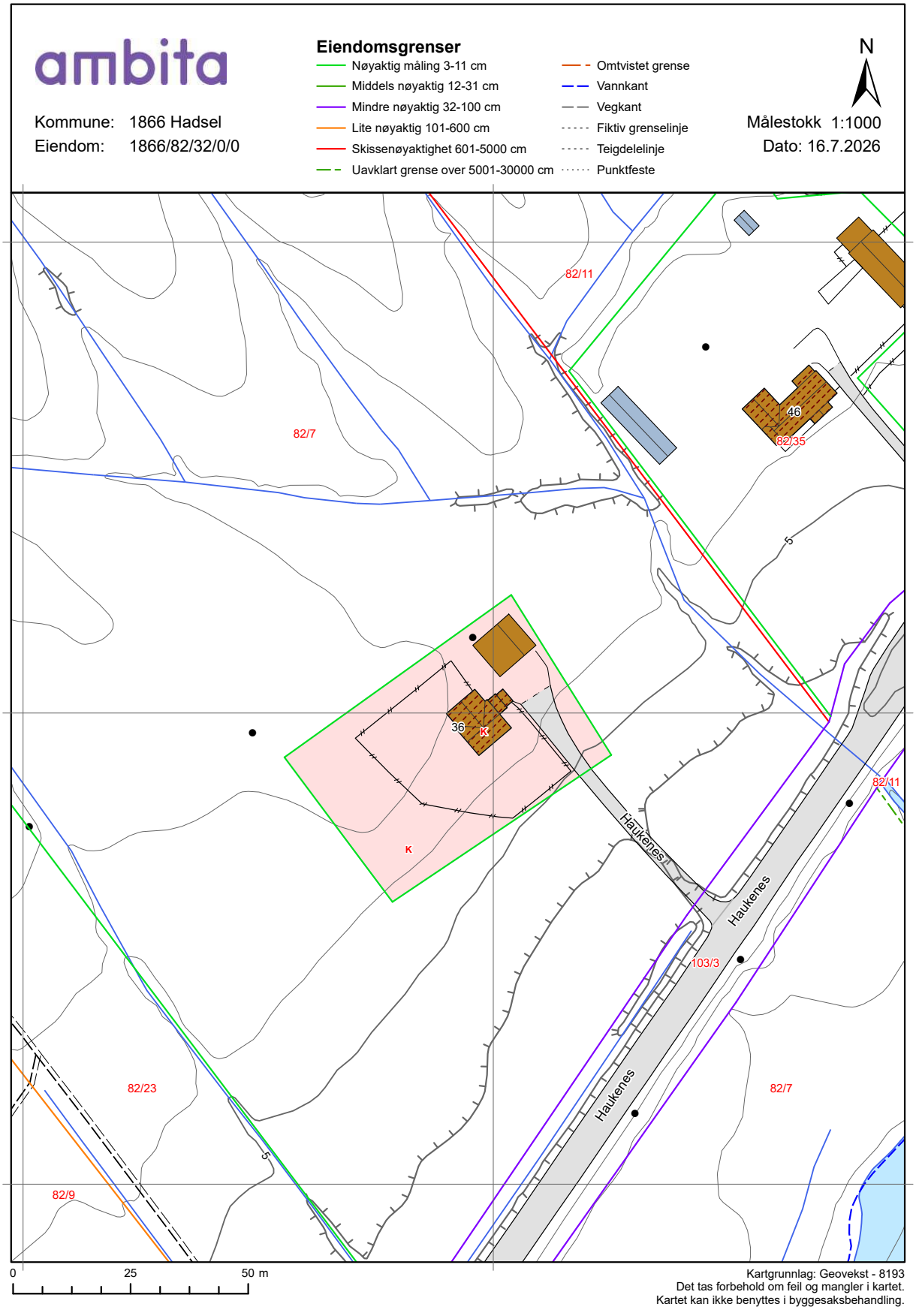
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 609 225,06	502 803,80	40,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 609 191,09	502 825,11	56,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 609 159,92	502 778,55	38,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 609 190,61	502 755,60	59,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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


ambita
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/82/32/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 16.7.2026
82/11
82/7
46
82/35
5
36
K
K
Haukenes
Haukenes
Haukenes
103/3
82/11
82/23
82/7
82/9
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/82/32/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 16.7.2026
82/11
82/7
46
82/35
36
K
Haukenes
103/3
82/23
82/9
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


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

Hadsel kommune

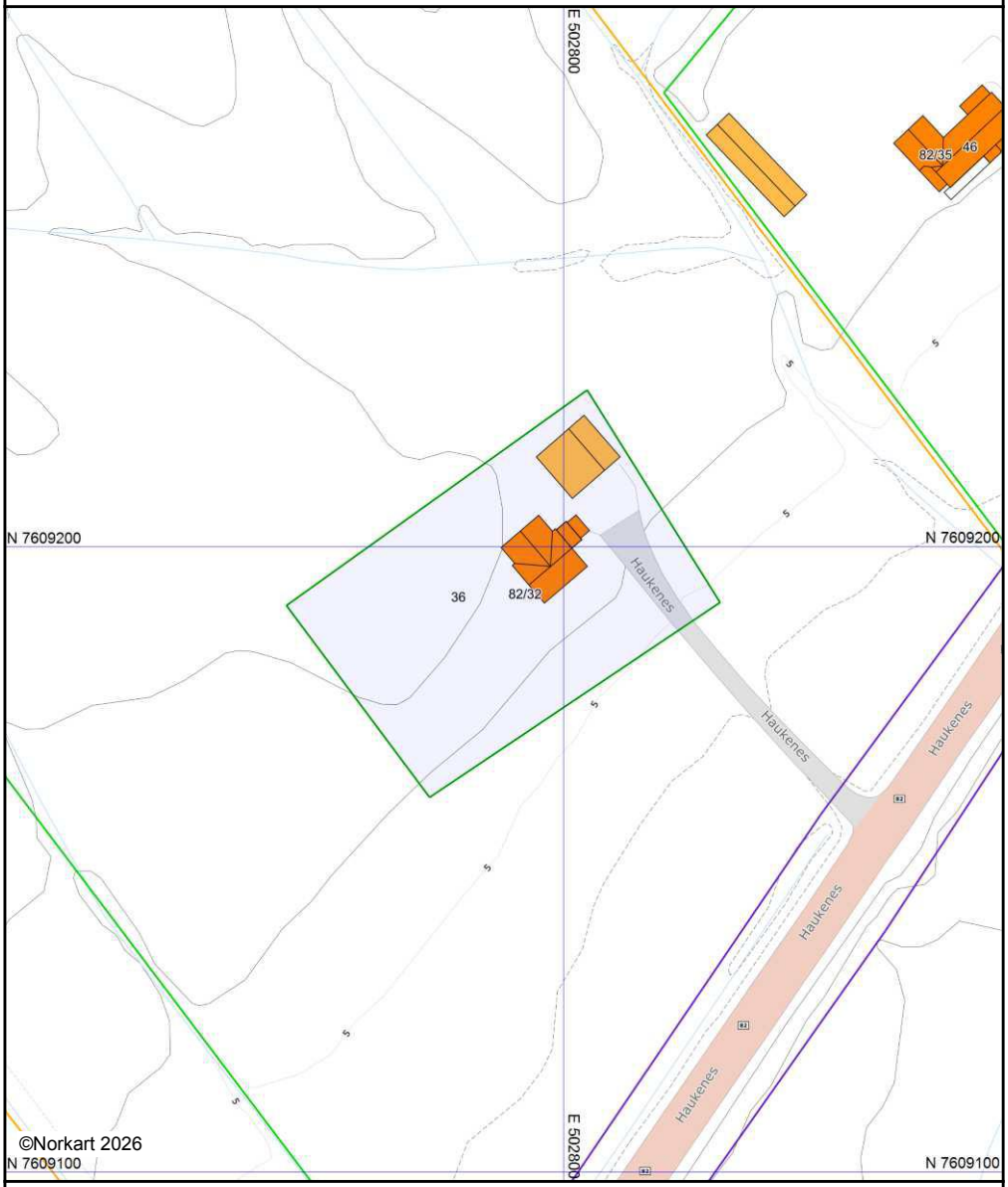
Grunnkart

Eiendom: 82/32
Adresse: Haukenes 36
Dato: 16.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

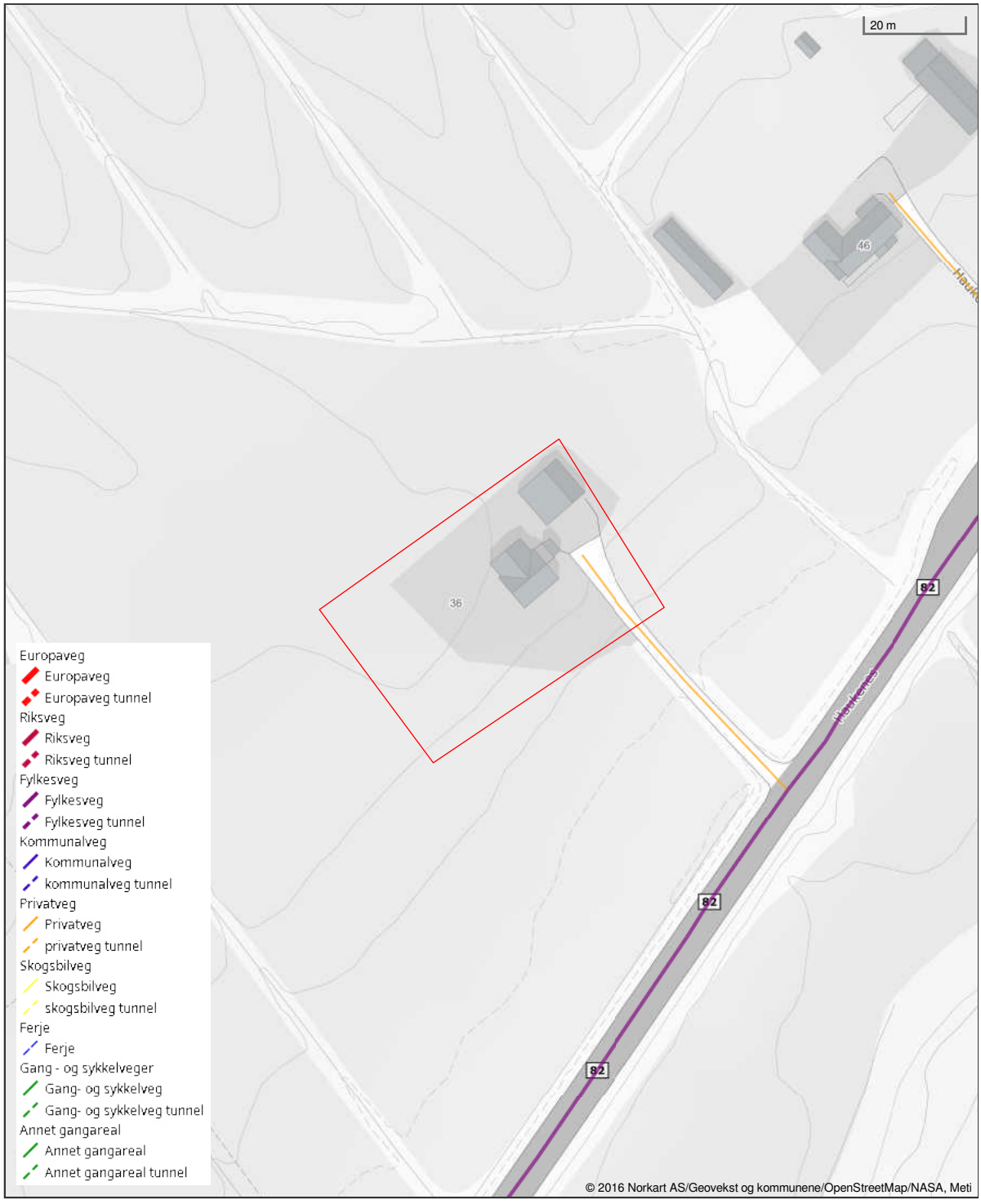
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Utskriftsdato: 16.07.2026

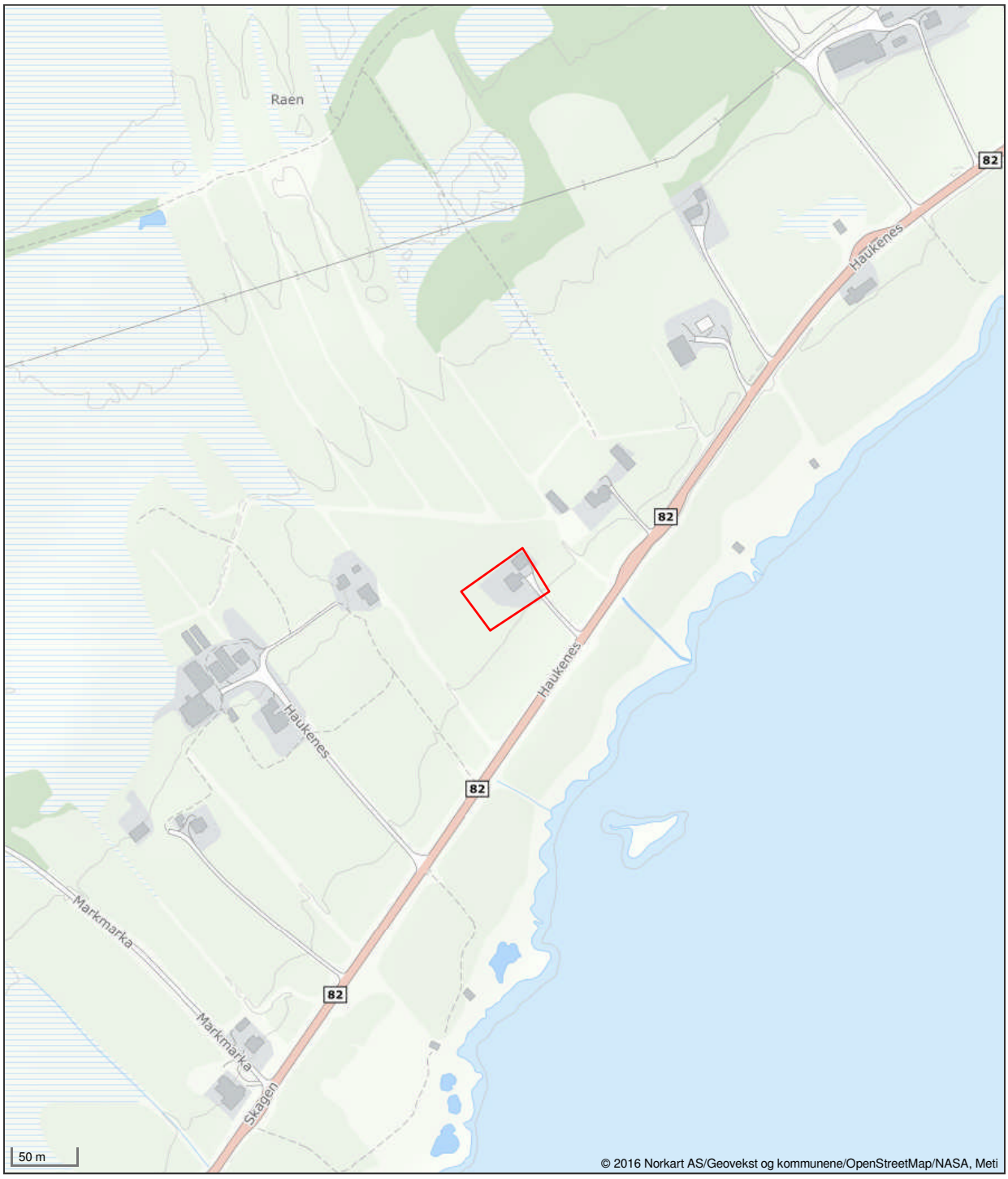
Vegstatuskart for eiendom 1866 - 82/32//



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

Utskriftsdato: 16.07.2026

Oversiktskart for eiendom 1866 - 82/32//



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

Doknr: 5812 Tinglyst: 24.11.2000 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
24 NOV. 2000
VESTERÅLEN SORENSKRIVERIEMBETE
DAGBOKNR. 5812

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1866	HADSEL	82	~~78~~ 32			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1. Bebygd ☐ 2. Ubebygd — ca. 2mål

Bruk av grunn: ☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 300.000,—

Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 300.000,-

4. Overdras fra

Navn	Ideell andel
[redacted] SEIR AMUNDSEN	1/2
ANNA-HENNIE VOLLEBU	1/2

5. Til

Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted] ØRN WIGGO BÅRDSEN	☒ Ja ☐ Nei	
LIN IRENA HANSEN	☒ Ja ☐ Nei	
	☐ Ja ☐ Nei	
	☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gjerdeplikt: Dut påhviler eier av Gnr 82 Bnr 32 ansvar for gjerdehold rundt tomta, av en slik standard at det holder beitedyr ute. Tinglyses.

Veirett: Gnr 82 Bnr 32 får tinglyst veirett på eksisterende veg fra tomt til E10. Over Gnr 82/109 8

Tomt: 2 dekar i Hadsel

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
[X] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Hauknes 10 - 2000.

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Geir Amundsen GEIR AMUNDSEN
Anna-Hennie Vollebu ANNA-HENNIE VOLLEBU.

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
x Per Joakimsen PER JOAKIMSEN
Adresse
Bitterstad 8450 Stokmarknes

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
x Helge Joakimsen Helge Joakimsen
Adresse
Skagen 8450 Stokmarknes

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

MIDLERTIDIG FORRETNING
HADSEL KOMMUNE 1866

Uten grensejustering
J. nr.77/99

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr. 82	Bnr. 32	festenr.
	Bruksnavn/adresse		
Representa-sjonspunkt	X 1181913	Y -73916	Z
	Kartblad DZEB247-5-4	Landsnett NGO V	

Dagbokstempel.
TINGLYST
3 0 OKT. 2000
VESTERÅLEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 5285

I henhold til delingsloven av 23. Juni 1978, nr.70, §2-6, attesteres at det er rekvirert.

Dato	10.11.99	Rekvirent	**GEIR AMUNDSEN, ANNA VOLLEBU.**
Rekvirert	Delingsforretning for en parsell av	Gnr. **82**	Bnr. **7**
Tillatelse	Etter deligasjon den	Dato. 27.01.00	Sak nr. 8/2000
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er gitt, se pbl.§ 63 nr.3,jfr.§ 95nr.2		
Beskrivelse	FRADELING AV TOMT M. ELDRE PÅSTÅENDE VÅNINGS-HUS. BELIGGENHET FREMGÅR AV KARTBILAG.		
Bestyrer	IKKE OPPNEVNT	Innbet. gebyrer	
Beliggenhet og grenser	Er ikke påvist i marka	Anslått areal	2000m2
Frist for utstedelse målebrev	**26. oktober 2000**		

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Stokmarknes	27.10.00	Hugo Nygård	Jan Christoffersen

Tinglysing

Gab
REGISTRERT I GAB
2 6 OKT. 2000
Hadsel Kommune - Oppm.myndighet
Løpenr.. Sign.: J. C.

Tinglysningsstempel
TINGLYST
3 0 OKT. 2000
VESTERÅLEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Dato	Målebrevsnr.

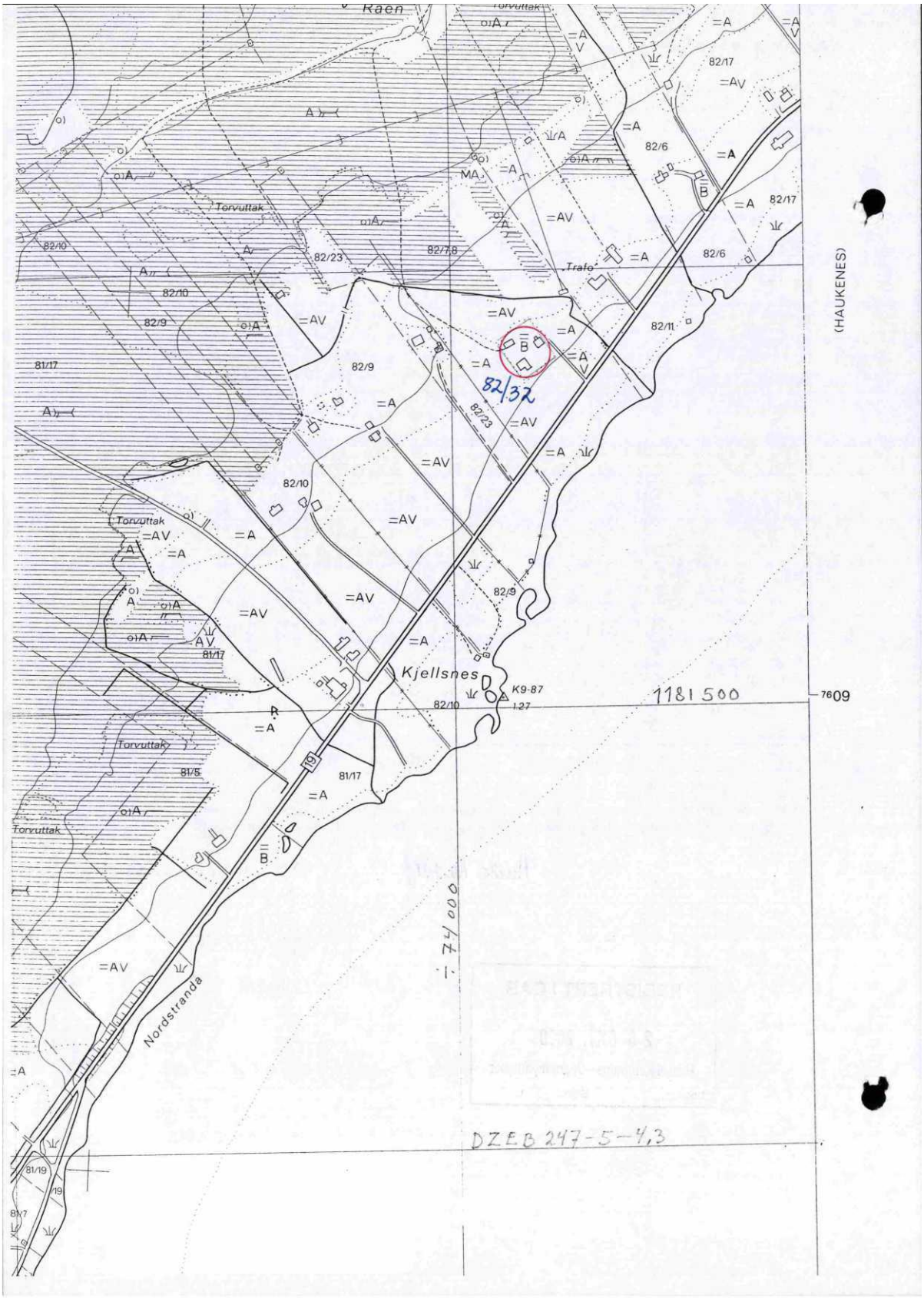
Hadsel kommune, Oppmålingsavdelingen.

Doknr: 5285 Tinglyst: 30.10.2000 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2000/5285/78
Attesteringstidspunkt 2026-07-17 12:54



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

15. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260096 / Hans Petter Søvik, tlf. 400 42 402
Haukenes 36, 8450 Stokmarknes
Gnr. 82, Bnr. 32, Hadsel kommune.

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Oppdragsnr: 19260096
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.08.2026

Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no