






Velkommen til

# Linerleveien 18 A
# 8450 Stokmarknes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Linerleveien 18 A
# 8450 Stokmarknes

# Pen endeleilighet fra 2014 m/veranda og flott utsikt mot sjø og fjell | Alt på ett plan | 2 sov | Rolig og barnevennlig

Velkommen til Linerleveien 18 A! En pen og arealeffektiv endeleilighet fra 2014 med flott utsikt mot sjø og fjell. Leiligheten ligger i et rolig boligområde på Børøya på Stokmarknes, og har en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater og utgang til en romslig veranda på 28 m². Boligen har to soverom, helfliset bad med gulvvarme, innvendig bod og et praktisk kjøkken med integrerte hvitevarer. Komforten ivaretas av varmepumpe og balansert ventilasjon. I tillegg følger en ekstern utebod på 5 m². Eiendommen har gangavstand til skole, barnehage og butikker, samtidig som flotte turmuligheter finnes like i nærheten. Velkommen til visning!

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 3 300 000 |
| **Omkostninger** | kr | 83 590 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 3 383 590 |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 500 |
| **BRA/BRA-i** | | 81 m² / 76 m² |
| **Antall soverom** | | 2 |
| **Eiendomstype** | | Leilighet |
| **Eierform** | | Eierseksjon |
| **Byggeår** | | 2014 |
| **Tomt** | | 890 m² eiet tomt |
| **Etasje** | | 1 |
| **Energimerke** | | C |

# 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**
Linerleveien 18 A, 8450 Stokmarknes

**Registerbetegnelse**
Gnr. 64, Bnr. 375, Snr. 1, Hadsel kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 3 300 000,- |
| Omkostninger | kr | 83 590,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 3 383 590,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 395 090,- |

**Omkostninger**
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 82 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 83 590,- 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 19 240,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Renovasjon: kr 4 698,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 140 liters dunk.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 500,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Bygningsforsikring, vedlikehold av klimaanlegg og brannvarslings- og slukkeutstyr, og diverse vedlikehold/drift.

Beløpet er opplyst av styreleder, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

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

**Areal**
BRA - i: 76 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 81 m²
TBA: 28 m²

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

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

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

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

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

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

**Antall soverom**
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

**Eierform**
Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.

Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**
Leilighet

**Etasje**
1

**Parkering**
Parkering på sameiets felles innkjørsel/gårdsplass med singel/grus. Det medfølger fast plass for 1-2 biler i flg. selger og styreleder.

I sameier der det i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet parkeringsplass til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne gjør megler oppmerksom på at det er krav om at sameiet sikrer at tilrettelagte parkeringsplasser gjøres tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få byttet plass med en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning e.l. Dog er det et krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon.

Det gjøres oppmerksom på at dette sameiet ikke har oppdatert sine vedtekter i henhold til eierseksjonsloven §26. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne mot bytte til annen parkeringsplass.

Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

**Sameiebrøk**
27/110

**Sameiets eiendom**
Gnr. 64, Bnr. 375, HADSEL kommune.
Tomtestørrelse 890 m². Beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 14.04.2014 av Hadsel kommune.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Eiendommen er beliggende i sørlig hellende terreng. Opparbeidet tomt med plen, busker, og treterrasse. Innkjørsel/gårdsplass med singel/grus.

**Byggeår**
2014 ifølge kommunen.

**Innhold**
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder følgende:

BRA-i 76 m²: Vindfang, gang, to soverom, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken.
BRA-e 5 m²: Utebod (tinglyst tilleggsdel iht. seksjonering).

Leiligheten har veranda og platting på totalt 28 m² (TBA).

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

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 03.05.2010 som samsvarer med dagens situasjon. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at tegningene ikke er stemplet som godkjent av kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko for sistnevnte.

**Standard**
Leiligheten er fra 2014 og har gjennomgående god standard fra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat, organisert i L-form langs nordveggen i den åpne stue/kjøkken-løsningen. Utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikro og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert. Varmtvannsberederen på ca. 120 liter er plassert under kjøkkenbenken.

Bad/vaskerom:
Bad/vaskerom fra 2014 med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Vegger med baderomsplater og tak med himlingsplater. Innredning med servantbeslag, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon. Våtromsplatene er ikke montert fagmessig, og sokkellist mangler bunnfyllingsfuge i våtsone. Vegger fungerer med dagens bruk forutsatt bruk av dusjkabinett.

Overflater:
Gulv: Parkett og laminat i stue, gang og soverom. Fliser på bad/vaskerom og i vindfang.
Vegger: Malte plater.
Himling: Himlingsplater.

Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører og malte glassdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmesentral:
Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er på ca. 120 liter og er plassert under kjøkkenbenken.

Elektrisk anlegg:
Normal el-installasjon iht. byggeår. Anlegget er utført med jordede kontakter og sikringskap med automatsikringer. Kursfortegnelse foreligger.

Branntekniske forhold:
Det er mangler på håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

Lagring:
Boligen har innvendig bod. I tillegg følger en ekstern utebod på ca. 5 m² med separat ytterdør.

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 - Dører: Enkelte dører har behov for vedlikehold av overflatebehandlingen.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på trekonstruksjonen. Konsekvens av manglende vedlikehold er nedsatt levetid på trekonstruksjonen.
- Innvendig - Innvendige dører - glassdør vindfang/gang: Det er påvist skader på glassfelt. Glassfelt er løsnet fra dørblad. Konsekvensen er hovedsakelig estetisk, men medfører også økt risiko for personskade ved en ukontrollert hendelse.
- Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Sokkellist mangler bunnfyllingsfuge i våtsone. Når våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Vegger fungerer med dagens bruk forutsatt bruk av dusjkabinett. Dersom dusjkabinett erstattes med dusjnisje, må vegger utbedres.
- Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Manglende fall kan medføre ulemper og økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse.
- Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er fare for fukt i konstruksjoner. Utette skjøter som følge av mangelfull fuging indikerer at tettesjiktet på vegg kan være stedvis utett. Risiko for fukt vurderes som liten så lenge dusjkabinett er montert i dusjsone. Dersom dusjkabinett fjernes, bør tettesjikt på vegg utbedres.
- Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist avvik med komfyrvakt. Sensor til komfyrvakt er ikke montert på vegg, og komfyrvakt sender ut varselsignal. Komfyrvakten må monteres forskriftsmessig og funksjonstestes. Konsekvens av avviket er nedsatt brannsikkerhet.
- Tekniske installasjoner - Varmesentral: Varmepumpe fungerer ikke optimalt iht. opplysninger i egenerklæring. Nærmere undersøkelser av varmepumpe bør utføres av fagperson.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Helse, miljø og sikkerhet
- Helse, miljø og sikkerhet: Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

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. 12: Varmepumpen fungerer ikke optimalt. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre forholdet.

Pkt. 25: Det er nylig utført en tilstandsrapport med verditakst av TakstTeam Vesterålen, som er oversendt eiendomsmegler.

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

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er vinduer i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør i tre, malt balkongdør i tre og malt boddør i tre. Dører er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er dører i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

Balkonger/terrasser:
Leiligheten har terrasse og platting i trekonstruksjon. Balkonger og terrasser er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er balkonger og terrasser i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert. Terrasse- og balkongareal (TBA) er 28 m².

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

**Beliggenhet**
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på vestsiden av Børøya i Hadsel kommune. Boligen er plassert i et sørlig hellende terreng med flott utsikt over sjøen, småbåthavnen og de omkringliggende fjellene. Her bor du tilbaketrukket i et barnevennlig miljø med lite gjennomgangstrafikk. Børøybrua knytter øya direkte sammen med Stokmarknes sentrum, slik at du enkelt beveger deg mellom det rolige nabolaget og byens fasiliteter til fots, på sykkel eller med bil.

På Stokmarknes, som ligger i gangavstand over brua, finner du et komplett utvalg av forretninger og servicetilbud. Dagligvarehandelen ordnes enkelt hos Rema 1000 eller Coop Prix, og i sentrumskjernen finner du i tillegg Bykuben Senter, apotek og koselige spisesteder. Hverdagslogistikken er praktisk tilrettelagt for barnefamilier med gangavstand til Stokmarknes skole, som dekker 1. til 10. trinn, samt Hadsel videregående skole. Det finnes også flere barnehager i nærområdet, blant annet Hoppensprett Stokmarknes, og like ved boligen ligger en lokal fotballbane for uorganisert lek.

Området gir et flott utgangspunkt for friluftsliv året rundt. Du har sjøen like nedenfor boligen, og på Hadseløya finnes et rikt nettverk av turstier til blant annet Storheia og Grønåsen. For innendørs trening og idrett har du treningssentre og flerbrukshall i sentrumsområdet. Kollektivtilbudet er godt ivaretatt med bussholdeplass i gangavstand ved Svaneveien, samt hurtigbåt og hurtigrute fra kaien i sentrum. Stokmarknes lufthavn på Skagen ligger en kort kjøretur unna med bil og gir gode forbindelser videre.

**Adkomst**
Enkel adkomst fra offentlig vei.

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

**Hvitevarer og tilbehør**
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.

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

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Boligen har ferdigattest datert 26.05.2014. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Oppvarming**
Varmepumpe og elektrisitet. Elektriske varmekabler på bad/vaskerom. Selger opplyser at varmepumpen ikke fungerer optimalt.

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 C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Internett- og tv-leverandør**
Selger opplyser at boligen har fibertilknytning.

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.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

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

**Regulering**
Eiendommen er regulert til boliger i reguleringsplan for Frodefelt 2 (plan-ID BØ21), vedtatt 04.10.2007.

Eiendommen er videre omfattet av kommuneplanens arealdel for HADSEL_KOMMUNE (plan-ID 2022009), hvor eiendommen er avsatt til boligbebyggelse. I tillegg er det registrert at eiendommen ligger i sikringssone H190_1 som gjelder flyplass restriksjoner.

Den komplette reguleringsplan og 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.

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

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 559 818,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 239 272,-.


Photo by DI








Photo by DJ


HERU

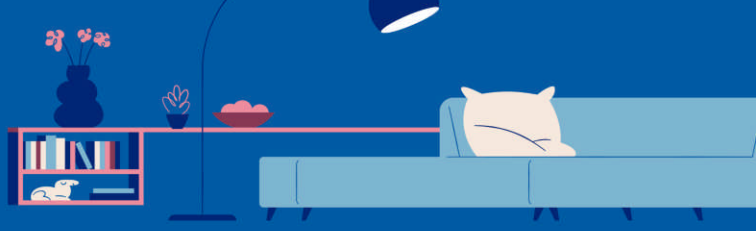





Photo by DI



# 1. etasje



# Plantegning




Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by DIAKRIT

*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**
Torunn Lockert

**Heftelser og servitutter**
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Andre relevante opplysninger**
Sameiet består av fire enheter i en firemannsbolig.
Styreleder er Erik Burchardt.
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal. Sameiets fakturaer betales fortløpende og fordeles iht. eierbrøk.

Styreleder skriver til megler:
Det har ikke vært noen form for dugnad siden jeg flyttet inn for 2 år siden.
Gressklipping og snømåking må man stå for selv. Når det gjelder gressklipping vil jo det ikke ha noe å si for denne leiligheten da den ikke har plen (ligger i 2.etg.).
Maling av bolig kan vi i sameiet bli enige om. Om man ønsker å kjøpe inn maling og evt. male selv (dugnad), eller leie inn noen til jobben.
Man betaler inn 500kr i starten av mnd., eller hele beløpet ved slutten av året, som jeg vet noen i sameiet velger å gjøre det.
Kommunale avgifter og renovasjon faller utenfor sameiet. Dette må man betale selv. Vi har ingen lån.
Det er 1-2 faste parkeringsplasser som følger med.

Selger opplyser:
-Fast parkeringsplass følger med.
-Sameiet har ca. kr 75.000,- som felles formue på konto (kontoutskrift er forevist megler).

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Fredrik Sørensen i TakstTeam Vesterålen den 24-06-2026.

**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 24.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 04.08.2026
- Energiattest datert 30.07.2026
- Byggetegninger datert 03.05.2010
- Ferdigattest datert 26.05.2014
- Seksjonering datert 14.04.2014
- Matrikkelrapport datert 28.07.2026
- Grunnkart datert 28.07.2026
- Vegstatuskart datert 28.07.2026
- 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**
If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
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
E-post: 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

# LINERLEVEIEN 18A

## Nabolaget Børøy - vurdert av 15 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Svaneveien**<br>Linje 754 | **5 min**<br>0.5 km |
| **Stokmarknes lufthavn Skagen** | **7 min** |
| **Svolvær lufthavn Helle** | **1 t 51 min** |

## SKOLER

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

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Kople Vesterålen Kysthotell** | **9 min** |
| **Stokmarknes** | **11 min** |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

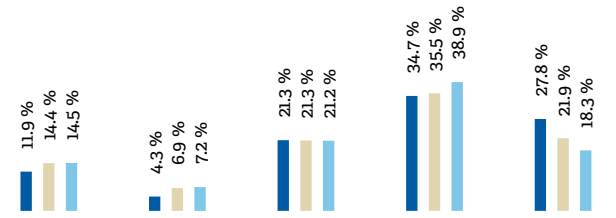
## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Børøy | 719 | 370 |
| Stokmarknes | 3 515 | 1 735 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år)**<br>67 barn | **16 min**<br>1.5 km |
| **Tumlebo barnehage (1-5 år)**<br>41 barn | **21 min**<br>1.9 km |
| **Søndre barnehage (0-5 år)**<br>111 barn | **21 min**<br>2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Stokmarknes**<br>PostNord | **13 min**<br>1.2 km |
| **Coop Prix Stokmarknes**<br>PostNord | **15 min**<br>1.4 km |

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

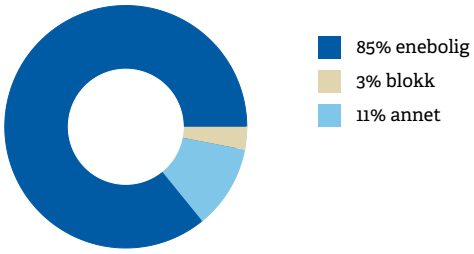
## GATEPARKERING

Lett 84/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Børøya grusbane**<br>Fotball | **3 min**<br>0.2 km |
| **Stokmarknes skole**<br>Ballspill, friidrett | **15 min**<br>1.3 km |
| **Feel24 Stokmarknes** | **12 min** |
| **Feel24 Stokmarknes Søndre** | **18 min** |

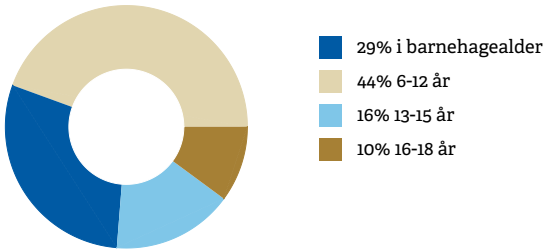
## BOLIGMASSE



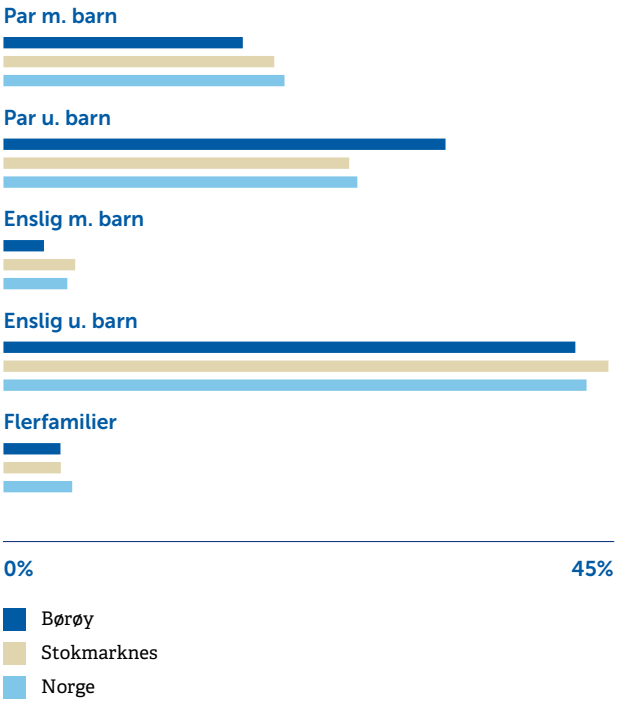

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Bykuben Senter** | **14 min** |
| **Apotek 1 Stokmarknes** | **14 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



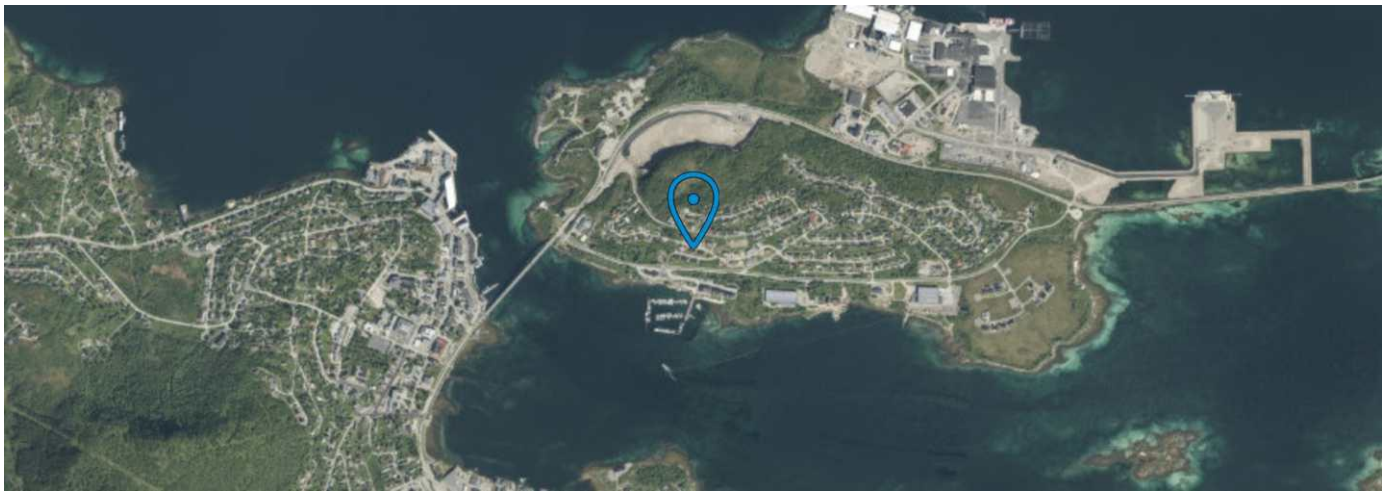

## FAMILIESAMMENSETNING

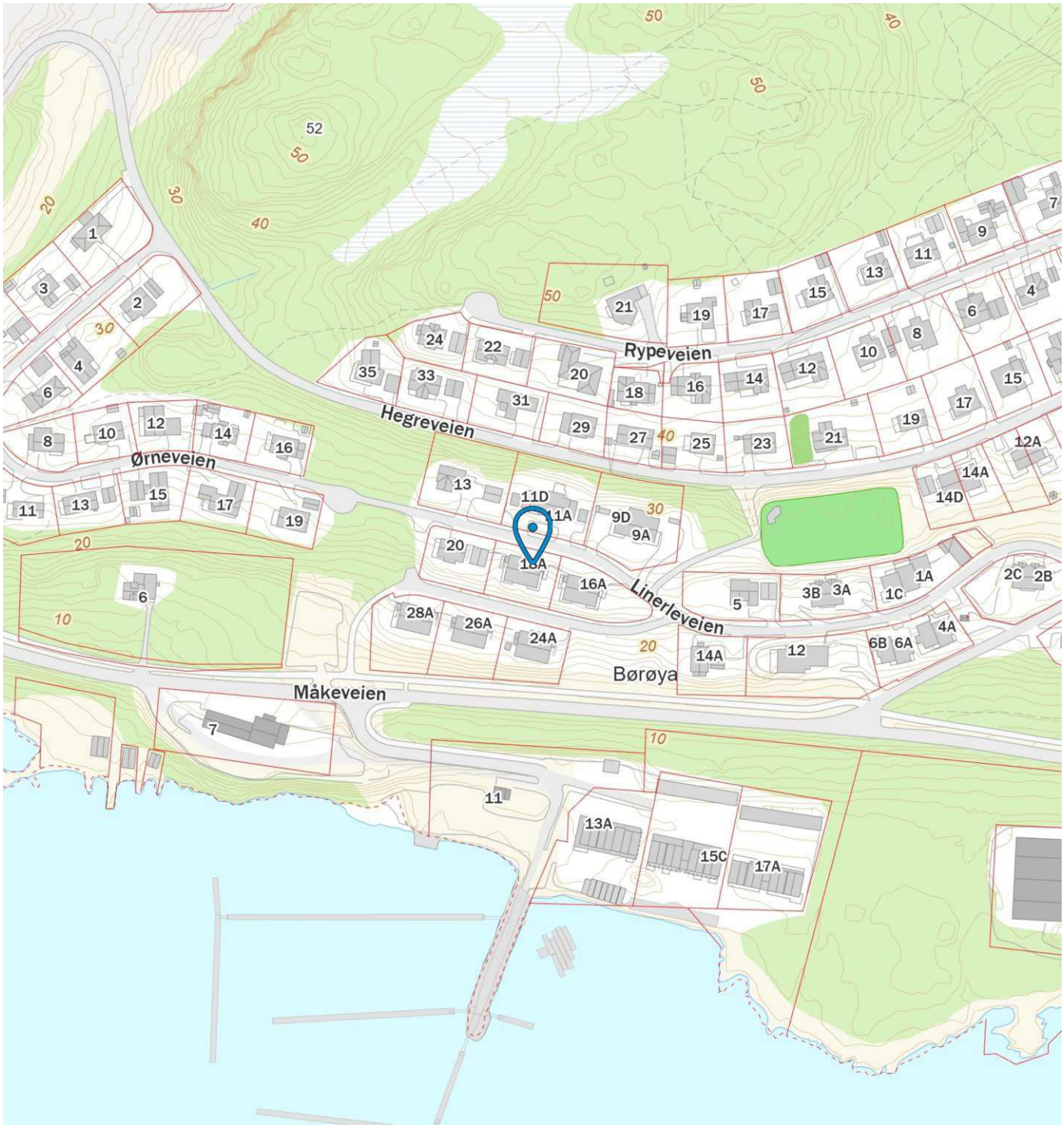



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **35%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **52%** | **54%** |
| **Separert** | **9%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **5%** | **4%** |

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

Norsk takst

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Linerleveien 18 A, 8450 STOKMARKNES
HADSEL kommune
gnr. 64, bnr. 375, snr. 1

## Markedsverdi

**3 300 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²**



**Befaringsdato:** 15.06.2026 **Rapportdato:** 24.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-2057 **Eiendomsverdi ref nr:** VR1231

**Autorisert foretak:** TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam VESTERÅLEN

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## TakstTeam Vesterålen AS

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



**Rapportansvarlig**

Fredrik Sørensen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@ttv.as
909 93 112

Linerleveien 18 A, 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 375
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Linerleveien 18 A, 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 375
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Linerleveien 18 A, 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 375
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

Det er ikke registrert sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporter for seksjoner omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som seksjonens ansvar iht. forskrift og sameiets vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle seksjonen.
Fellesarealer og utvendige forhold er normalt sameiets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten.
Det anbefales innhentet tilstandsrapport av fellesareal for avklaring av seksjonseier forpliktelser i så måte.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør i tre, malt balkongdør i tre og malt boddør i tre.
Leiligheten har terrasse og platting i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glassdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannsberederen er på ca. 120 liter.
Normal el-installasjon iht. byggeår.

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

Det er foretatt vurderinger av boligens helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold.

### Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 81 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 81 m² |
| Totalpris | 3 300 000 |

### Arealer Gå til side

### Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 3 550 000 |

### Forutsetninger og vedlegg Gå til side

### Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

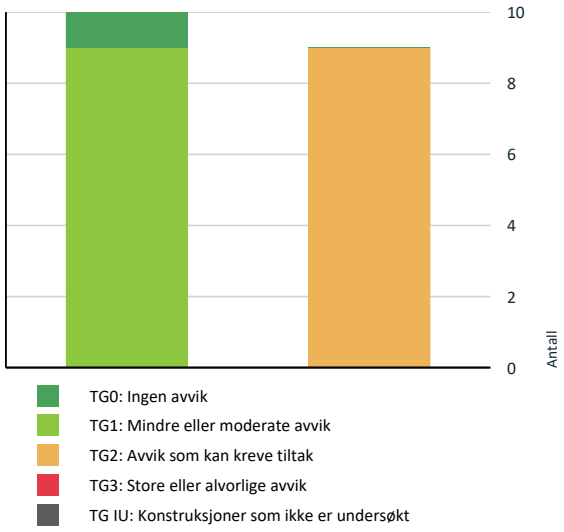
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Linerleveien 18 A, 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 375
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

Opplysninger om feil, mangler og gjenstående arbeider fremkommer normalt i utstedt egenerklæring av eier.
I dette tilfellet er egenerklæring utfylt av arving, da eier av helsemessige årsaker ikke er tilgjengelig.
Det er således svært begrenset informasjon vedr. bygningen og eiendommen.
I tillegg har bygningen ikke vært i bruk på en stund noe som medfører reduserte muligheter for takstmannen for å oppdage negative følger av bruk, herunder bl.a. fuktregistreringer.
Dette må hensyntas ved bruk av takstdokumentet og det anbefales generelt innhentet utfyllende informasjon og undersøkelser i slike tilfeller.

Linerleveien 18 A, 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 375
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører - glassdør vindfang/gang** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | |
|---|---|
| Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. | Gå til side |

Linerleveien 18 A, 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 375
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
2014

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Boligformål.

**Standard**
Boligen har gjennomgående normal standard, bl.a. vedr. innredninger, tekniske installasjoner- og utstyr, sanitæranlegg og - utstyr samt materialvalg, løsninger og overflater.

**Vedlikehold**
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er vinduer i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**
Bygningen har malt hovedytterdør i tre, malt balkongdør i tre og malt boddør i tre.

Dører er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er dører i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Enkelte dører fremstår med behov for vedlikehold av overflatebehandlingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vedlikehold bør påregnes innen rimelig tid. Manglende vedlikehold kan over tid medføre nedsatt levetid. Dersom ikke vedlikehold utføres kan det over tid resultere i fukt- og råteskader på dørene samt skade på bakenforliggende konstruksjoner.

Linerleveien 18 A, 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 375
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Tilstandsrapport



Eksempel på vedlikeholdsbehov.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Leiligheten har terrasse og platting i trekonstruksjon.

Balkonger og terrasser er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er balkonger og terrasser i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

**Vurdering av avvik:**

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Vedlikehold av trekonstruksjonen bør påregnes innen rimelig tid. Konsekvens av manglende vedlikehold er nedsatt levetid på trekonstruksjonen.



Eksempel terrasse med vedlikeholdsbehov.



Eksempel vedlikeholdsbehov detalj.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glassdører.

## TG 2 Innvendige dører - glassdør vindfang/gang

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glassdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er påvist skader på glassfelt. Glassfelt er løsnet fra dørblad.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Glassfelt bør repareres.

Konsekvensen av avviket er hovedsakelig estetisk, men medfører også økt risiko for personskade ved en ukontrollert hendelse.



Eksempel skadet glassfelt.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Våtrom fra 2014 (byggeår). Teknisk forskrift 2010 legges til grunn for utførelse.

Dokumentasjon iht. kontrollerklæring fra utførende entreprenør som skal foreligge som en del av entreprenørs erklæringer i forbindelse med brukstillatelse/ferdigattest foreligger.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.





### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Sokkellist mangler bunnfyllingsfuge i våtsone.

Linerleveien 18 A, 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 375
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Utbedring bør vurderes og tilstanden må overvåkes nøye. Når våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Vegger fungerer med dagens bruk, forutsatt bruk av dusjkabinett.
Dersom dusjkabinett erstattes med dusjnisje MÅ vegger utbedres.



Eksempel sokkellist mangler bunnfyllingsfuge.

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Utførelsen må holdes under oppsikt.

Vær forsiktig ved bruk, da manglende fall kan medføre ulemper og økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse. For å oppnå bedre tilstandsgrad kreves omfattende tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fall, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at badet bygges med riktig fall.



Eksempel overflate med manglende fall iht. dagens forskrift.

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Linerleveien 18 A, 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 375
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Se avvik registrert under punkt "overflater vegger og himling". Utette skjøter som følge av mangelfull fuging indikerer at tettesjiktet på vegg kan være stedvis utett.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Risiko for fukt i konstruksjoner som følge av mangelfull fuging av våtromsplater vurderes som liten så lenge det er montert dusjkabinett i dusjsone. Dersom dusjkabinett fjernes bør tettesjikt på vegg utbedres.

Konsekvens ved ikke tilfredsstillende tetthet er øket risiko for bygningsmessig skade.



Eksempel utetthet i tettesjikt i våtsone.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**
Rommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**
Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom i vegg mot våtsone i dusjsone.

Linerleveien 18 A, 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 375
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Tilstandsrapport



Eksempel hulltaking med fuktmåling med normale forhold.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er påvist avvik med komfyrvakt. Sensor til komfyrvakt er ikke montert på vegg. Komfyrvakt sender ut varsel-signal.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Komfyrvakten må monteres forskriftsmessig og funksjonstestes.

Konsekvens av det påviste avviket er nedsatt brannsikkerhet i boligen.



Oversikt kjøkken.



Eksempel avvik komfyrvakt.

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Linerleveien 18 A, 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 375
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap.



Oversikt rørskap.

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har balansert ventilasjon.

## TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Det er installert varmepumpe.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Varmepumpe fungerer ikke optimalt iht. opplysninger i egenerklæring.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Nærmere undersøkelser av varmepumpe bør utføres av fagperson.

Det bør påregnes utskifting eller reparasjon av varmepumpe innen rimelig tid. Konsekvensen av det påviste forholdet er økt risiko for funksjonssvikt og plutselige skader.



Eksempel varmepumpe med nedsatt funksjon som må kontrolleres.

Linerleveien 18 A, 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 375
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsberederen er på ca. 120 liter.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.




Eksempel varmtvannsbereder med ikke tilfredstillende lekkasjesikring.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Normal el-installasjon iht. byggeår. Anlegget er utført med jordede kontakter og sikringskap er med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2014**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Linerleveien 18 A, 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 375
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Tilstandsrapport

**Nei**

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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



Oversikt sikringsskap.

## 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

**Beskrivelse**

Det er foretatt vurderinger av boligens helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold.

**Vurdering av avvik:**

• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**

• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Linerleveien 18 A, 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 375
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

81 m²/76 m²

*Boligbygg med flere boenheter :* Vindfang, Gang, 2 Soverom, 2 Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 3 300 000

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 3 550 000

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** | **3 300 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **3 300 000** |

**Markedsvurdering**
Seksjon i 1. etasje, i nyere bygg på Børøya, med fri og god utsikt mot sjø og fjell.
Barnevennlig beliggenhet, ved kommunal vei med lite gjennomgangstrafikk samt kort gangavstand til barnehage.

Leiligheten/seksjonen gir generelt et normalt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder med normalt preg av slitasje og elde.

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

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Linerleveien 28D ,8450 STOKMARKNES<br>67 m² 2013 2 sov | 03-03-2026 | 2 700 000 | **3 100 000** | | 3 100 000 | **43 056** |
| 2 | Linerleveien 3D ,8450 STOKMARKNES<br>67 m² 2007 2 sov | 03-04-2025 | 1 840 000 | **1 780 000** | 668 581 | 2 448 581 | **34 487** |
| 3 | Linerleveien 1 A ,8450 STOKMARKNES<br>76 m² 2011 2 sov | 29-10-2025 | | **2 550 000** | | 2 550 000 | **33 553** |

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

| | | |
|---|---|---|
| Avløp, årlig avgift iht. faktura. | Kr. | 6 388 |
| Vann, årlig avgift iht. faktura. | Kr. | 4 884 |
| Eiendomsskatt, iht. faktura. | Kr. | 6 268 |
| Sameieavgift. Dekker bl.a bygningsforsikring, vedlikehold av klima-anlegg og vedlikehold av brannslukkings - og varslerutstyr. | Kr. | 6 000 |
| Renovasjon. Ikke fremlagt. Premie iht. normalt forbruk basert på renovatørs prisliste. | Kr. | 4 698 |
| Branntilsyn og feiing. Årlig avgift. | Kr. | 925 |
| Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen | Kr. | 3 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | **32 000** |

## Teknisk verdi bygninger

**Boligbygg med flere boenheter**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 3 650 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 350 000 |
| **Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter** | Kr. | | **3 300 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **3 300 000** |

## 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. | 250 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **250 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **3 550 000** |

Linerleveien 18 A, 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 375
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# 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

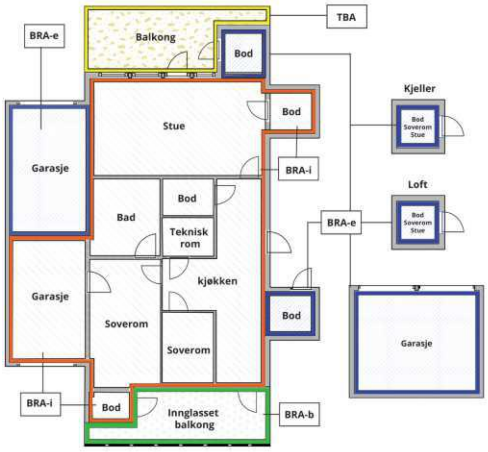
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 76 | 5 | | 81 | 28 |
| **SUM** | **76** | **5** | | | **28** |
| **SUM BRA** | **81** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken | Utebod | |

### 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 |
|---|---|---|
| 15.6.2026 | Fredrik Sørensen | Takstingeniør |
| | Torunn Lockert | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1866 HADSEL | 64 | 375 | | 1 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Linerleveien 18 A

**Hjemmelshaver**
Lockert Torunn

Linerleveien 18 A, 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 375
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten er beliggende i 1. etasje som endeleilighet mot øst i bygning med til sammen 4 seksjoner/leiligheter.
Eiendommen er beliggende i sørlig hellende terreng, i rolig og barnevennlig boligområde vest på Børøya i Stokmarknes.

Leilighet med sørvendt hovedfasade på solåpen tomt sentralt i kommunal vei, med meget god utsikt mot sjø og fjell.

Gangavstand til Stokmarknes, by og kommunesenter, hvor det bl.a. er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjonsmuligheter med buss, båt og fly.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Opparbeidet tomt med plen, busker, og treterrasse. Innkjørsel/gårdsplass med singel/grus.

**Tinglyste/andre forhold**

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

"Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner" er ikke fremlagt og bør generelt kontrolleres mht. evt. plikter og heftelser.
Se sameiets vedtekter for plikter og rettigheter for eierskap av seksjonene.

Sameiebrøk: 81/330.

Iht. styreleder dekker avgift til sameiet bl.a. kostnader til bygningsforsikring, vedlikehold av klimaanlegg og brannvarslings- og slukkeutstyr.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | 29.06.2026 | | Fremvist | 1 | Nei |
| Egenerklæring | 06.06.2026 | | Gjennomgått | 10 | Nei |
| Tegninger | 03.05.2010 | | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Statens Kartverk | 29.05.2026 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Norges Eiendommer | 29.05.2026 | | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Situasjonskart | 29.05.2026 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Rekvirent | 15.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Sjekkliste elektrisk anlegg | 10.06.2026 | | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Vergefullmakt | 12.02.2026 | | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Ferdigattest | 26.05.2014 | | Gjennomgått | 1 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 24.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Linerleveien 18 A, 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 375
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Linerleveien 18 A, 8450 STOKMARKNES
Gnr 64 - Bnr 375
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VR1231

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Lockert, Sonja Annie
04.08.2026
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

Sonja Lockert

## Boligen

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

Linerleveien 18A
8450 Stokmarknes

1866-64/375/0/1

# Våtrom, tak og fasade

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

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

# Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Varmepumpen fungerer ikke optimalt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Ja**

Der er nylig utført en tilstandsrapport av boligen med verditakst av Takst Team Vesterålen,som er sendt til eiendomsmegler

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

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

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

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

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

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

# Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

# 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.

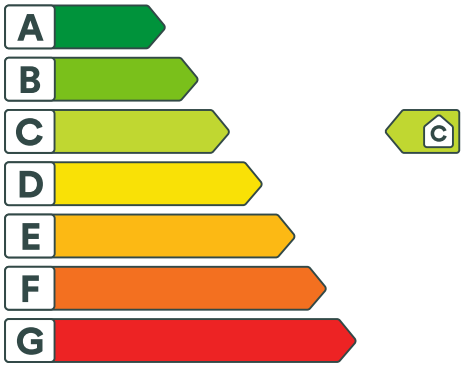
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

# Energiattest



| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Linerleveien 18A, 8450 STOKMARKNES** | |
| Dato for energimerking<br>**30.07.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-325099** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300449299** |
| Gårdsnummer<br>**64** | Bruksnummer<br>**375** |
| Seksjonsnummer<br>**1** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**2014** | Bygningstype<br>**Firemannsbolig** |
| Bruksareal<br>**81,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**81,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**137,63 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**162,62 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**13 172 kWh** |




## Linerleveien 18A, 8450 STOKMARKNES

### Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Linerleveien 18A, 8450 STOKMARKNES

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 4: 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 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: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: 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: 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 utendørs

### Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

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

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

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

## 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

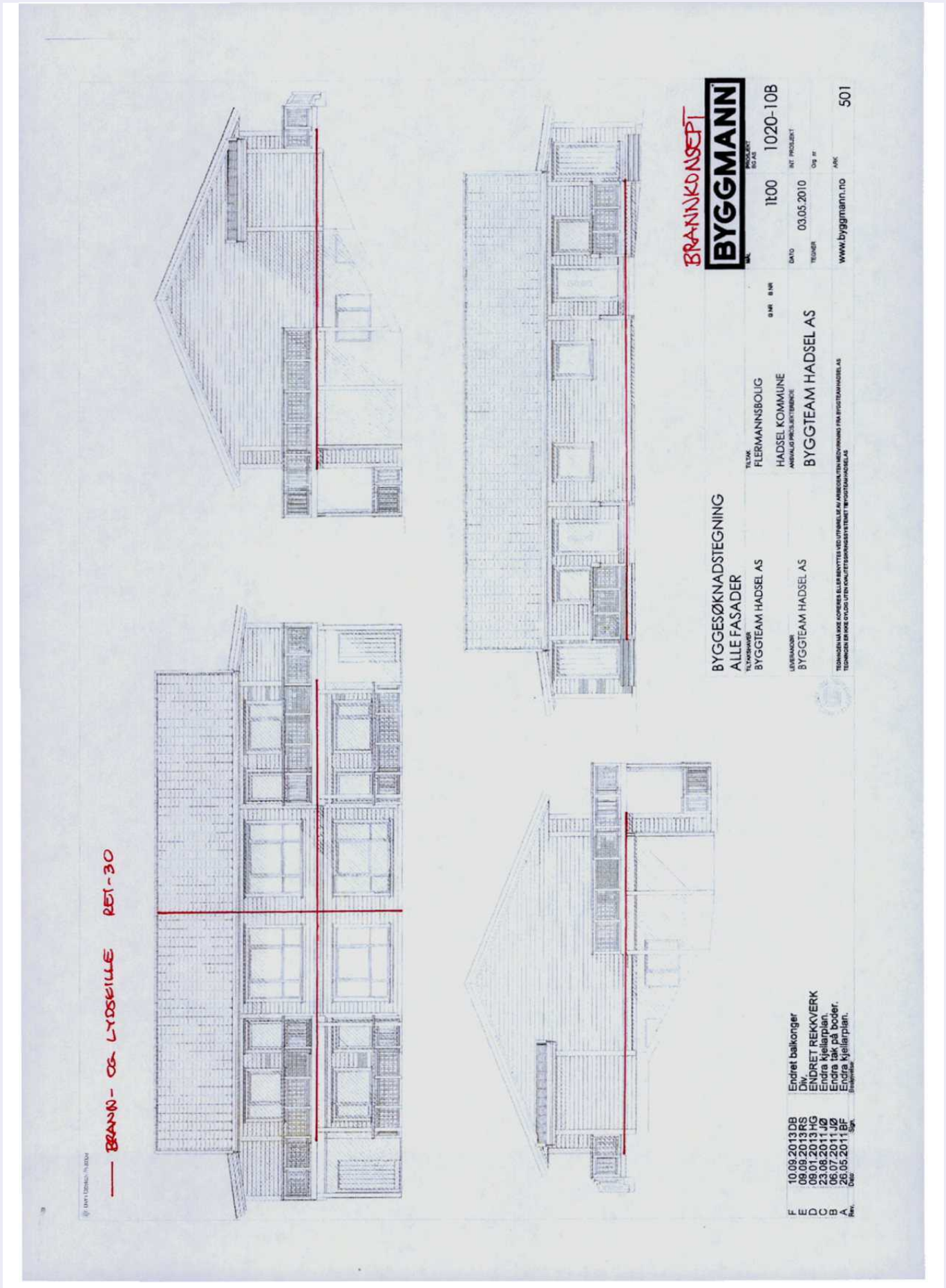
## Spørsmål om energiattesten

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

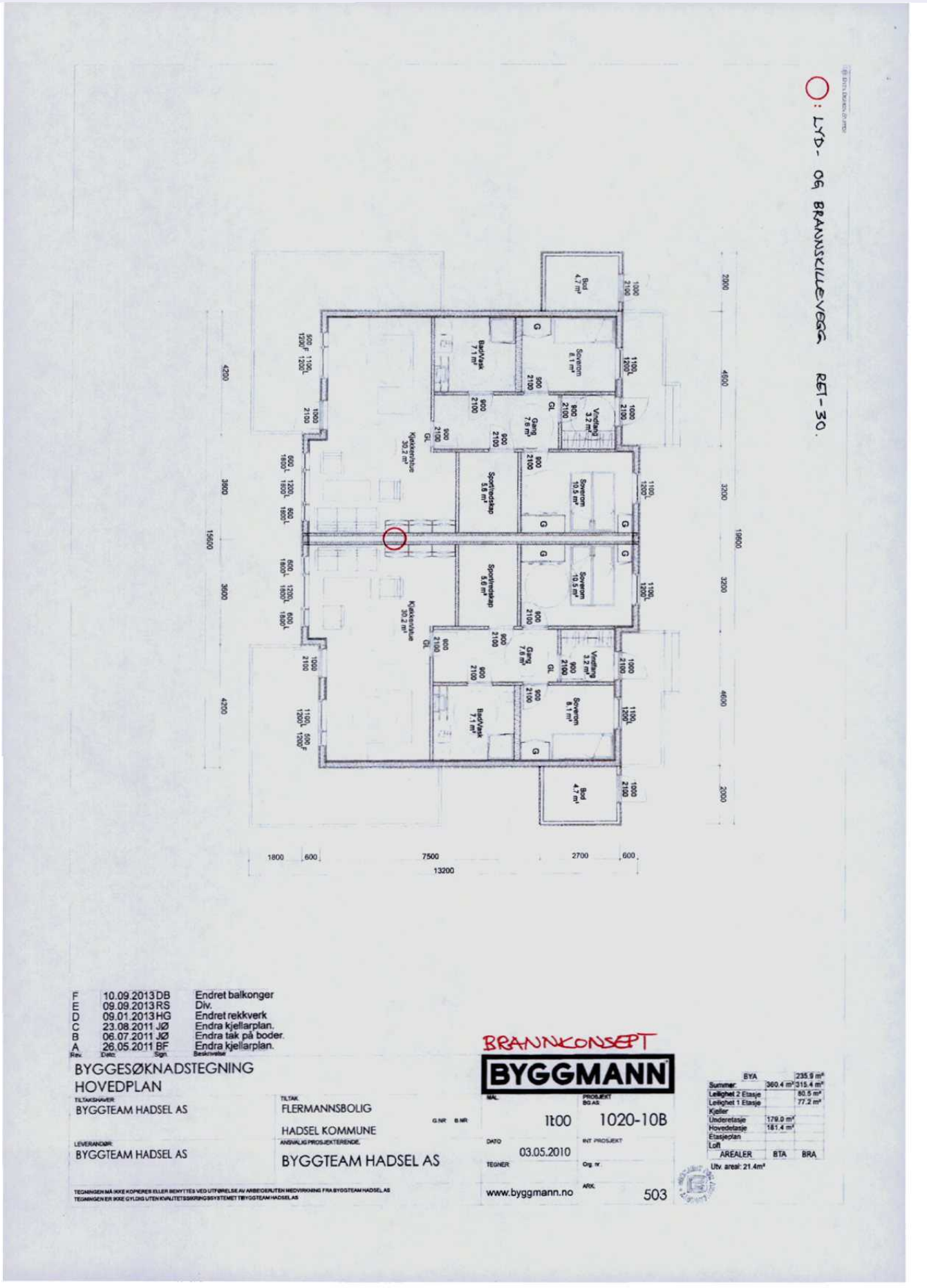
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

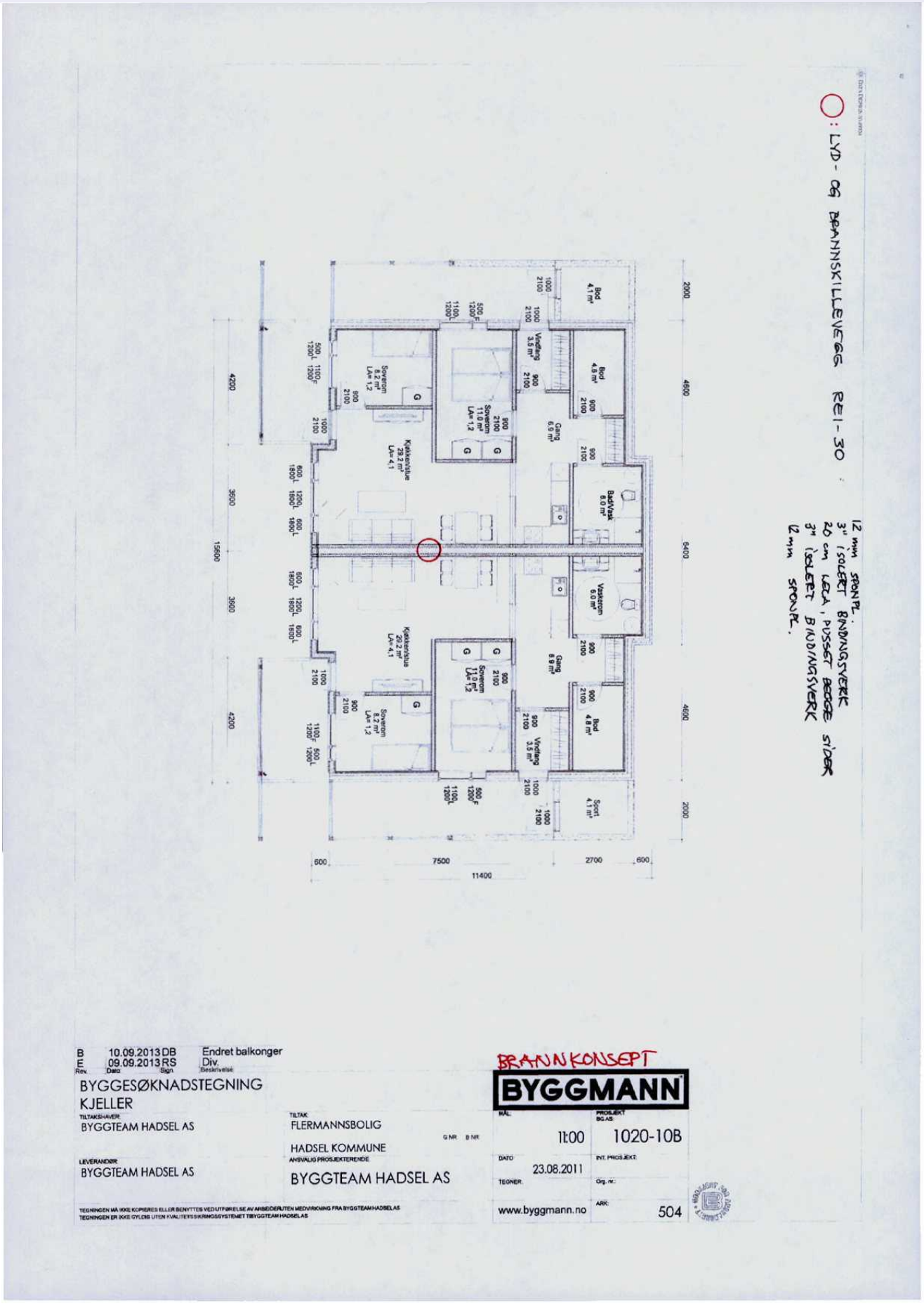
# Vedlegg


— BRANN- OG LYDSKILLE REI-30
BRANNKONSEPT
BYGGMANN
BYGGESØKNADSTEGNING
ALLE FASADER
BYGGTEAM HADSEL AS
FLERMANNSBOLIG
HADSEL KOMMUNE
BYGGTEAM HADSEL AS
1:100
1020-10B
03.05.2010
501
www.byggmann.no
F 10.09.2013 DB Endret balkonger
E 09.09.2013 RS Div.
D 09.01.2013 HG ENDRET REKKVERK
C 23.08.2011 JØ Endra kjellarplan
B 06.07.2011 JØ Endra tak på boder.
A 20.05.2011 BF Endra kjellarplan.

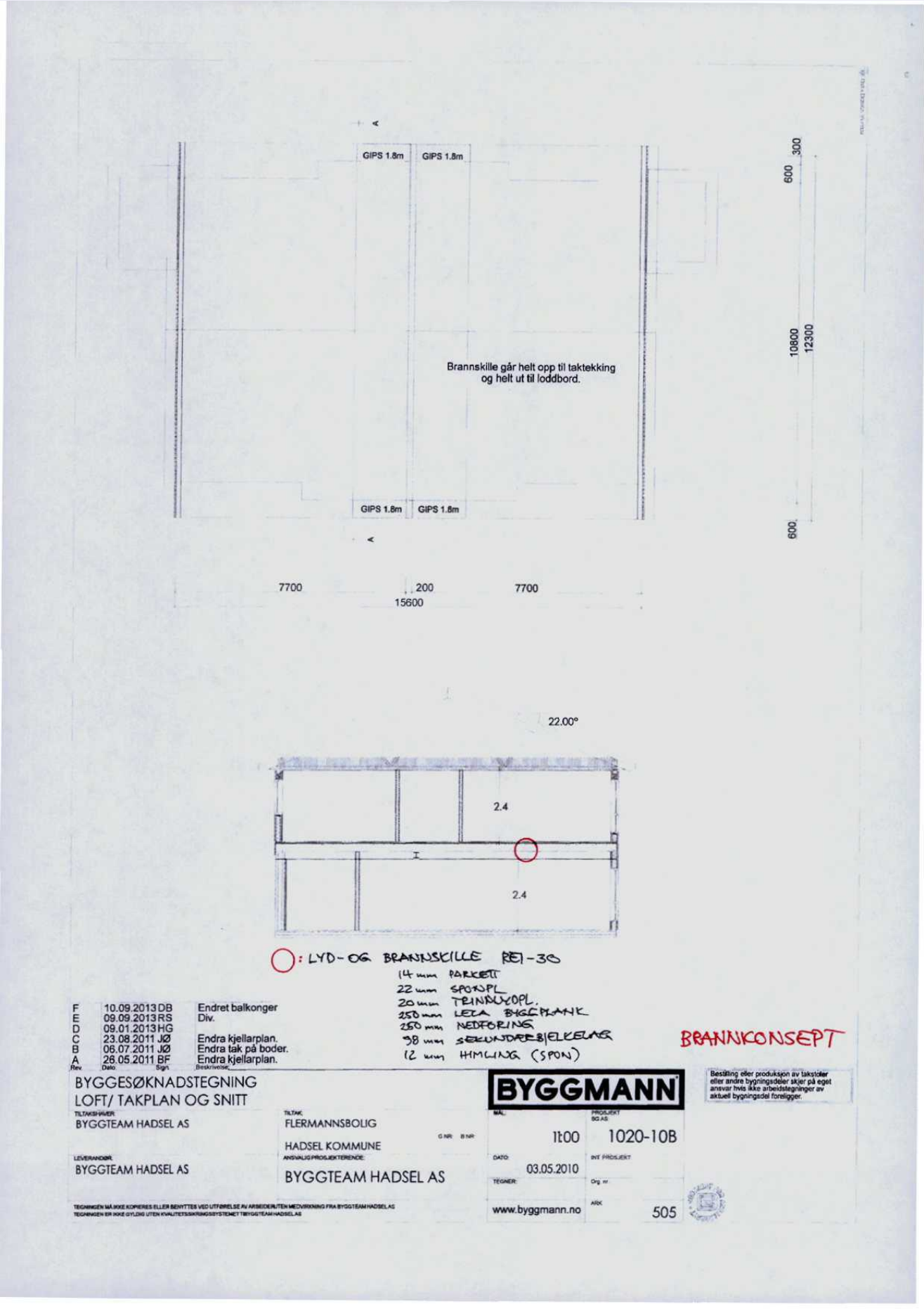
# Vedlegg


BRANNKONSEPT
BYGGMANN
BYGGESØKNADSTEGNING
HOVEDPLAN
BYGGTEAM HADSEL AS
FLERMANNSBOLIG
HADSEL KOMMUNE
BYGGTEAM HADSEL AS
1t00
1020-10B
03.05.2010
www.byggmann.no
503

# Vedlegg


○: LYD- OG BRANNSKILLEVEGG REI-30
12 mm SPONPL.
3" ISOLERT BINDINGSVERK
20 cm LECA, PUSSET BEGGE SIDER
3" ISOLERT BINDINGSVERK
12 mm SPONPL.
Bod 4.1 m²
Vindfang 3.5 m²
Bod 4.8 m²
Soverom 8.2 m² LA= 1.2
Soverom 11.0 m² LA= 1.2
Gang 6.9 m²
Kjøkkenkrok 29.2 m² LA= 4.1
Bad/Vask 6.0 m²
Vaskerom 6.0 m²
Gang 8.9 m²
Soverom 11.0 m² LA= 1.2
Soverom 8.2 m² LA= 1.2
Vindfang 3.5 m²
Bod 4.8 m²
Stort 4.1 m²
15600
4200
3500
3500
4200
5400
4600
4600
2000
2000
600
7500
2700
600
11400
B 10.09.2013 DB Endret balkonger
E 09.09.2013 RS Div.
Rev. Dato Sign. Beskrivelse
BYGGESØKNADSTEGNING
KJELLER
TILTAKSHAVER
BYGGTEAM HADSEL AS
LEVERANDØR
BYGGTEAM HADSEL AS
TILTAK
FLERMANNSBOLIG
HADSEL KOMMUNE
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE
BYGGTEAM HADSEL AS
G NR B NR
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA BYGGTEAM HADSEL AS
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TILBYGGTEAM HADSEL AS
BRANNKONSEPT
BYGGMANN
MÅL: 1:100
PROSJEKT BG.AS: 1020-10B
DATO: 23.08.2011
INT. PROSJEKT:
TEGNER:
Org. nr:
www.byggmann.no
ARK: 504

# Vedlegg


GIPS 1.8m
GIPS 1.8m
Brannskille går helt opp til taktekking
og helt ut til loddbord.
GIPS 1.8m
GIPS 1.8m
300
600
10800
12300
600
7700
200
7700
15600
22.00°
2.4
2.4
: LYD- OG BRANNSKILLE REI-30
14 mm PARKETT
22 mm SPONPL
20 mm TRINNLYDPL.
250 mm LETA BYGGPLANK
250 mm NEDFORING
98 mm SEKUNDÆRB/ELEKLAG
12 mm HIMLING (SPON)
BRANNKONSEPT
F 10.09.2013 DB Endret balkonger
E 09.09.2013 RS Div.
D 09.01.2013 HG
C 23.08.2011 JØ Endra kjellarplan.
B 06.07.2011 JØ Endra tak på boder.
A 26.05.2011 BF Endra kjellarplan.
Rev Dato Sign Beskrivelse
BYGGESØKNADSTEGNING
LOFT/ TAKPLAN OG SNITT
TILTAKSHAVER:
BYGGTEAM HADSEL AS
LEVERANDØR:
BYGGTEAM HADSEL AS
TILTAK:
FLERMANNSBOLIG
HADSEL KOMMUNE
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
BYGGTEAM HADSEL AS
G.NR B.NR
BYGGMANN
MÅL: 1:100
PROSJEKT BG AS: 1020-10B
DATO: 03.05.2010
INT PROSJEKT
TEGNER:
Org. nr
ARK: 505
www.byggmann.no
Bestilling eller produksjon av takstoler eller andre bygningsdeler skjer på eget ansvar hvis ikke arbeidstegninger av aktuell bygningsdel foreligger.
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA BYGGTEAM HADSEL AS
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET I BYGGTEAM HADSEL AS

| Hadsel kommune | Ferdigattest<br>etter plan- og bygningsloven<br>27. juni 2008 nr. 71 § 21-10 | |
|---|---|---|
| | Saksnr<br>2013/1932 | Løpenr<br>6070/2014 |

| Tiltakshaver (navn og adresse) | Ansvarlig søker (navn og adresse) |
|---|---|
| Byggteam Hadsel AS<br>Postboks 43<br>8455 Stokmarknes | Byggteam Hadsel AS<br>Postboks 43<br>8455 Stokmarknes |

| **Ferdigattest er gitt for** | |
|---|---|
| Eiendom/byggested<br>Linerleveien 18 | Gnr./bnr./fnr./snr.<br>64/375 |

| **Vedtak/tillatelse** | | **Søknad datert** |
|---|---|---|
| X | Ett-trinns søknadsbehandling | 12.09.2013 |
| | Rammetillatelse | |
| | Enkle tiltak | |

| **Spesifikasjon** | | |
|---|---|---|
| Tiltaket/byggets art<br>Firemannsbolig | | |
| Vedtak fattet av<br>Mats Andre Aas | Vedtak dato<br>26.05.2014 | Utv.saksnr<br>DT-217/2014 |
| Kontrollansvarlig<br>Kvadrat Total AS (lufttetthet og våtrom) og Byggteam Hadsel AS (øvrig kontroll) | | |
| Merknader<br><br>Ferdigattest utstedt på grunnlag av innsendte samsvarserklæringer.<br>Ferdigattest gjelder GBnr 64/375 seksjonsnr. 1, Linerleveien 18 A | | |

| **Underskrift** | | |
|---|---|---|
| Sted<br>Stokmarknes | Dato<br>26.05.2014 | Stempel/underskrift<br>Mats Andre Aas |

Kartverket

**Attestert kopi av dok.nr. 2014/303840/200**
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 07:47



# Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601575343
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 958501420 | HADSEL KOMMUNE | Rådhusgata 5, 8450 STOKMARKNES |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 965143661 | BYGGTEAM HADSEL AS | | Postboks 43, 8455 STOKMARKNES |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 1866 | 64 | 375 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1866 | 64 | 375 | 0 | 1 | 81 / 330 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1866 | 64 | 375 | 0 | 2 | 81 / 330 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1866 | 64 | 375 | 0 | 3 | 84 / 330 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1866 | 64 | 375 | 0 | 4 | 84 / 330 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 303840 Tinglyst: 14.04.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Hadsel kommune
TEKNISK SEKTOR

17.03.2014 09.43

Side 1 av 1

Returneres til:

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr

**Begjæring[1] om:**

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1866 | Hadsel | 64 | 375 | | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| 965143661 | ByggTeam Hadsel as | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

**3. Begjæring**

| S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 81 | B | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 81 | B | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 84 | B | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 84 | B | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 330 = nevner: 330

**4. Supplerende tekst** [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| 06.03.14 | |

BYGGTEAM
HADSEL AS
Boks 43 - 8455 Stokmarknes
Tlf. 76 15 27 00 - Fax 76 15 27 01

SF-0217-1 06.2011 SignForm AS www.signform.no

Side 1 av 3

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

## 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Stokmarknes 06.03.14 | BYGGTEAM HADSEL AS<br>Boks 43 - 8455 Stokmarknes<br>Tlf. 76 15 27 00 - Fax 76 15 27 01 | |

SF-0217-1 Side 2 av 3

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]**

☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd)
Eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

| Sted og dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. | |
|---|---|---|---|---|
| 64 | 375 | | | Hadsel **kommune** |

| Sted og dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| Stokmarknes 060314 | HADSEL KOMMUNE Teknisk forvaltning |

**Noter:**

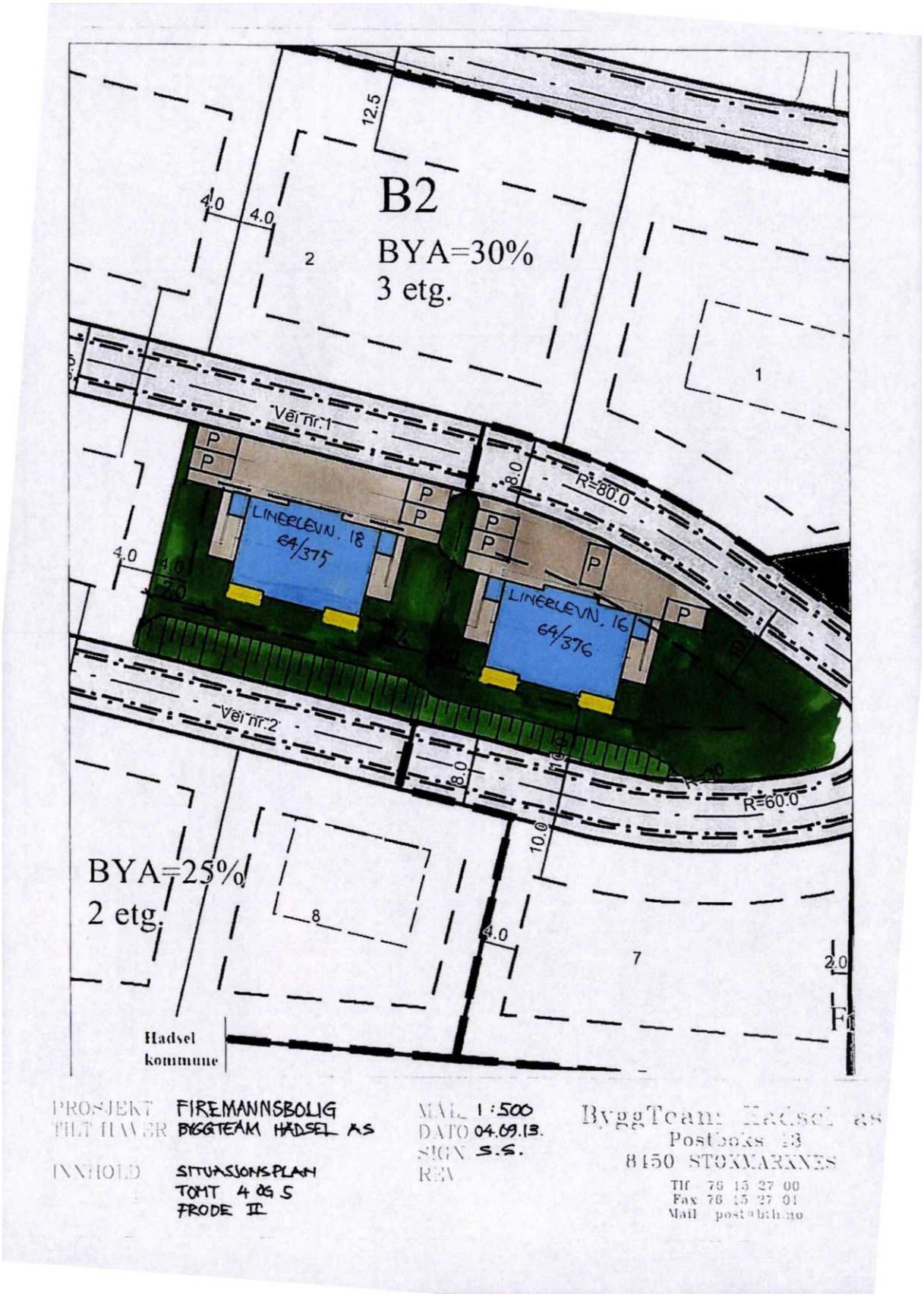
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

| Dato | Partenes underskrift | |
|---|---|---|
| 06.03.14. | Stein Sylvia<br>Aage Aasl | BYGGTEAM HADSEL AS<br>Boks 43 - 8455 Stokmarknes<br>Tlf. 76 15 27 0 Fax 76 15 27 01 |

SF-0217-1

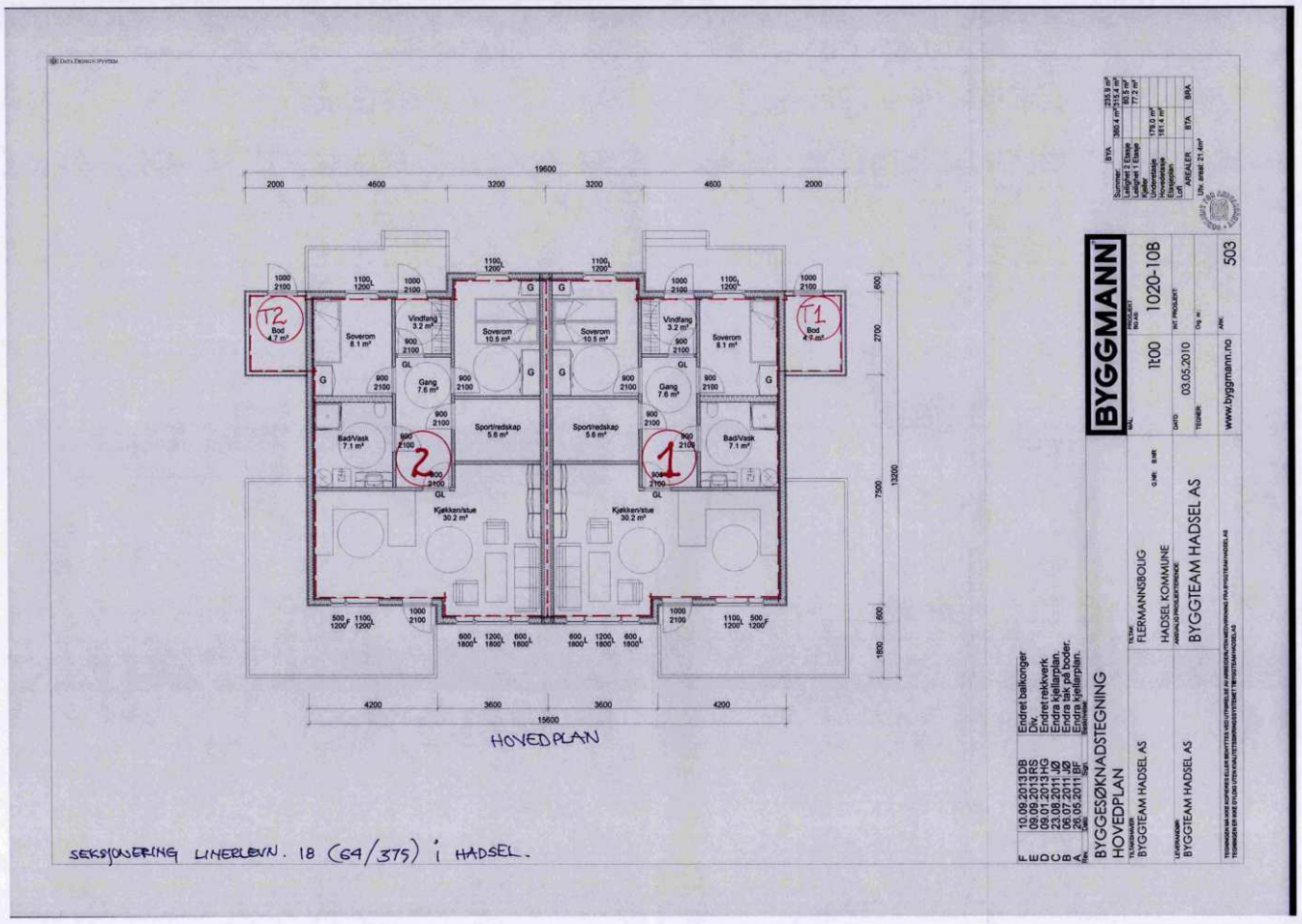
# Vedlegg




B2
BYA=30%
3 etg.
BYA=25%
2 etg.
Vei nr.1
Vei nr.2
LINEELEVN. 18
64/375
LINEELEVN. 16
64/376
R=80.0
R=60.0
12.5
10.0
8.0
4.0
2.0
1
2
7
8
P
Hadsel
kommune
PROSJEKT FIREMANNSBOLIG
TILTHAVER BYGGTEAM HADSEL AS
INNHOLD SITUASJONSPLAN
TOMT 4 OG 5
FRODE II
MÅL 1:500
DATO 04.09.13.
SIGN S.S.
REV
ByggTeam Hadsel as
Postboks 13
8450 STOKMARKNES
Tlf 76 15 27 00
Fax 76 15 27 01
Mail post@bth.no

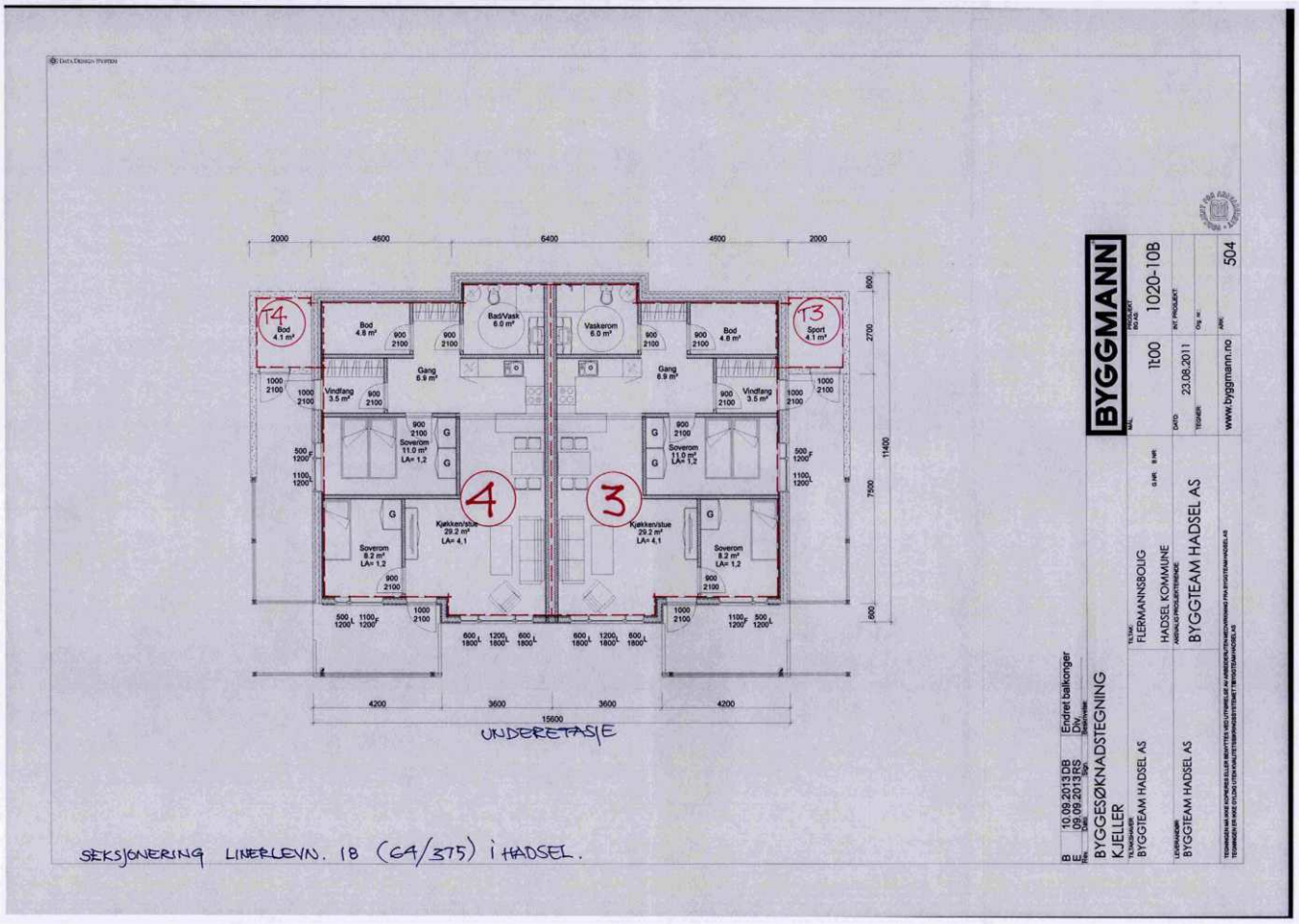
# Vedlegg




HOVEDPLAN
SEKSJONERING LINERLEVN. 18 (64/375) i HADSEL.
BYGGMANN
BYGGESØKNADSTEGNING
HOVEDPLAN
BYGGTEAM HADSEL AS
FLERMANNSBOLIG
HADSEL KOMMUNE
1:100
1020-108
03.05.2010
www.byggmann.no
503
Endret balkonger
Div
Endret rekkverk
Endra kjellerplan.
Endra isk på boder.
Endra kjellerplan.

# Vedlegg




T4
Bod 4.1 m²
T3
Sport 4.1 m²
4
3
UNDERETASJE
BYGGMANN
BYGGESØKNADSTEGNING
KJELLER
FLERMANNSBOLIG
HADSEL KOMMUNE
BYGGTEAM HADSEL AS
1:100
1020-10B
23.08.2011
www.byggmann.no
504
10.09.2013 DB
09.09.2013 RS
Endret balkonger
SEKSJONERING LINERLEVN. 18 (64/375) i HADSEL.

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 64, Bruksnr 375, Seksjonsnr 1 | **Kommune:** | 1866 | Hadsel |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Linerleveien 18 A, gatenr 2415 | **Grunnkrets:** | 208 | Børøya |
| (fra bruksenhet) | 8450 Stokmarknes | **Valgkrets:** | 4 | Stokmarknes |
| Oppdatert: | 03.12.2019 | **Kirkesogn:** | 10080104 | Hadsel |
| | | **Tettsted:** | 7821 | Stokmarknes |

## Eiendomsopplysninger

**Matrikkel:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. eierseksjon | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | |
| **Etableringsdato:** | 14.04.2014 | **Har festegrunn:** | Nei | **Formål:** | Bolig |
| **Areal:** | | **Skyld:** | | **Sameiebrøk:** | 81/330 |
| **Arealkilde:** | | | | **Areal felles tomt:** | 890,2 kvm |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**

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

**Ikke tinglyst eierforhold:**

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

**Grunnforurensing:**

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Seksjonering | Forretning: | 06.03.2014 | Etablert/Endret | 1866/64/375 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 17.03.2014 | Etablert/Endret | 1866/64/375/0/1 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1866/64/375/0/2 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1866/64/375/0/3 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1866/64/375/0/4 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Andre småhus m/3 boliger el fl

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Linerleveien 18 A | Bolig | 80,5 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 235,9 | Rammetillatelse: | 23.09.2013 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | 360,4 | Igangset.till.: | 23.09.2013 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | 14.07.2014 |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 360,4 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 4 |
| Bygningsnr: | 300449299 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | 2 | | 179,0 | | 179,0 | | 182,0 | | 182,0 |
| H01 | 2 | | 181,4 | | 181,4 | | 184,4 | | 184,4 |

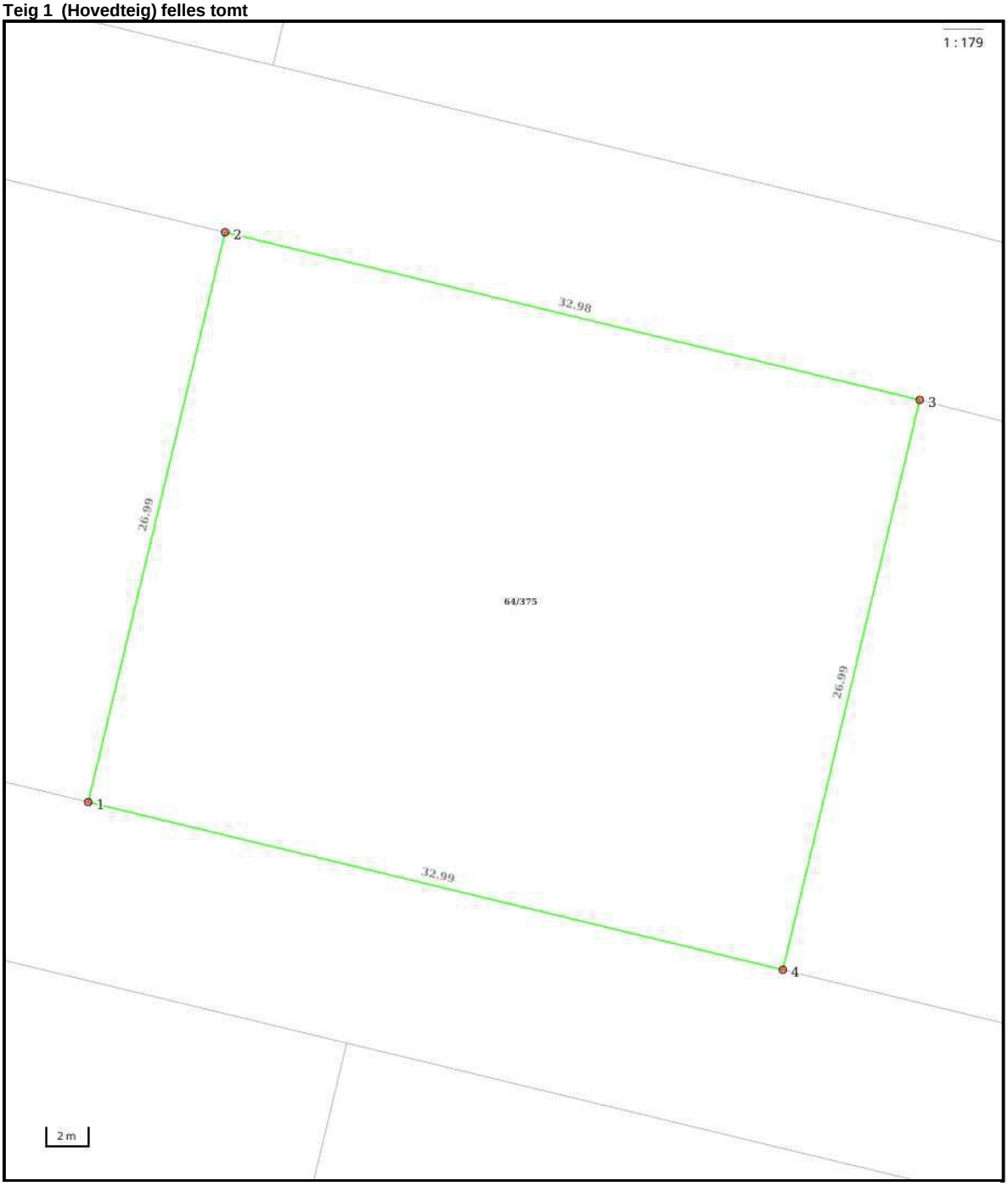
**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**




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:** 890,20m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 33

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7 606 153,39 | 497 215,95 | 26,99m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 7 606 179,63 | 497 222,27 | 32,98m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3 | 7 606 171,91 | 497 254,34 | 26,99m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4 | 7 606 145,67 | 497 248,02 | 32,99m | 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.

Utskriftsdato: 28.07.2026

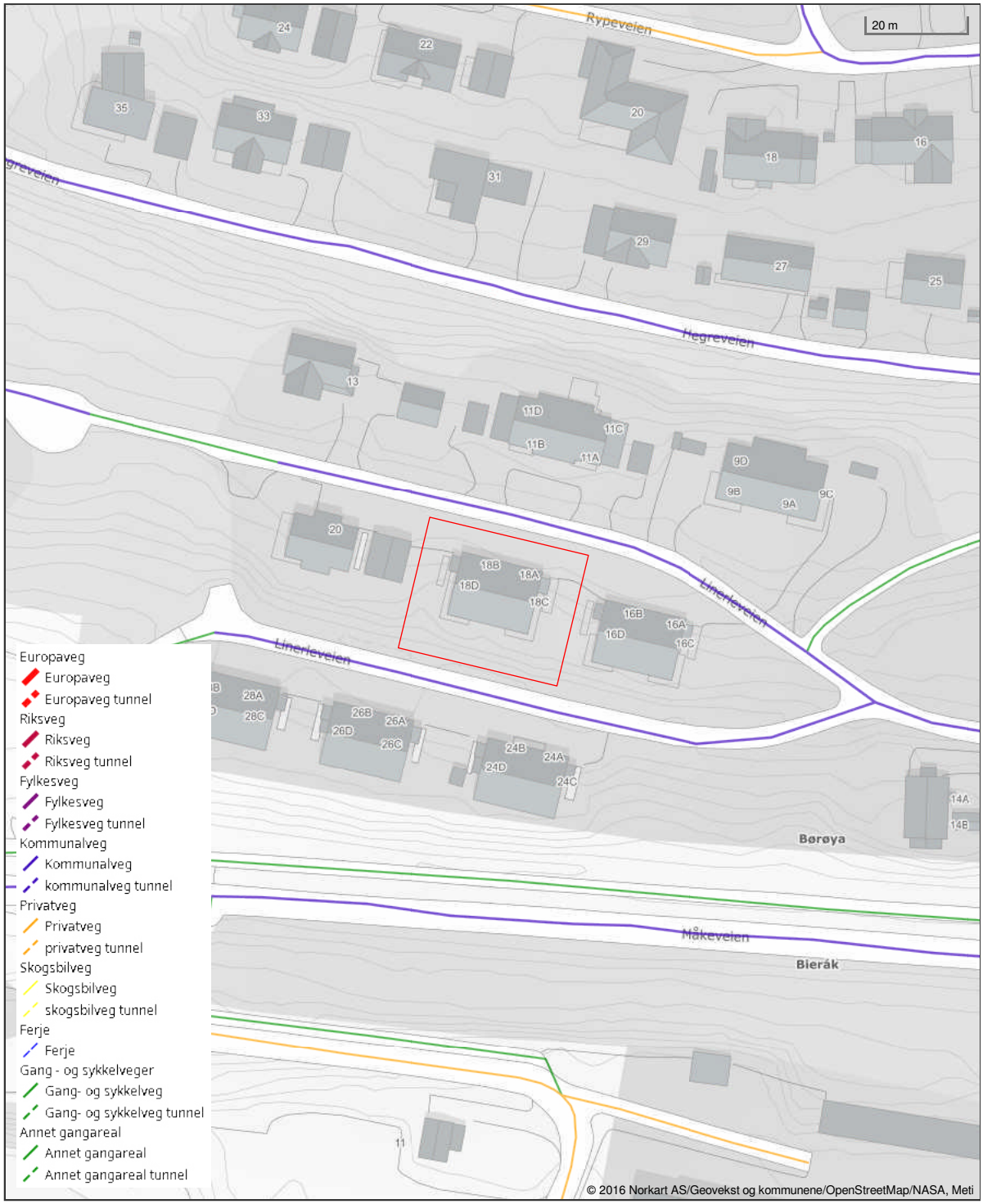
# Oversiktskart for eiendom 1866 - 64/375//



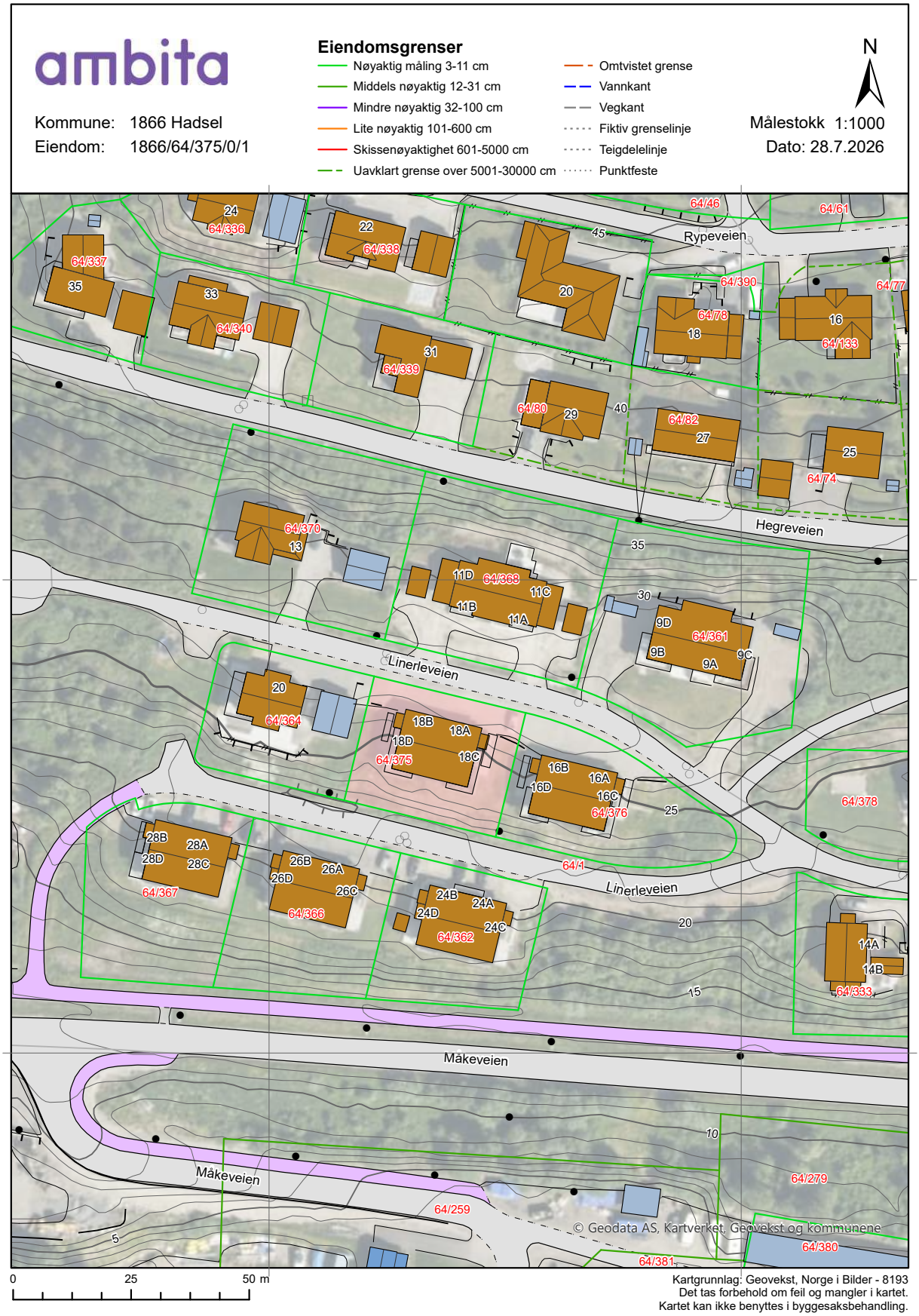

*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

Utskriftsdato: 28.07.2026

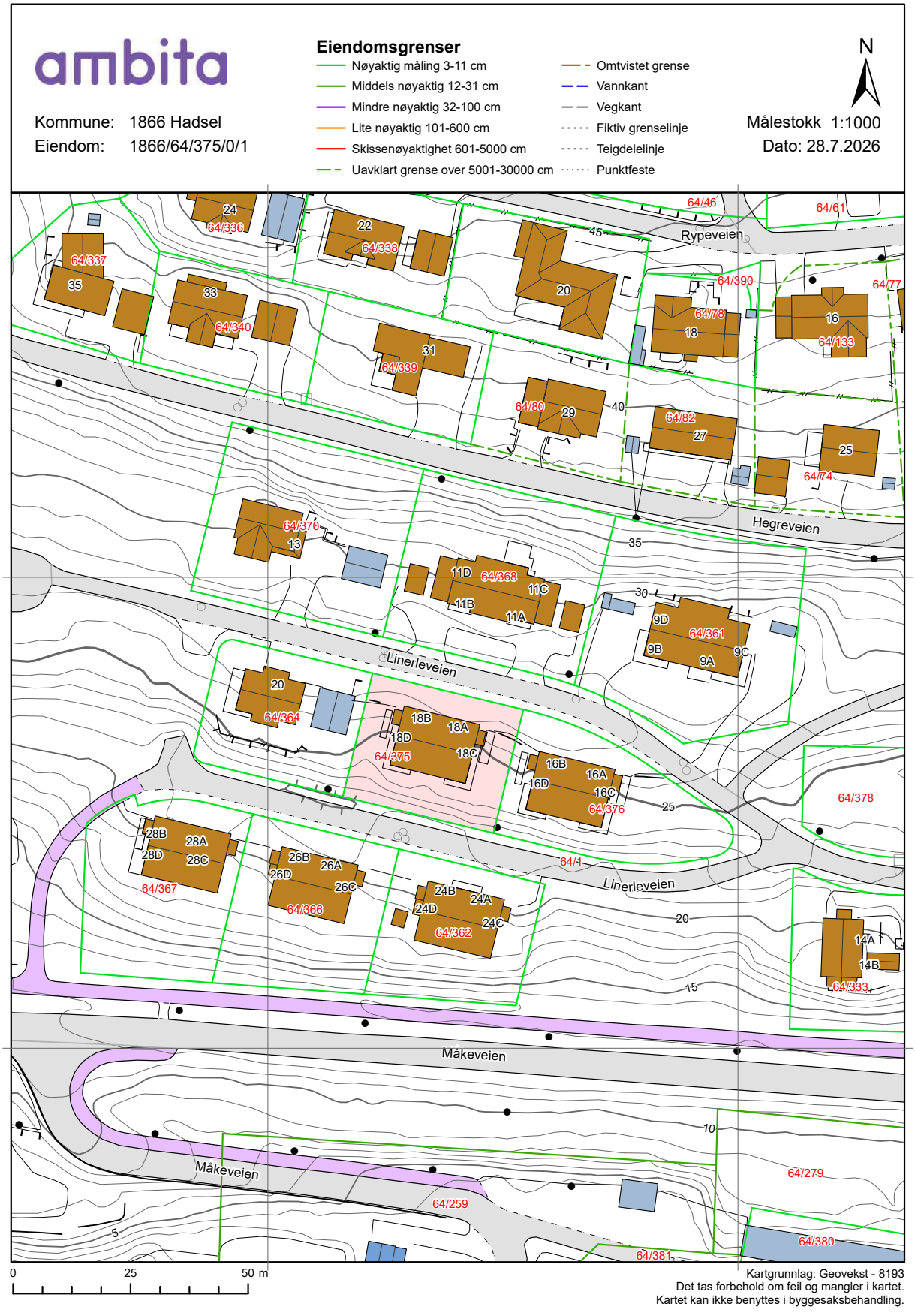
# Vegstatuskart for eiendom 1866 - 64/375//




*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.*


ambita
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/64/375/0/1
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: 28.7.2026
Rypeveien
Hegreveien
Linerleveien
Linerleveien
Måkeveien
Måkeveien
© 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.

# Vedlegg


ambita
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/64/375/0/1
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: 28.7.2026
Rypeveien
Hegreveien
Linerleveien
Linerleveien
Måkeveien
Måkeveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

# Vedlegg


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: 64/375/0/1
Adresse: Linerleveien 18A
Dato: 28.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

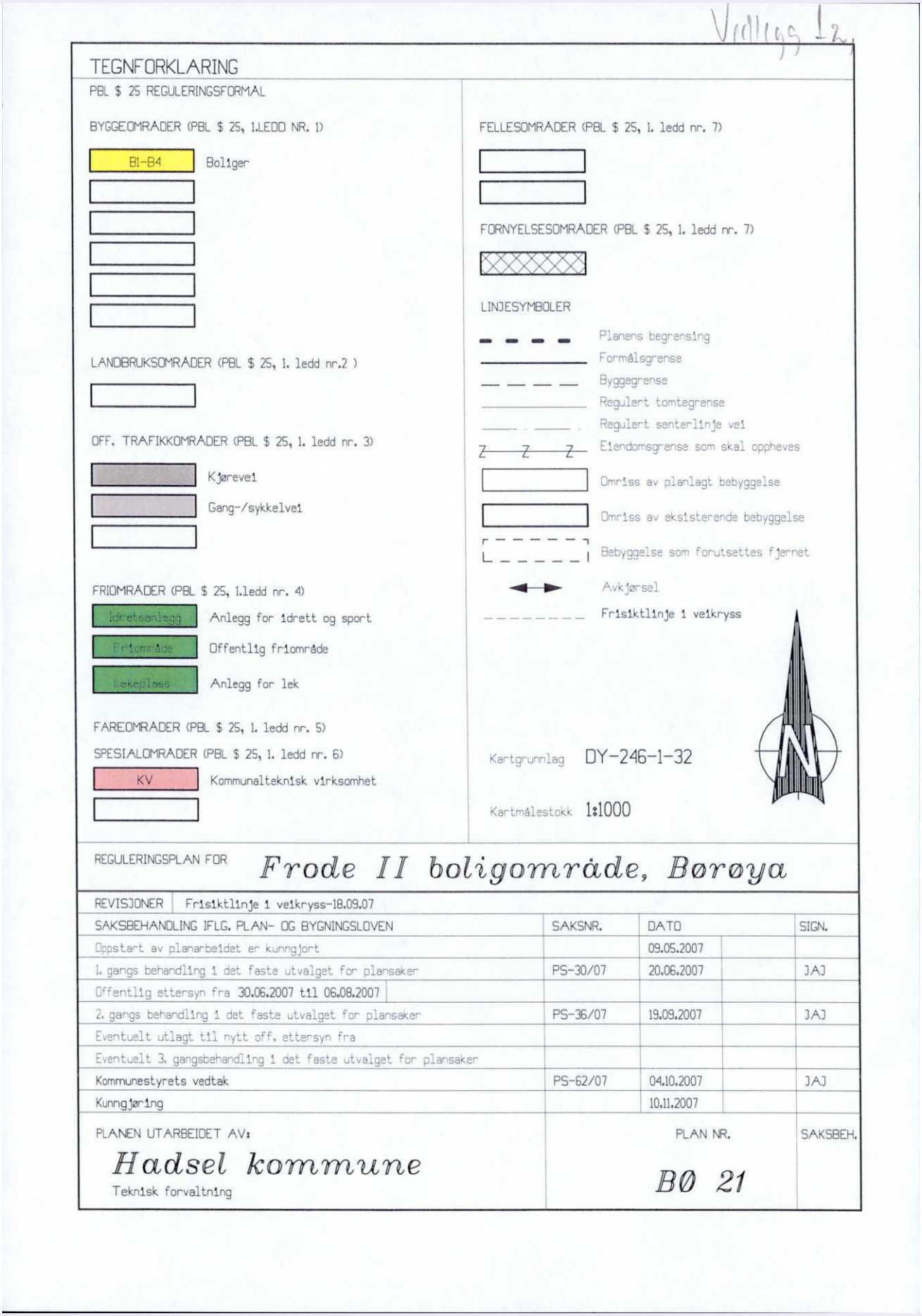



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# Vedlegg


KV
F3
Lekeplass
F2
Friområde
F1
Friområde
Idrettsan
B1
BYA 50%
2 etg.
B2
BYA=30%
3 etg.
B3
BYA=25%
2 etg.
B4
BYA=25%
2 etg.
Vei nr.1
Vei nr.2
R=30
R=80
4.0 d
12.5
15.0

# Vedlegg



Vedlegg 12

TEGNFORKLARING

PBL $ 25 REGULERINGSFORMAL

BYGGEOMRÅDER (PBL $ 25, 1.LEDD NR. 1)

B1-B4 Boliger

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr.2 )

OFF. TRAFIKKOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 3)

Kjørevei

Gang-/sykkelvei

FRIOMRÅDER (PBL $ 25, 1.ledd nr. 4)

Idrettsanlegg Anlegg for idrett og sport

Friområde Offentlig friområde

Lekeplass Anlegg for lek

FAREOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 5)

SPESIALOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 6)

KV Kommunalteknisk virksomhet

FELLESOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)

FORNYELSESOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)

LINJESYMBOLER

Planens begrensing

Formålsgrense

Byggegrense

Regulert tomtegrense

Regulert senterlinje vei

Eiendomsgrense som skal oppheves

Omriss av planlagt bebyggelse

Omriss av eksisterende bebyggelse

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Avkjørsel

Frisiktlinje i veikryss

N

Kartgrunnlag DY-246-1-32

Kartmålestokk 1:1000

REGULERINGSPLAN FOR *Frode II boligområde, Børøya*

| REVISJONER | Frisiktlinje i veikryss-18.09.07 | | | |
|---|---|---|---|---|
| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | SAKSNR. | DATO | | SIGN. |
| Oppstart av planarbeidet er kunngjort | | 09.05.2007 | | |
| 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker | PS-30/07 | 20.06.2007 | | JAJ |
| Offentlig ettersyn fra 30.06.2007 til 06.08.2007 | | | | |
| 2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker | PS-36/07 | 19.09.2007 | | JAJ |
| Eventuelt utlagt til nytt off. ettersyn fra | | | | |
| Eventuelt 3. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker | | | | |
| Kommunestyrets vedtak | PS-62/07 | 04.10.2007 | | JAJ |
| Kunngjøring | | 10.11.2007 | | |

PLANEN UTARBEIDET AV:

*Hadsel kommune*

Teknisk forvaltning

PLAN NR.

*BØ 21*

SAKSBEH.

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# 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: 19260099 / Hans Petter Søvik, tlf. 400 42 402
Linerleveien 18 A, 8450 Stokmarknes
Gnr. 64, Bnr. 375, Snr. 1, 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: 19260099
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.09.2026

**Hans Petter Søvik**
Eiendomsmegler

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

**EiendomsMegler 1 Vesterålen**
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no