



Velkommen til

Øvreveien 2
8450 Stokmarknes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Øvreveien 2
8450 Stokmarknes

Stor enebolig med fleksibel planløsning og to innganger | Sentral og barnevennlig plassering

Stor enebolig med god planløsning og to innganger, beliggende på en romslig tomt.

Dette er en innholdsrik enebolig med en fleksibel planløsning over tre plan, som gir gode muligheter for en voksende familie.

Boligen er i det videre beskrevet med; 1.etg. - 2.etg. - Loftsetg.

Eiendommen består av to bruksnumre på til sammen ca. 1059 m², og ligger i et etablert og rolig nabolag.

Hovedplanet har en lys stue med vedovn og utgang til veranda, samt et moderne, flislagt bad fra 2021 med gulvvarme og god plass til vaskemaskin. 1.etg. er innredet med

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000
Omkostninger	kr	88 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590
BRA/BRA-i		238 m² / 213 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1964
Tomt		1 059 m² eiet tomt
Energimerke		F

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
Øvreveien 2, 8450 Stokmarknes

Registerbetegnelse
Gnr. 65, Bnr. 546 og Gnr. 65, Bnr. 822, Hadsel kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 605 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 500,-

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

Sum omkostninger kr 88 590,- 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 22 786,- pr. år 2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 4 698,- med 2 terminer pr. 2026
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 213 m²
BRA - e: 25 m²
BRA totalt: 238 m²
TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1.etg.: 97 m²,
2.etg.: 88 m²,
Loft: 44 m²

Utebod
Etasje: 9 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
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har en integrert garasje og asfaltert innkjørsel på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 059 m² på eiet tomt.
Tomtestørrelsen er summen for begge bruksnr.
Iht. matrikkelrapport datert 03.06.2026 av Hadsel kommune. Arealet gjelder begge matrikler samlet, og inkl. noe veiareal. Grensene er basert på eldre kart og har lav nøyaktighet, og arealet kan derfor avvike noe fra det oppgitte.

Eiet tomt som er opparbeidet med asfaltert innkjøring og plen med spredt beplantning.

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Ukjent byggegrunn. Det er ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Fuktsikring og drenering:
Drenering og fuktsikring fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Ringmur rundt krypkjeller av glidestøpt betong, utvendig malt. Ukjent fundamentering. Mur til kjelleretasje av lettklinkerstein. I hovedsak pusset og malt utvendig. Bærebjelke langsgående med huset i krypkjeller holdt oppe av Leca. Ukjent fundamentering.

Terrengforhold:
Relativt flatt terreng rundt boligen. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjøring og plen med spredt beplantning.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen har offentlig tilknytning til vann og avløp. I 1993 ble det gravd nye avløpsledninger fra vaskerom til kommunalt avløp, og samtidig lagt nye vannledninger. Vann- og avløpsledninger er i plast fra 1993.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Dette pga. at det ene bruksnummeret er en ubebygd tomt. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
1964 ifølge kommunen.

Innhold
Eiendommen er en enebolig over tre plan og består av følgende rom:

1. etasje.:
BRA-i 81 m²: gang m/trapp, bod, vaskerom, entré, gang 2, soverom, bad, kjøkken, kjellerstue m/trapp.
BRA-e 16 m²: garasje.

2. etasje:
BRA-i 88 m²: stue m/trapp, kjøkken, gang, bod, soverom, bad/vaskerom, entré m/trapp.

Loftsetasje:
BRA-i 44 m²: gang, to soverom.

Veranda på ca. 17 m² med adkomst fra stuen i 2. etasje. I tillegg er det et takoverbygg ved inngangen til 1.etasjen på østsiden. På eiendommen er det også en frittstående utebod fra 1999 med en bod på 9 m² (BRA-e).

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1963. Dagens planløsning og utforming avviker fra disse tegningene, men selger har nylig søkt om bruksendring og sammenføying av bruksenheter. Dette er nylig godkjent av kommunen. Dagens planløsning er derfor godkjent og samsvarer med plantegningene som takstmannen har utarbeidet. Se vedlagte ferdigattest og søknad om bruksendring og sammenføying.

Til informasjon:
- Det har vært to bruksenheter. Det er nå blitt en.
- To tidligere boder i 1.etg. er åpnet opp og tatt i bruk som en del av stue, og det er etablert intern trapp mellom 1. og 2.etg.
- Det foreligger ikke kommunale plantegninger for loftsetasjen, som i dag er innredet med gang og to soverom. Dette er nå godkjent.
- Et soverom i 2. etasje er omgjort til bad.

Følgende tiltak omfattes ikke av siste ferdigattest:
- Takoverbygg ved kjellerinngang på østsiden er ikke inntegnet på fasadetegningene.

Tiltaket er gjort før 1998, og det vil heller ikke bli utstedt ferdigattest for tiltak som er gjort før 1998.

Kommunen har pr. i dag ikke oppdatert matrikkelen.

Standard
Eneboligen fra 1965 har et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 2. etasje:
Seksjonskjøkken fra 1985 med profilerte malte fronter, laminat benkeplate og nedfelt vask og vaskekum i stål. Flislagt mellom overskap og innredning. Hvitevarer inkluderer frittstående komfyr, kombinert kjøl/frys og frittstående oppvaskmaskin. Integrert ventilator i overskap med avkast ut. Innredningen er eldre, men fullt funksjonell.

Kjøkken 1. etg.:
Enkelt hybelkjøkken med benkekjøleskap, benkeplate i rustfritt stål, nedfelt vask og koketopp. Ingen mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom 2. etasje:
Badet ble bygget i 2021 i et tidligere soverom. Vegger helflislagt, gulv flislagt med innstøpte varmekabler. Smøremembran bak fliser på vegg og gulv. Innredning inkluderer nedfelt vask, speilskap, vegghengt toalett, dusjnisje med dusjvegger, benk med overskap og høyskap, samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via fuktstyrt elektrisk vifte med avkast ut. Det er montert vindu i dusjens våtsone og innvendig dør i vaskens våtsone. Elektriske kontakter ved vasken er ikke støtsikre.

Bad 1.etg.:
Badet er fra byggeår og har et oppgraderingsbehov. Vegger av tapet, gulv av eldre gulvbelegg og slettmalt himling. Sanitærutstyr inkluderer frittstående toalett, vegghengt servant, speilskap og frittstående badekar med vegghengt armatur og dusjforheng. Ventilasjon via klaffeventil i vegg/vindu, uten tilluft.

Vaskerom 1.etg.:

Vaskerommet ble pusset opp i 1994. Gulv av belegg, vegger av stående panel og himling av malt trepanel. Inneholder varmtvannsbereder, utslagsvask, vannskap med rør-i-rør-system og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon kun via vindu. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Belegg, laminat og flis. Laminat i stue og soverom i 2. etasje og loftsetasjen. Flislagt gulv på bad/vaskerom i 2. etasje. Belegg i 1.etg. (gang, bad, vaskerom og soverom).
Vegger: Strietapet, malte bygningsplater og panel (malt og ubehandlet). Tapet i soverom og bad i kjeller. Stående panel i gang og vaskerom i 1.etg. Flis på bad/vaskerom i 2. etasje.
Himling: Slettmalt himling, malte takplater og panel. Malte takplater i stue i 2. etasje (lagt i 2002). Malt trepanel i vaskerom i 1.etg.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere av trebjelkelag fra byggeår. Det er målt en høydeforskjell på 30 mm over 2 meter i stuen i 2. etasje, og det er registrert knirk flere steder.

Pipe og ildsted:
Teglsteinspipe fra byggeår, ikke innvendig rehabilitert. Det er en vedovn i stuen i 2. etasje, montert i 2015, og en eldre vedovn i 1.etg. Feieluke er etablert i krypkjeller.

Innvendige trapper:
Boligen har fire innvendige trapper. Trapp 1 er en rett trapp fra entré i 2. etasje til 1.etg., med trinn og vanger i treverk og håndløper på vegg. Trapp 2 er en 90 graders svingtrapp i tre, satt opp i 1996. Trapp 3 er en rett tretrapp med repos fra gang i 2. etasje til gang i loft. Trapp 4 er en liten halvetasjetrapp fra entré i 2. etasje til gang i 1. etasje, med håndløper.

Innvendige dører:
Innvendige dører er fra flere ulike tidsepoker: noen slette, noen profilerte, malte og lakkerte, med og uten glass.

Vannledninger:
Kobberledninger fra byggeår og noe nyere plastrør opp til badet i 2.. etasje. Vannskap er på vaskerommet i 1.etg. Hovedstoppekran er i krypkjeller; en stoppekran ble flyttet til vaskerom i 1.etg. i 2009.

Avløpsrør:
Avløpsrør er i hovedsak av plast, men også noen eldre støpejernsrør. Det er to hovedstammer opp i boligen.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via klaffeventiler i vegg og spalte i vindu, med sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad. Bad i 2. etasje har fuktstyrt elektrisk vifte med avkast ut. Kjøkkenet i 2. etasje har integrert ventilator i overskap med avkast ut. Vaskerom i 1.etg. har ventilasjon kun via vindu. Bad i 1.etg. har ventilasjon via klaffeventil i vegg/vindu. Hybelkjøkkenet i 1.etg. har ingen avtrekk.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er fra 2006 og på ca. 194 liter. Den er plassert i vaskerommet i 1.etg.

Elektrisk anlegg:
Hovedsikring i knevegg på loft (automatsikring 40 A). Sikringsskap i gang i 1.etg. Boligen hadde tidligere to inntak og to sikringsskap; lagt om i 1996 til ett skap. Kurser: 1 x 20 A, 3 x 16 A, 3 x 15 A og 6 x 10 A. Både åpent og skjult anlegg med automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæringer fra 2018, 2020 og 2021.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold utover det som fremgår av tilstandsrapporten.

Lagring:
Boligen har bod i 1.etg. og bod i 2. etasje. På eiendommen er det en frittstående utebod fra 1999 med saltakkonstruksjon, panel innvendig og utvendig og malt tredør med glass. Garasjen har ny port fra 2013.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 er gitt med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Registrert knirk flere steder. Høydeforskjell i stue i 2. etasje målt til 30 mm over 2 meter.
- Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Mangler plate foran vedovn i 1.etg. Pipa er gjenkledd i 1.etg. med kun to synlige sider (skal være fire). Feieluken er rusten og ødelagt i den ene hengselen, men lar seg åpne og lukke.
- Tomteforhold - Terrengforhold: På sørsiden (asfaltert) heller terrenget inn mot boligen. Må ses i sammenheng med påvist saltutslag og manglende drenering.
- 1.etg. Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen tett sjikt på vegg ved vannskap og utslagsvask. Rommet mangler tilfredsstillende ventilasjon. Rommet er bygget før 1997 uten dokumentasjon på utførelse.
- 1.etg. Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vindu montert i badekarets våtsone. Eldre overflater må påregnes oppusset for å tåle dagens fuktbelastning. Avvik i skjøter og gjennomføring i gulvbelegget. Eldre, svært rusten jernsluk med slukrist som ikke er skrudd fast. Det er opplyst at badet har blitt svært sjeldent brukt, og det kan være avvik som ikke lot seg oppdage ved befaring, men som ved endret bruk kan fremkomme.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Registrert gjennomføring i taket som ikke er tett.
- Utvendig - Nedløp og beslag: Flere nedløp mangler kontrollert bortledning av vann.
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Registrert lite lufting bak kledning.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert fuktskader i nederste del av undertak og undergurter på hele taket. Deler av loftskonstruksjonen er gjenbygd og ikke mulig å befare. Det er også registrert fuktskjolder og skader i plater mot knevegg på sørside.
- Utvendig - Vinduer: Flere vinduer er av eldre dato med tydelig værpåkjenning utvendig, og enkelte er vanskelige å åpne. Vinduene ut mot balkong mangler beslagsløsning (vannbrett over vinduene).
- Utvendig - Dører: Normalt avvik på ytterdørene ut fra alder. Registrert rust på hengsel og manglende vannbrett i overkant på verandadøren.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Tydelig saltutslag på undersiden av betongdekket. Avvik i rekkverkshøyde som ikke tilfredsstiller dagens krav.
- Utvendig - Utvendige trapper: Fliser er sprukket. Betongtrapp har skader i betong og synlig rustet armering på undersiden.
- Innvendig - Overflater: Registrert knirk flere steder. Flere overflater er av eldre dato; mindre avvik må påregnes.
- Innvendig - Rom under terreng: Det er registrert saltutslag på mur mot krypkjeller, noe som indikerer fuktvandring fra terreng og inn i boligen. Forholdet må ses i sammenheng med drenering fra byggeår og utvendige terrengforhold. Det kan ikke utelukkes at det finnes steder på sørsiden med fuktskader som ikke lot seg avdekke ved befaring.
- Innvendig - Krypkjeller: Dampsperren er stedvis utett. Saltutslag på mur over dampsperren.

Områder der det kan bli stående vann (opplyst at dette tørker ut over sommeren).
- Innvendig - Innvendige trapper: Trapp 1 mangler rekkverk og har lav frihøyde. Trapp 2 mangler håndløper. Trapp 3 er bratt og uegnet for persontrafikk og mangler håndløper. Generelt knirk i alle trappene.
- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte eldre dører tar i karm og har avvik i låskasse.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avrenning fra vannskap går rett ned på trepanelet uten membran bak. Eldre kobberledninger har alder, irr og korrosjon.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Ikke påvist tilfredsstillende lufting av stammen som går opp til det nye badet i 2. etasje. Avvik på de eldre avløpsrørene på grunn av alder.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Mer enn halvparten av forventet levetid på varmtvannsberederen er passert. Forventet levetid er 10-15 år.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Må ses i sammenheng med påvist saltutslag i krypkjeller. Nye fuktsperrer på mur og drenering må påregnes i nærmeste fremtid. Fuktvandring fra terreng må påregnes.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert sprekk og ubehandlet overflate på murvegg i kjeller under utvendig trapp og under balkong (i garasje).
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.
- 1.etg. Kjøkken - Avtrekk: Rommet har kun naturlig avtrekk.
- 2. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Enkelte overflateskader på innredningen (ikke unormalt ut fra alder). Innredningen er eldre, men fullt funksjonell.
- 2. Etasje Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er montert vindu i dusjens våtsone og innvendig dør i vaskens våtsone.
- 2. Etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er elektriske kontakter i våtsonen ved vasken som ikke er støtsikre.
- 2. Etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet har spalteventil i vindu som eneste tilluftsløsning, noe som ikke anses som tilfredsstillende i henhold til dagens krav.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverk og trapper: Innvendig trapp ved hovedinngang mangler rekkverk og har lav frihøyde. Flere innvendige trapper mangler håndløper, og én trapp er bratt og uegnet for persontrafikk. Balkongrekkverket tilfredsstiller ikke dagens høydekrav.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmåling, og bygget er ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon i henhold til nasjonalt aktsomhetskart.
- Øvrige HMS-forhold: Elektriske kontakter som ikke er støtsikre i badets våtsone i 2. etasje. Manglende plate foran vedovn i kjeller.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 2: Faglært arbeid: Badet i 2. etasje ble bygget helt nytt i 2021 i et tidligere soverom. Alt arbeid ble utført av fagfolk. Tettesjikt, membran og sluk er fornyet og alt er nytt.

Pkt. 4: I 2018 ble det oppdaget vanninntrenging ved vindu på loft/vestveggen (over altan) da bordkledning ble byttet. Det ble satt inn nytt vindu og skiftet bordkledning. Faglært arbeid: Nytt vindu på loft og ny bordkledning ble utført i 2018.

Pkt. 5: Faglært arbeid: I 1997 ble opprinnelig eternitttak byttet til Alsvågplater. I 2024 ble taket på øversiden samt begge tilbygg pusset og malt.

Pkt. 7: Faglært arbeid: Vegg og hjørne innerst i garasjen (venstre side) ble murt opp på nytt og

forsterket i 2024.

Pkt. 8: Huset ble bygget i 1964, og det er noe skjeve gulv og vegger, men ikke mer enn hva som er forventet ut fra alder på huset. Det er ikke gjort tiltak.

Pkt. 10: Det var opprinnelig mangelfull lufting i kjeller under huset. Dette ble ordnet i 1994. Ufaglært arbeid: Grunnen ble rensket, fuktig stubbgulv erstattet med nytt, det ble fylt på singel og satt inn flere ventiler for ventilasjon. Arbeidet ble utført av huseier med hjelp av familie og venner.

Pkt. 20: Faglært arbeid: Det ble satt inn ny vedovn i stuen i 1. etasje våren 2015.

Pkt. 30: Huset var opprinnelig bygget med egen leilighet i kjelleren. Denne ble integrert som del av hovedboligen i 1998/99 ved at det ble satt inn trapp mellom stue oppe og nede. Underetasjen kan enkelt bygges tilbake til separat enhet igjen. Utleiedelen er ikke godkjent for utleie av kommunen.

Egenerklæring er ikke ytterligere utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Stålplatetak (Alsvåg-plater lagt på lekt over eldre undertak). Undertak fra byggeår. Eternittaket ble skiftet i 1997, og sørsiden av hovedtaket og de to småtakene ble pusset ned og malt i 2024. Saltak med plassbygde takstoler. Deler av loftskonstruksjonen er gjenbygd og ikke mulig å befare; konstruksjonen er befart i knevegger 2. etasje.

Nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp, fastmontert takstige og snøfangere i stål. Takrenner, nedløp, beslag og pipebeslag ble skiftet samtidig med taket i 1997. Snøfangere ble montert på nordside i 2000.

Veggkonstruksjon:
Kjelleretasje med murkonstruksjon av lettklinkerstein (utvendig pusset og malt), delvis kledd med stående kledning. Øvrige yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår med stående og liggende malt kledning. Eternitt ble tatt av veggene og bordkledning lagt i 1986; bordkledning på vestside ble skiftet i 2018. Utvendig er boligen jevnlig malt, sist store malingsrunde i 2011. Mur ble skrapet, pusset og malt i 2003 og 2014.

Vinduer:
Vinduer fra ulike tidsepoker. Eldre koblede glass fra byggeår i kjeller. Øvrige vinduer av malte karmer med 2-lags glass. Flere vinduer er skiftet: Koblede vinduer i sokkel/loft ble skiftet i 1986, stort vindu nord i kjeller og soveromsvindu i kjeller i 1995, stort stuevindu nord i 1. etasje i 2007, loftvindu i 2018, og to stuevinduer sør i 1. etasje i 2024.

Dører:
To ytterdører av treverk med glass, av eldre dato. Verandadør med utgang fra stue i 2. etasje montert i 2018.

Balkonger/terrasser:
Balkong på 17 m² i støpt betongkonstruksjon. Oversiden er pusset og malt, med grunnmursplast og løst tredekke. Rekkverk av liggende, tett malt bordkledning. Verandadekket i 2. etasje ble pusset og malt, deretter lagt vortepapp og dekke i 2005. Ny vortepapp og oljet dekke i 2009. Rekkverk ble skiftet i 2015. Takoverbygg på østside ble bygget da huset var nytt i 1964, men rekkverk ble bygget opp på nytt/reparert i 2016.

Utvendige trapper:
Utvendig er det en støpt betongtrapp opp til entré, flislagt, med rekkverk i liggende malte trebord. Fliser ble lagt på trappen i 2010.

Utebod:
Utebod fra 1999 er oppført på punktfundamenter av betong. Vegger av trekonstruksjon kledd innvendig og utvendig med panel. Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler tekket med stålplater uten takrenner og nedløp. Malt tredør med glass.

Beliggenhet
Fra Øvreveien 2 ser du over hustakene mot fjorden og fjellene på andre siden av sundet. Eiendommen ligger i Stokmarknes søndre, et boligstrøk dominert av eneboliger med romslige tomter, og med fjellsiden tett på bak bebyggelsen. Sentrum av Stokmarknes, som er kommunesenter i Hadsel med butikker, apotek og Nordlandssykehuset Vesterålen, er en kort kjøretur unna.

Søndre barnehage ligger i gangavstand fra eiendommen, og Stokmarknes skole tar imot elever fra 1. til 10. trinn. Hadsel videregående skole og teknisk fagskole er også på Stokmarknes. Hadselhallen aktivitetshall og Stokmarknes stadion er begge innen gangavstand, og treningssentrene Feel24 Stokmarknes Søndre og Family Sports Club Stokmarknes ligger enda nærmere.

Skog og mark starter rett utenfor boligfeltet. Fjellsiden som reiser seg bak husene gir direkte tilgang til turterreng, og området har lite gjennomgangstrafikk. Stokmarknes lufthavn Skagen er en kort kjøretur unna, med flyforbindelser som gjør regionen tilgjengelig. Sortland nås med bil på rundt 30 minutter.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har opprinnelig ferdigattest for tomannsbolig datert 16.12.1964. Kopi av denne følger vedlagt.

Det er nylig meldt inn bruksendring og sammenføying fra to boenheter til en boenhet. Ferdigattest for dette ligger vedlagt.

At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Ferdigattesten fremkommer ikke av matrikkelbrevet, men ligger

vedlagt i salgsoppgaven.

Øvrige bygninger og tiltak:
Oppføring av frittstående bygg under 50 kvm BRA (etter 1. juli 2015) som ikke benyttes til beboelse er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men med meldeplikt. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring.

Det er montert en nyere vedovn i stuen i 2. etasje (montert i 2015), samt en eldre vedovn på kjøkkenet som er etablert i 1.etg. Det er innstøpte varmekabler i det flislagte gulvet på badet/vaskerommet i 2. etasje, og for øvrig elektrisk oppvarming.

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

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

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

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

Det er tilrettelagt for hybel i boligens 1.etasje. Egen ytterdør og intern forbindelse opp til 2.etg. Arealet er godkjent for beboelse/utleie.

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.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon, ifølge nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Stokmarknes fra 1959.

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 793 711,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 174 844,-.

































Plantegning



Plantegningene Er Kun Ment Som Veiledende Illustrasjon. Mål Og Arealer Er Omtrentlige, Og Avvik Kan Forekomme.

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Kjærly Johanna Hansen

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 1076
Dato: 25.03.1964
Med flere bestemmelser

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1076
Dato: 25.03.1964
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 9237
Dato: 24.12.1979
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,25 % av kjøpesum (inkl. mva).
LO-favør rabatt ung kr 5 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 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 29-06-2026 av Kenneth Behrens i Paulsen Takst AS.

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

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

landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 29.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 28.05.2026
- Energiattest datert 03.06.2026
- Bygningstegninger datert 01.11.1963
- Ferdigattest datert 16.12.1964
- Matrikkelrapport datert 03.06.2026
- Grunnkart 03.06.2026
- Registrering av grunn datert 25.03.1964
- Målebrev datert 24.12.1979
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

ØVREVEIEN 2

Nabolaget Stokmarknes søndre/Andvågen - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Søndre Linje 754	**3 min** 0.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**9 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 53 min**

SKOLER

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	**16 min** 1.5 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	**17 min** 1.5 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu 500 elever, 21 klasser	**13 min** 14.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PWR UP - Coop Extra Stokmarknes	**8 min**
Stokmarknes	**15 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

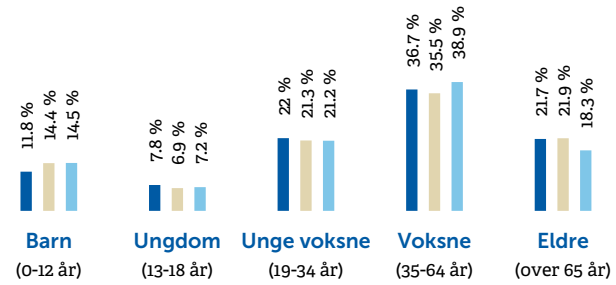
NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 66/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Søndre barnehage (0-5 år) 107 barn	**6 min** 0.6 km
Hoppensprett Stokmarknes (0-5 år) 70 barn	**14 min** 1.2 km
Tumlebo barnehage (1-5 år) 39 barn	**14 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stokmarknes Post i butikk	**7 min** 0.7 km
Rema 1000 Stokmarknes PostNord	**13 min** 1.2 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. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

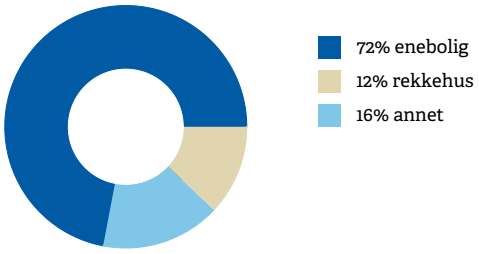
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Hadselhallen Aktivitetshall	**10 min** 0.9 km
Stokmarknes stadion Fotball	**11 min** 1 km
Feel24 Stokmarknes Søndre	**5 min**
Family Sports Club Stokmarknes	**7 min**

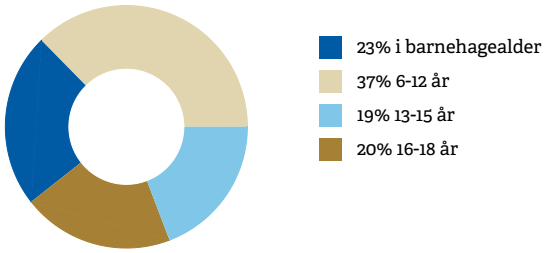
BOLIGMASSE



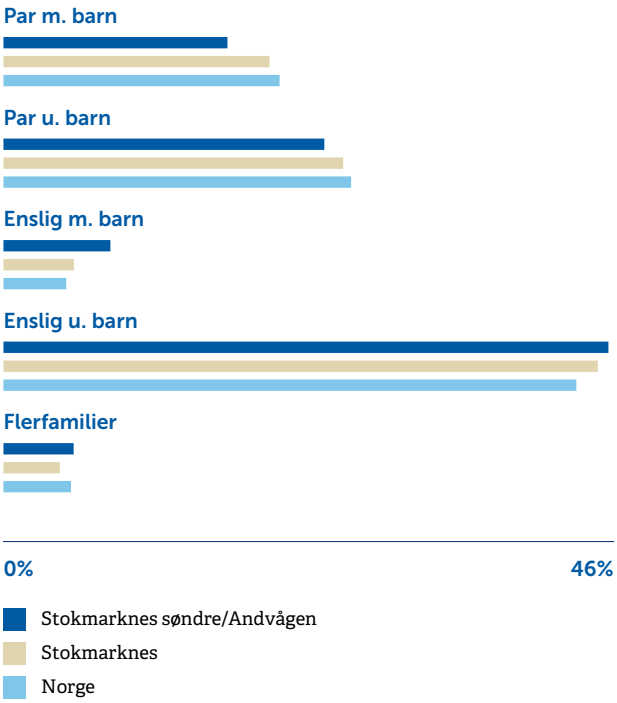
VARER/TJENESTER

Bykuben Senter	**17 min**
Apotek 1 Stokmarknes	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



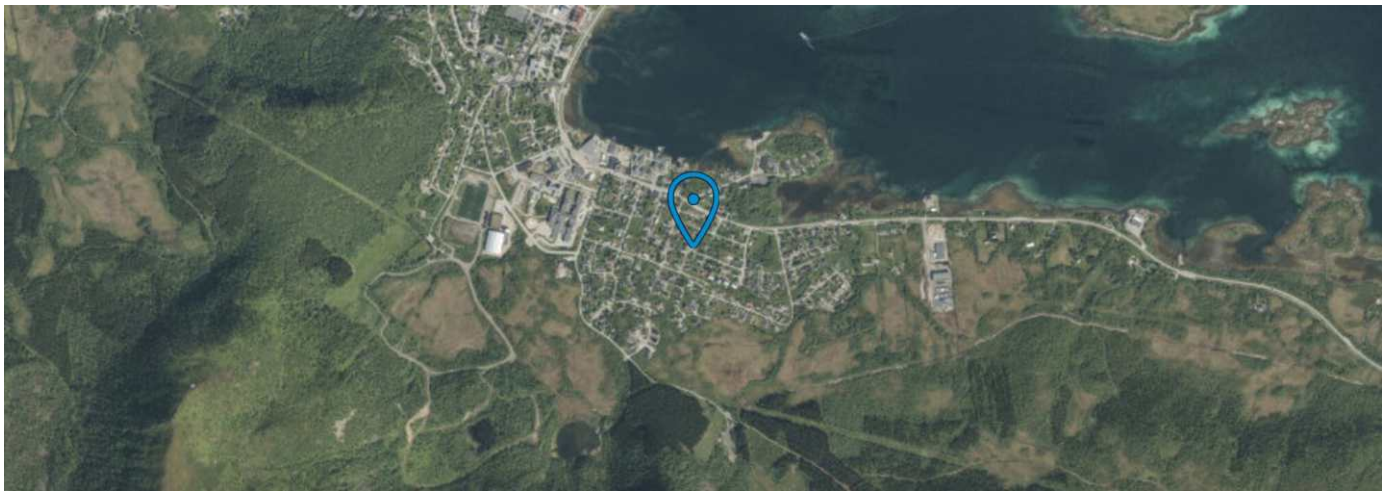
FAMILIESAMMENSETNING

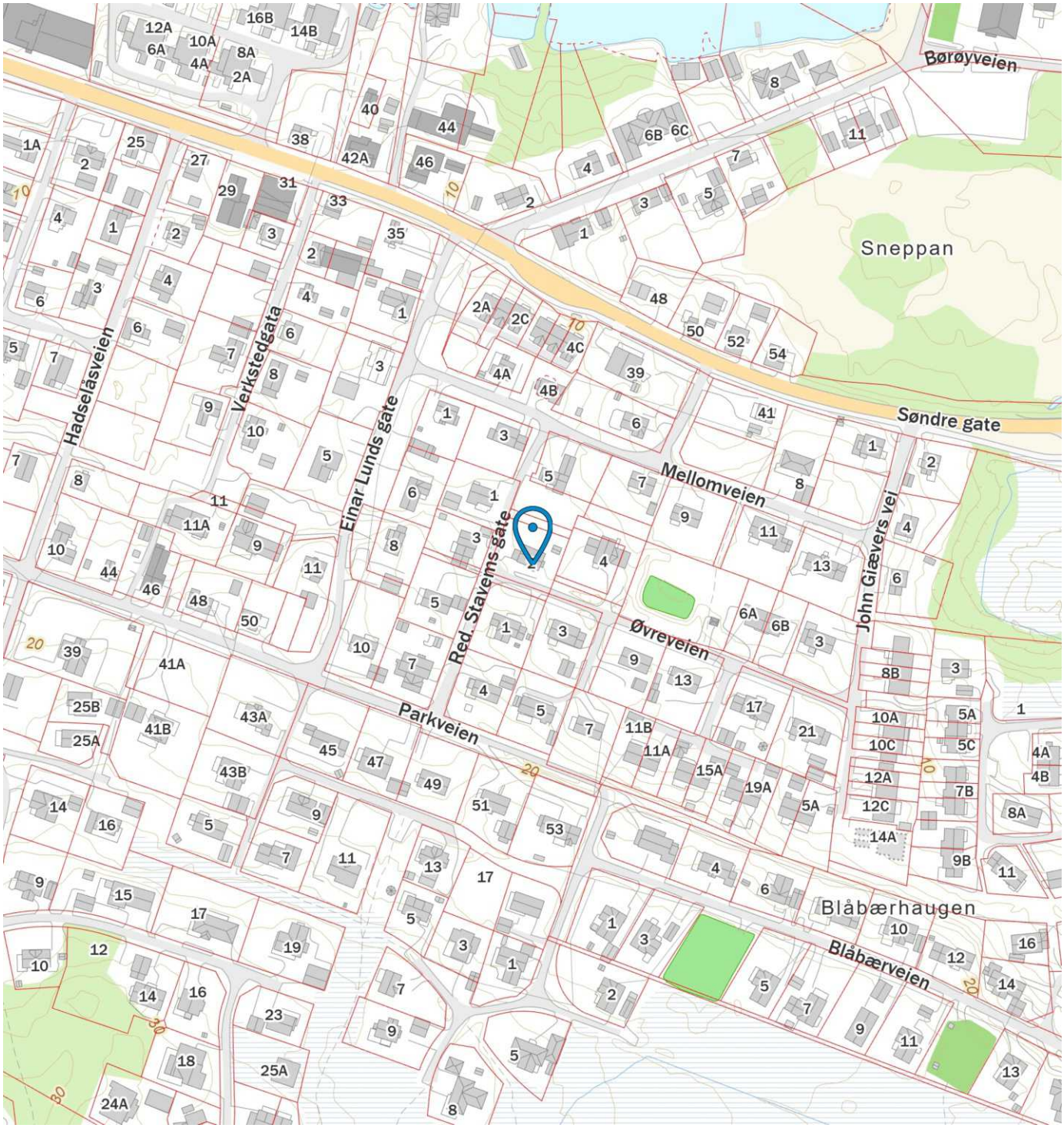


SIVILSTAND

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

ØVREVEIEN 2

Nabolaget Stokmarknes søndre/Andvågen - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Søndre Linje 754	**3 min** 0.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**9 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 53 min**

SKOLER

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	**16 min** 1.5 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	**17 min** 1.5 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu 500 elever, 21 klasser	**13 min** 14.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PWR UP - Coop Extra Stokmarknes	**8 min**
Stokmarknes	**15 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

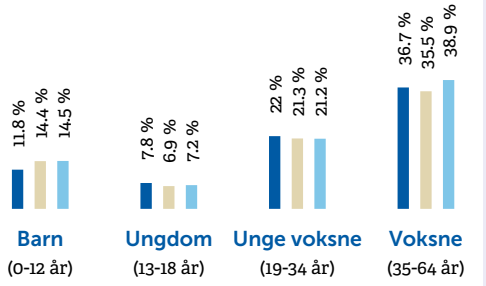
NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Stokmarknes søndre/Andvåg...	871	429
Stokmarknes	3 515	1 73
Norge	5 425 412	2 6

BARNEHAGER

Søndre barnehage (0-5 år) 107 barn
Hoppensprett Stokmarknes (0-5 år) 70 barn
Tumlebo barnehage (1-5 år) 39 barn

DAGLIGVARE

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

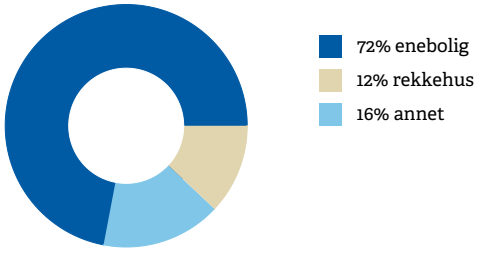
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Hadselhallen Aktivitetshall	**10 min** 0.9 km
Stokmarknes stadion Fotball	**11 min** 1 km
Feel24 Stokmarknes Søndre	**5 min**
Family Sports Club Stokmarknes	**7 min**

BOLIGMASSE

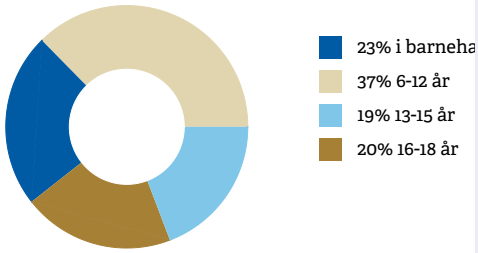


VARER/TJENESTER

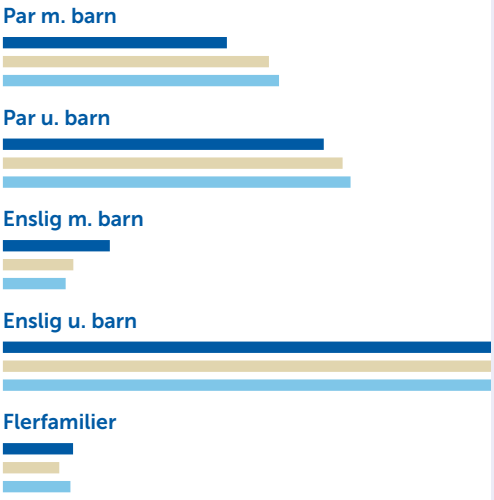
Bykuben Senter

Apotek 1 Stokmarknes

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



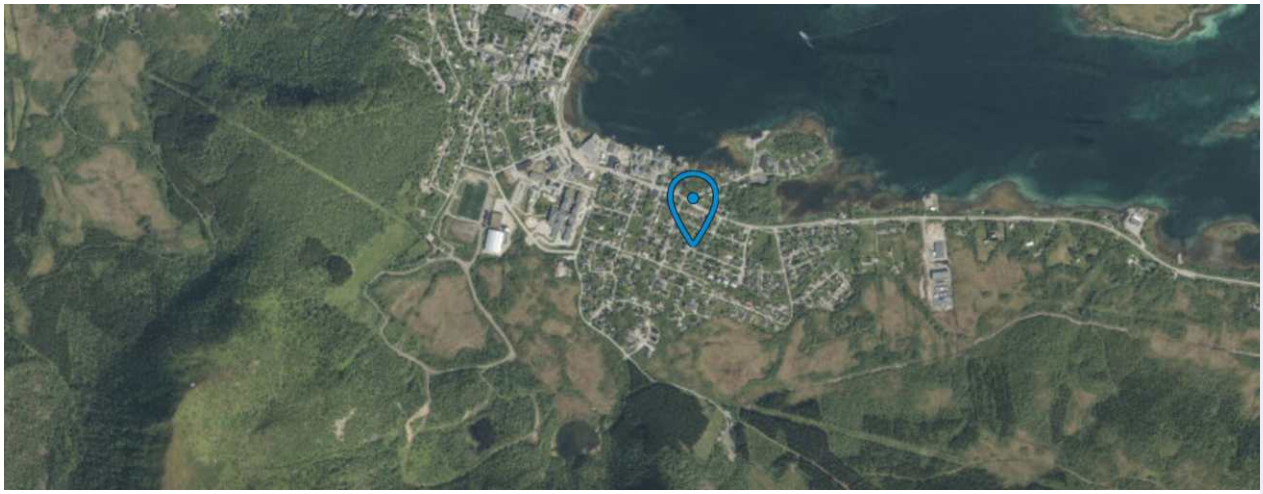
0%

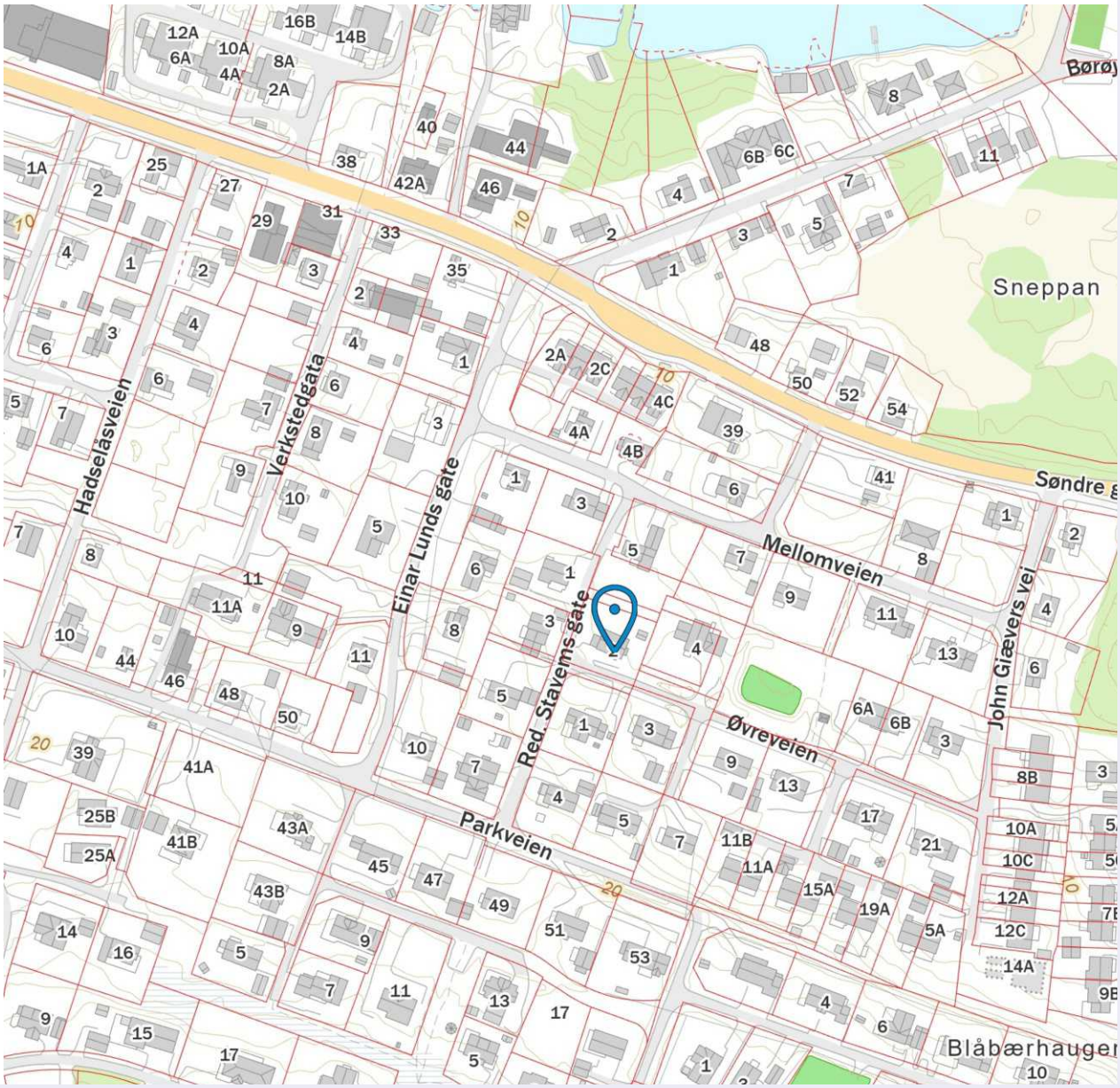
- Stokmarknes søndre/Andvågen
- Stokmarknes
- Norge

SIVILSTAND

Gift	**29%**

Vedlegg




Sneppan
Hadseløsveien
Verkstedgata
Einar Lunds gate
Red. Stavems gate
Mellomveien
Øvreveien
Parkveien
John Gjævers vei
Søndre g
Blåbærhauger

Tilstandsrapport

Enebolig
Øvreveien 2 , 8450 STOKMARKNES
HADSEL kommune
gnr. 65, bnr. 546

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1673 **PropCloud ref nr:** HS6271

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Behrens

Norsk takst

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

Paulsen Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

Kenneth Behrens
Uavhengig Takstingeniør
kenbehren@yahoo.no
415 52 769

Medansvarlig



Vegar Eskil Paulsen
Uavhengig Takstingeniør
vegar@paulsentakst.no
480 14 122

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Øvreveien 2 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 546
1866 HADSEL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Øvreveien 2 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 546
1866 HADSEL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Øvreveien 2 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 546
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig fra 1965 (dødsbo) på Stokmarknes, med 1. etasje som tidligere var egen leilighet og som ble integrert i boligen på 1990-tallet. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert gjennom årene (bl.a. omtekking i 1997, ny kledning/maling og nytt bad i 2. etasje i 2021). Eiendommen har offentlig tilknytning til vann og avløp.

De mest alvorlige funnene (tilstandsgrad 3) er fem forhold: bad og vaskerom i 1. etasje, som begge er fra byggeår uten dokumentasjon og må totalrenoveres; teglsteinspipe som ikke er rehabilitert og er gjenkledd i kjeller med bare to av fire sider synlige; høydeforskjell i stuegulvet på ca. 30 mm over 2 meter; og terreng på sørsiden som heller inn mot boligen og forsterker fuktrisikoen.

Av øvrige avvik (tilstandsgrad 2) på utvendige flater: undertak med fuktskjolder og passert halve forventede levetid, nedløp uten kontrollert bortledning, lite lufting bak kledningen, eldre værpåkjente vinduer og dører, saltutslag og lav rekkverkshøyde på balkong, samt sprukne fliser og betongskader på utvendig trapp.

Innvendig er det knirk i gulv og trapper, og krypkjelleren har stedvis utett dampsperre, saltutslag og områder med stående vann, som må ses i sammenheng med drenering – nye fuktsperrer og drenering må påregnes. Badet i 2. etasje (2021) er nytt med fremlagt dokumentasjon, men har avvik som vindu/dør i våtsone, manglende fast tilluft og elektriske kontakter i våtsonen som ikke er støtsikre.

Av tekniske installasjoner er det avvik på vannledninger (avrenning fra vannskap uten membran bak), avløpsrør (manglende lufting/alder) og varmtvannstank (alder). Det elektriske anlegget har åpne koblingsbokser og løse ledninger – utvidet el-kontroll anbefales.

HMS: manglende rekkverk/håndløper i trapper, én bratt trapp uegnet for ferdsel, lav balkongrekkverkshøyde, manglende radonmåling, elektriske kontakter i våtsone og manglende ildfast plate foran vedovn i 1. etasje.

Det gjøres oppmerksom på at det også finnes en garasje (ny port 2013) og en utebod (1999) på eiendommen, som ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taket har stålplater lagt over et eldre undertak fra byggeår, og selve undertaket har passert mer enn halve forventede levetid – utskifting må påregnes, men tidspunktet er usikkert. Det er registrert fuktskjolder i nederste del av undertak og undergurter, årsak må undersøkes. Kledning og maling er jevnlig vedlikeholdt, men det er lite lufting bak kledningen. Flere vinduer og ytterdører er av eldre dato med værpåkjenning, og nedløp mangler kontrollert bortledning av vann. Balkong har for lavt rekkverk og saltutslag på undersiden av betongdekket, og utvendig trapp har sprukne fliser og skader i betongen. Samlet bærer utvendige konstruksjoner preg av alderen, og vil trenge vedlikehold og utskifting på sikt.

INNVENDIG Gå til side

Overflater er jevnt over preget av alder og normal bruk, med knirk i gulv flere steder. Det er målt en høydeforskjell i stuegulvet på 30 mm over 2 meter (TG3) – dette skyldes etasjeskillet og er kostbart å rette som enkeltstående tiltak. Teglsteinspipa er ikke rehabilitert og er gjenkledd i 1. etasje slik at bare to av fire sider er synlige; pipevanger må gjøres tilgjengelige og det mangler ildfast plate foran vedovn i 1. etasje (TG3). Krypkjeller har stedvis utett dampsperre, saltutslag og områder med stående vann, som må ses i sammenheng med drenering. Innvendige trapper har flere sikkerhetsavvik (manglende rekkverk/håndløper, én bratt trapp).

VÅTROM Gå til side

Boligen har tre våtrom med svært ulik tilstand. Bad og vaskerom i 1. etasje er fra byggeår uten dokumentasjon, har manglende tetthet i våtsonen og må totalrenoveres (begge TG3). Badet i 2. etasje er derimot nytt fra 2021 med fremlagt dokumentasjon, og fremstår i god stand. Det har likevel noen avvik (TG2): vindu/dør i våtsone, manglende fast tilluft og elektriske kontakter i våtsonen som ikke er støtsikre. Fuktmålinger i tilliggende konstruksjoner viste tørre verdier på alle tre våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Boligen har to kjøkken. Hovedkjøkkenet i 2. etasje er fra 1985, eldre men fullt funksjonelt, med normale aldersmerker (TG2). Hybelkjøkkenet i 1. etasje mangler mekanisk avtrekk, som bør etableres (TG2). Begge fungerer i dag, men oppgradering vil etter hvert måtte påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er dels fra byggeår (kobber, med alder og korrosjon) og dels nyere plast; avrenning fra vannskapet går rett på trepanel uten membran bak, noe som gir fuktrisiko. Avløpsrør er hovedsakelig plast, men med eldre jernrør og manglende lufting på stammen til det nye badet. Varmtvannstanken er fra 2006 og har passert halve forventede levetid. Det elektriske anlegget har åpne koblingsbokser, løse ledninger og utette gjennomføringer – utvidet el-kontroll anbefales. Felles for installasjonene er at de fungerer i dag, men alder gir økt risiko for plutselige skader.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering og fuktsikring er fra byggeår, og det er påvist saltutslag som indikerer fuktvandring fra terreng – nye fuktsperrer og drenering må påregnes i nær fremtid. På sørsiden heller terrenget inn mot boligen (TG3), noe som forsterker fuktrisikoen og bør utbedres. Grunnmur har en sprekk og ubehandlet flate som bør tettes. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 1993 og har passert halve levetiden.

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

Det er flere sikkerhetsavvik: manglende rekkverk og håndløper i innvendige trapper, én bratt trapp uegnet for ferdsel, og for lavt balkongrekkverk. Det er ikke gjort radonmåling og boligen mangler radonsperre. I tillegg er det elektriske kontakter i våtsonen i 2. etasje som ikke er støtsikre, og manglende ildfast plate foran vedovn i 1. etasje. Disse forholdene bør utbedres av hensyn til personsikkerhet.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Øvreveien 2 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 546
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	238 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	229 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Takoverbygg entre 1. etasje på østside er ikke tegnet inn i fasadetegninger.
To tidligere boder i 1. etasje er åpnet opp og tatt som en del av stue, og det er satt inn trapp til stue 2. etasje.
Soverom i 2 etasje er omgjort til bad.
Garasje er plassert lenger nord enn det som er omsøkt i fasade og plantegninger.

Det foreligger ikke plantegninger av loft.

Endring av rom fra tilleggsdel til hoveddel og enkelte fasadeendringer er tiltak som kan søknadspliktige. Manglende godkjenning kan medføre krav om ettergodkjenning, og dersom tiltakene ikke kan godkjennes i ettertid, kan kommunen pålegge tilbakeføring til godkjent løsning.

Utebod

• Det foreligger ikke tegninger

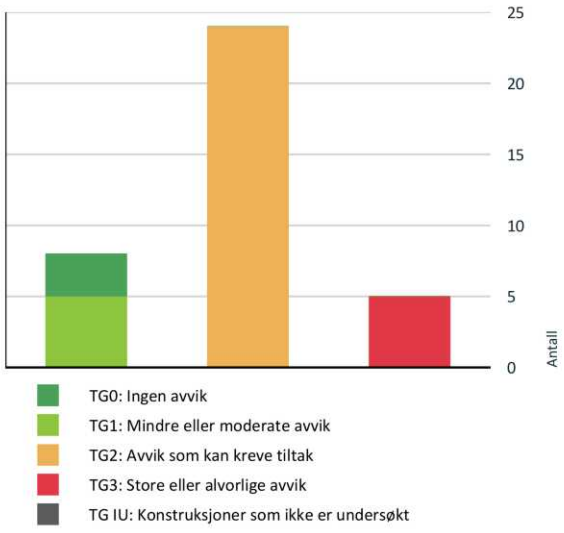
Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Øvreveien 2 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 546
1866 HADSEL

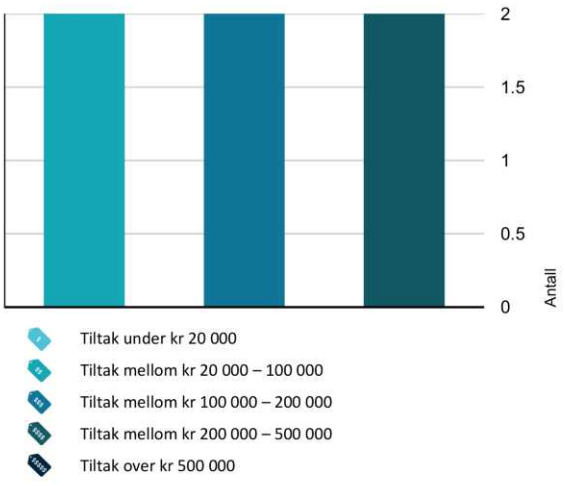
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved dette oppdraget har kontakten skjedd via fullmektig (en person som opptrer på vegne av eier), og eier har ikke selv gitt opplysninger om boligen. Den bygningssakkyndige har derfor ikke hatt tilgang til det erfarings- og opplysningsgrunnlaget som normalt kan innhentes fra eier, herunder opplysninger om bruk, tidligere skader, utførte arbeider, vedlikehold eller andre forhold av betydning for vurderingen.

Rapporten bygger på observasjoner gjort ved befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt gjennom fullmektig eller andre fremlagte dokumenter.

Det begrensede opplysningsgrunnlaget kan medføre at enkelte forhold ved boligen ikke har latt seg undersøke eller avklare nærmere.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Øvreveien 2 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 546
1866 HADSEL

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiers representant.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon. Det må påregnes kostnader til oppgraderinger.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Kostnader til ytterligere vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Stålplatetak (Alsvåg-plater lagt på lekt over eldre undertak). Undertak fra byggeår.

Eternittaket ble skiftet i 1997, og sørsiden av hovedtaket og de to småtakene ble pusset ned og malt i 2024.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Avvik på undertak på grunn av alder. Registrert gjennomføring i taket som ikke er tett.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp, fastmontert takstige og snøfangere i stål.

Takrenner, nedløp, beslag og pipebeslag ble skiftet samtidig med taket i 1997. Snøfangere ble montert på nordside i 2000.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Flere nedløp mangler kontrollert bortledning av vann.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

1. etasje med murkonstruksjon av lettklinkerstein (utvendig pusset og malt), delvis kledd med stående kledning.
Øvrige yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår med stående og liggende malt kledning.

Eternitt ble tatt av veggene og bordkledning lagt i 1986; bordkledning på vestside ble skiftet i 2018. Utvendig er boligen jevnlig malt, sist store malingsrunde i 2011. Mur ble skrapet, pusset og malt i 2003 og 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrert lite lufting bak kledning.

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







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med plassbygde takstoler.

Deler av loftskonstruksjonen er gjenbygd og ikke mulig å befare; konstruksjonen er befart i knevegger på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert fuktskader i nederste del av undertak og undergurter på hele taket. Deler av loftskonstruksjonen er gjenbygd og ikke mulig å befare.

Det er også registrert fuktskjolder og skader i plater mot knevegg på sørside.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak til fuktskader. Utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra ulike tidsepoker. Noen eldre koblede glass fra byggeår 1. etasje. Øvrige vinduer av malte karmer med 2-lags glass.

Flere vinduer er skiftet:
- Koblede vinduer i 1. etasje/loft ble skiftet i 1986
- Stort vindu nord i 1. etasje og soveromsvindu i 1. etasje i 1995
- Stort stuevindu nord i 2. etasje i 2007
- Loftvindu i 2018 (fuktskader)
- To stuevinduer sør i 2. etasje i 2024.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Flere vinduer er av eldre dato med tydelig værpåkjenning utvendig, og enkelte er vanskelige å åpne – utskiftning og lokale utbedringer må påregnes. Vinduene ut mot balkong mangler beslagsløsning (vannbrett over vinduene).

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.





TG 2 Dører

Beskrivelse

To ytterdører av treverk med glass, av eldre dato.
Verandadør med utgang fra stue i 2. etasje montert i 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Normalt avvik på ytterdørene ut fra alder. Registrert rust på hengsel og manglende vannbrett i overkant på verandadøren.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.



Verandadør

Tilstandsrapport



Ytterdør til entre



Ytterdør til kjeller

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i støpt betongkonstruksjon. Oversiden er pusset og malt, med grunnmursplast og løst tredekke. Rekkverk av liggende, tett malt bordkledning.

Normale bruksmerker er registrert.

Historikk:
- Verandadekket i 2. etasje ble pusset og malt, deretter lagt vortepapp og dekke i 2005
- Ny vortepapp og oljet dekke i 2009
- Rekkverk skiftet i 2015
- Takoverbygg på østside med nytt rekkverk i 2016.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tydelig saltutslag på undersiden av betongdekket. Avvik i rekkverkshøyde – tilfredsstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Saltutslag på undersiden av betongdekket bør undersøkes nærmere og årsaken utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og mulig fuktskade.

Rekkverkets høyde bør tilpasses gjeldende krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt betongtrapp opp til entré, flislagt, med rekkverk i liggende malte trebord.

- Fliser ble lagt på utvendig trapp til entré i 2010.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Fliser er sprukket.

Betongtrapp har skader i betong og synlig rustet armering på undersiden.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør foretas utbedring av sprukne fliser og skader i betong, samt tiltak mot synlig rustet armering på undersiden av trappen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre forvitring, redusert levetid og mulig svekkelse av trappens bæreevne.



Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater.

- Vegger:
Boligen har vegger av strietapet, malte bygningsplater og panel (malt og ubehandlet).

- Gulv:
Boligen har gulv av belegg, laminat og flis.

- Himling:
Boligen har innvendig himling av slettmalt himling, malte takplater og panel.

- Nye takplater i stue i 2. etasje ble lagt i 2002, og soverom i 2. etasje ble renovert i 2014.

Det er registrert normale bruksmerker. Flere overflater er av eldre dato, og mindre avvik må påregnes uten at disse faller innenfor rapportens formål å beskrive i detalj.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Registrert knirk flere steder. Flere overflater er av eldre dato; mindre avvik må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Knirk i gulv og slitasje på eldre overflater bør utbedres ved behov for å opprettholde ønsket brukskomfort og estetikk.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bokomfort og økt slitasje over tid, men forholdene vurderes som av mindre alvorlig karakter.









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillere av trebjelkelag fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrert knirk flere steder.

Høydeforskjell i stue i 2. etasje målt til 30 mm over 2 meter.

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår, ikke innvendig rehabilitert.

Vedovn i stue i 2. etasje (ny vedovn montert i 2015).
Eldre vedovn montert i kjøkken, etablert i 1. etasje.
Feieluke etablert i krypkjeller, funksjonsprøvd og funnet i orden.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er påvist andre avvik:

Mangler plate foran vedovn i kjeller.

Pipa er gjenkledd i kjeller med kun to synlige sider (skal være fire) – sidene/vangene som ikke er synlige må åpnes opp, alternativt kan det settes inn stålrør i pipen.

Feieluken er rusten og ødelagt i den ene hengselen, men lar seg åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har innrede rom på sørsiden som er delvis under terreng.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er ikke registrert fukt ved fuktmåling, og det er heller ikke observert råteskader noen steder.

Det er registrert saltutslag på mur mot krypkjeller, noe som indikerer at det forekommer fuktvandring fra terreng og inn i boligen. Forholdet må sees i sammenheng med drenering fra byggeår og utvendige terrengforhold.

Det kan ikke utelukkes at det finnes steder på sørsiden som har fuktskader som ikke lot seg avdekke ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader, samt vurdering av utvendige tiltak for fuktsikring og forbedring av drenering.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som over tid kan føre til råte, muggsopp og redusert inneklima.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under boligen, med adkomst via luke i gulv.

Har tidligere vært fuktskade i gulvåser og gulv som følge av høy fuktighet, dette ble utbedret av tidligere eier i 1994: lagt grus, etablert dampsperre, montert luftventiler i betongytterveggen, samt skiftet bunnsvill, undergulv og gulvåser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Dampsperren er stedvis utett.

Saltutslag på mur over dampsperren. Må sees i sammenheng med utvendig drenering/fuktsikring.

Områder der det kan bli stående vann (opplyst at dette tørker ut over sommeren av eiers representant).

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dampsperren bør utbedres slik at den blir tett, for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på trekonstruksjoner.

Saltutslag på mur og områder med stående vann indikerer fuktproblemer, og det anbefales å undersøke utvendig drenering og fuktsikring nærmere for å hindre ytterligere skade.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, sopp og skader på konstruksjonen, samt forringet inneklima.





Saltutslag





Luke til krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har flere innvendige trapper:

(Trapp 1) Rett trapp fra entré 2. etasje til gang 1. etasje, trinn og vanger i treverk, håndløper på vegg.

(Trapp 2) 90 graders svingtrapp, vanger/trinn/rekkverk i tre. satt opp 1996.

(Trapp 3) Trapp fra gang i 2. etasje til gang i loft, rett tretrapp med repos.

(Trapp 4) Liten halvetasjetrapp fra entré 2. etasje til gang 2. etasje, rett tretrapp med håndløper.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trapp (1): mangler rekkverk og har lav frihøyde.
Trapp (2): mangler håndløper.
Trapp (3): bratt og uegnet for persontrafikk, mangler håndløper.

Generelt knirk i alle trappene.

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

Det bør monteres rekkverk og øke frihøyden i trapp 1 for å ivareta personsikkerheten og redusere risiko for fall og hodeskader.

Det bør monteres håndløper i trapp 2 og 3 for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Trapp 3 bør vurderes utbedret eller skiftes ut, da bratthet og manglende håndløper gjør den uegnet og øker risikoen for ulykker.

Knirk i trappene kan tyde på slitasje eller løshet i konstruksjonen, og bør utbedres for å forhindre videre skade og sikre trygg bruk.



Trapp 4



Trapp 2



Trapp 3



Trapp 1

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører fra flere ulike tidsepoker: noen slette, noen profilerte, malte og lakkerte, med og uten glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte eldre dører tar i karm og har avvik i låskasse – justering og vedlikehold må påregnes.

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



Tilstandsrapport







VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje er utført med belegg på gulv, vegger av stående panel, himling av malt trepanel.
Eldre plastsluk i rommet.
Sanitær: varmtvannsbereder, utslagsvask, vannskap (rør-i-rør-system) og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon kun via vindu.

Våtrommet er fra byggeår, pusset opp i 1994.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Ingen tett sjikt på vegg ved vannskap og utslagsvask.

Rommet mangler tilfredsstillende ventilasjon.

Rommet er bygget før 1997 uten dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Øvreveien 2 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 546
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,3%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje fra byggeår.
Vegger av tapet, slettmalt himling. Gulv av eldre gulvbelegg. Eldre, svært rusten jernsluk (slukrist ikke skrudd fast). Tett sjikt på gulv er gulvbelegg, på vegg er eldre våtromstapet.
Sanitær: frittstående toalett, vegghengt servant, speilskap og frittstående badekar med vegghengt armatur og dusjforheng.
Ventilasjon via klaffeventil i vegg/vindu, ingen tilluft.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vindu montert i badekarets våtsone.

Eldre overflater må påregnes oppusset for å tåle dagens fuktbelastning.

Avvik i skjøter og gjennomføring i gulvbelegget.

Eldre, svært rusten jernsluk med slukrist som ikke er skrudd fast.

Tett sjikt, sluk og membran må påregnes totalrenovert for å takle dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er opplyst av eiers representant at badet har blitt svært sjeldent brukt. Det er dermed viktig å belyse at det kan være avvik på badet som ikke lot seg oppdage på befaringen, men som ved endret bruk kan fremkomme.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje, byggeår 2021 (TEK17 lagt til grunn), ombygd fra soverom til bad.
Dokumentasjon er fremlagt med bilder og kvittering.

- Vegger av flis, himling av malte takplater. Gulv flislagt med innstøpte varmekabler.

- Innredning: nedfelt vask, speilskap, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, benk med overskap/høyskap og dusjnisje med dusjvegger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger av flis. Himling av malte takplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det er montert vindu i dusjens våtsone, og innvendig dør i vaskens våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales kun bruk av tette dusjvegger eller kabinett.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulv flislagt med innstøpte varmekabler.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Nedstøpt hjørne-plastsluk. Smøremembran som tett sjikt bak fliser på vegg og gulv.



Bilder fra entreprenør



Bilder fra entreprenør

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredning med nedfelt vask, speilskap, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, benk med overskap/høyskap og dusjnisje med dusjvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er elektriske kontakter i våtsonen ved vasken som ikke er støtsikre. Dette bør utbedres av kvalifisert fagperson.

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

Elektriske kontakter i våtsonen ved vasken som ikke er støtsikre bør utbedres av kvalifisert fagperson, for å redusere risikoen for elektrisk støt og brannfare.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Fuktstyrt elektrisk vifte med avkast ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Våtrommet har spalteventil i vindu som eneste tilluftsløsning. Dette anses ikke som tilfredsstillende i henhold til dagens krav. Det bør etableres luftespalte under dør eller annen fast tilluftsløsning for å sikre nødvendig ventilasjon og trykkutjevning.

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkelt hybelkjøkken med benkekjøleskap, benkeplate i rustfritt stål, nedfelt vask og koketopp.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen avtrekk i hybelkjøkkenet i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Seksjonskjøkken fra 1985 med profilerte malte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vask og vaskekum i stål, flislagt mellom overskap og innredning.
Hvitevarer: frittstående komfyr, kombinert kjøl/frys og frittstående oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte overflateskader på innredningen (ikke unormalt ut fra alder). Innredningen er eldre, men fullt funksjonell – vedlikehold og utskiftning etter hvert må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator i overskap med avkast ut.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberledninger fra byggeår og noe nyere. Plast opp til nytt bad i 2. etasje. Vannskap på vaskerommet i kjeller med kursfortegnelse. Stoppekran til deler av anlegget i vaskerommet; Hovedstoppekran i krypkjeller.

- Stoppekran ble flyttet til vaskerom i 1. etasje i 2009.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

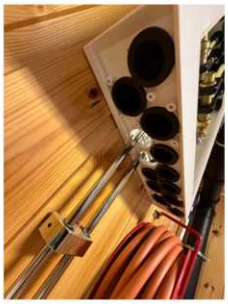
Avrenning fra vannskap går rett ned på trepanelet uten membran bak – fare for fukt i konstruksjonen. Eldre kobberledninger har alder, irr og korrosjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Kursfortegnelse



Drenering fra vannskap mot utett våtsone

Tilstandsrapport



Vannskap



Lufting eldre stamme.



Eldre vannledninger



Fra krypkjeller

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i hovedsak av plast, men også noen eldre støpejernsrør. Deler av anlegget er demontert og blindet av. To hovedstammer opp i boligen med stakemulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke påvist tilfredsstillende lufting av stammen som går opp til det nye badet i 2. etasje. Avvik på de eldre avløpsrørene på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsstammen til det nye badet for å unngå risiko for luktproblemer og dårlig avrenning.

De eldre avløpsrørene bør vurderes for utskiftning eller rehabilitering, da alder medfører økt risiko for lekkasjer, tette rør og plutselige skader.



Blindet av på eldre avløpsstamme opp til bad som ikke er i bruk lengre.



Eldre avløpsrør av jern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via klaffeventiler i vegg og spalte i vindu. Sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på vaskerommet i 1. etasje, fra 2006, ca. 194 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på varmtvannsberederen er passert. Forventet levetid er 10 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Øvreveien 2 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 546
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Tidspunkt for utskiftning av bereder er vanskelig å faststlå. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må den skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





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

Hovedsikring i knevegg på loft (automatsikring 40 A). Sikringsskap i gang i 1. etasje. Boligen hadde tidligere to inntak og to sikringsskap; lagt om i 1996 til ett skap. Kurser: 1 x 20 A, 3 x 16 A, 3 x 15 A og 6 x 10 A. Både åpent og skjult anlegg med automatsikringer.

Registrert ikke tette gjennomføringer i skapet, koblingsbokser/sikringsbokser uten lokk og noen løse ledninger. Utvidet el-kontroll anbefales.

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.
   1965 Deler av det elektriske anlegget er skiftet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eiers representant har ikke kjennskap til at det er utført arbeid på det elektriske anlegget utenom med bruk av elektrikere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremlagt samsvarerklæring på følgende:
   - 2021. Utbedring av avvik fra rapport. EL-Team AS.
   - 2018. Byttet diverse elektrisk. Haneseth.
   - 2020. Oppussing bad 2. etasje og 2 nye kurser. Sinus ELectro AS.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   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?
    Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Basert på opplysninger fra eier, enkel visuell besiktigelse og anleggets alder, anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Øvreveien 2 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 546
1866 HADSEL

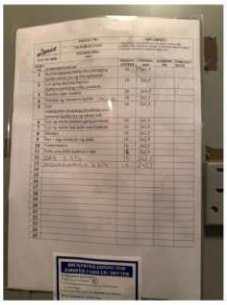
Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. Det er ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Må ses i sammenheng med påvist saltutslag i krypkjeller. Nye fuktsperrer på mur og drenering må påregnes i nærmeste fremtid. Fuktvandring fra terreng må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres nye fuktsperrer på mur og drenering for å hindre videre fuktvandring fra terreng.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på bygget.



Øvreveien 2 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 546
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur rundt krypkjeller av glidestøpt betong, utvendig malt. Ukjent fundamentering.
Mur til 1. etasje av lettklinkerstein. I hovedsak pusset og malt utvendig.

Bærebjelke langsgående med huset i krypkjeller holdt oppe av Leca.
Ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert sprekk og ubehandlet overflate på murvegg i 1. etasje under utvendig trapp, og under balkong (i garasje).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekk og ubehandlet overflate på murvegg bør utbedres for å hindre fuktinntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader og redusert levetid på muren.



Ringmur i krypkjeller



Lettklinker stein som murvegg til kjelleretasje.



Glidestøpt ringmur krypkjeller



Sprekk i murvegg kjelleretasje

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativt flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

På sørsiden (asfaltert) heller terrenget inn mot boligen. Må ses i sammenheng med påvist saltutslag og manglende drenering – ugunstig.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrenget på sørsiden bør justeres slik at det heller bort fra boligen for å hindre vanninntrenging mot grunnmur.
Konsekvensen av dagens forhold er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, spesielt med tanke på påvist saltutslag og manglende drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Øvreveien 2 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 546
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Iflg. opplysninger ble det i 1993 gravd nye avløpsledninger fra vaskerom til kommunalt avløp, og samtidig lagt nye vannledninger. Vann- og avløpsledninger i plast fra 1993.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

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 registrert avvik i helse, miljø og sikkerhet.
Se punktene under.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig trapp ved hovedinngang mangler rekkverk og har lav frihøyde. Flere innvendige trapper mangler håndløper, og én trapp er bratt og uegnet for persontrafikk.

Balkongrekkverket tilfredsstiller ikke dagens høydekrav.

Det er ikke foretatt radonmåling, og bygget er ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme.

Øvrige forhold:
- Elektriske kontakter som ikke er støtsikre i badets våtsone i 2. etasje.
- Manglende plate foran vedovn i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Rekkverk og håndløpere i trapper bør utbedres iht. dagens krav, og balkongrekkverk bør heves. Radonmåling bør gjennomføres. Elektriske kontakter i våtsone og manglende plate foran vedovn bør utbedres av fagperson.

Øvreveien 2 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 546
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

229 m²/213 m²

Enebolig: 4 Gang, 2 Bod, Vaskerom, 2 Entré, 4 Soverom, Bad, 2 Kjøkken, Kjellerstue, Garasje, Stue m/trapp, Bad/vaskerom

Andre bygg: Utebod
Bruksareal andre bygg: 9 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 900 000

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	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten PropCloud som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.

Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1	Red. Stavems gate 5	160	21-10-2024	3 500 000	3 520 000	22 000	1970	Enebolig	51 m
2	Multebærveien 11	212	01-07-2025	3 600 000	3 650 000	17 216	1978	Enebolig	278 m
3	Anna Nords vei 3	195	02-10-2024	3 000 000	3 130 000	16 051	1947	Enebolig	903 m
4	Richard Withs gate 44	153	25-06-2024	2 400 000	2 390 000	15 620	1968	Enebolig	763 m

Kilde : PropCloud

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter: Vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Fremvist.	Kr.		23 500
Forsikring, estimert.	Kr.		12 500
Renovasjon, estimert.	Kr.		6 500
Vedlikehold, estimert.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**62 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 670 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 300 000**

Utebod

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 400 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 900 000**

Øvreveien 2 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 546
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

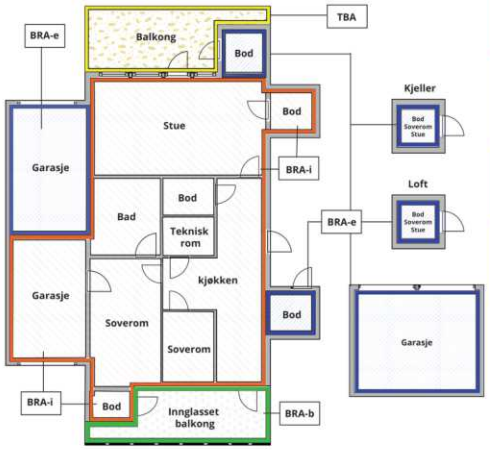
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncelle

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

Om bruksendring

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

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

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

Øvreveien 2 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 546
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	81	16		97	
2. Etasje	88			88	17
Loft	44			44	
SUM	**213**	**16**			**17**
SUM BRA	**229**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang m/trapp, bod, vaskerom, entré, gang 2, soverom, bad, kjøkken, kjellerstue m/trapp	Garasje	
2. Etasje	Stue m/trapp, kjøkken, gang, bod, soverom, bad/vaskerom, entré m/trapp		
Loft	Gang, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Takoverbygg entre 1. etasje på østside er ikke tegnet inn i fasadetegninger.
To tidligere boder i 1. etasje er åpnet opp og tatt som en del av stue, og det er satt inn trapp til stue 2. etasje.
Soverom i 2 etasje er omgjort til bad.
Garasje er plassert lenger nord enn det som er omsøkt i fasade og plantegninger.

Det foreligger ikke plantegninger av loft.

Endring av rom fra tilleggsdel til hoveddel og enkelte fasadeendringer er tiltak som kan søknadspliktige. Manglende godkjenning kan medføre krav om ettergodkjenning, og dersom tiltakene ikke kan godkjennes i ettertid, kan kommunen pålegge tilbakeføring til godkjent løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2021 - Nytt bad 2. etasje

Utebod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Kenneth Behrens	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	65	546		0	922.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvreveien 2

Hjemmelshaver
Hansen Kjærly Johanna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med tett bebyggelse på Stokmarknes i Hadsel kommune (Vesterålen). Stokmarknes er kommunesenter med butikker, skole og sykehus (Nordlandssykehuset Vesterålen). Stokmarknes lufthavn Skagen ligger ca. 9 km unna, og til Sortland er det ca. 30 km. Eiendommen ligger på ca. 68°N med midnattssol om sommeren og mørketid om vinteren, og har gode solforhold.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning til vann.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning til avløp.

Regulering

Arealformål: boligbebyggelse
Planidentifikasjon: SM1
Planstatus: endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Stokmarknes
Ikrafttredelsesdato: 07.07.1959

Om tomten

Tomten (ca. 922,4 m²) er opparbeidet med asfaltert innkjøring og plen med spredt beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver er Kjærly Johanna Hansen (hjemmel tinglyst 2013). Eiendommen selges som dødsbo/uskiftebo. På eiendommen er det tinglyst rettigheter iht. skjøte fra 1964 (med flere bestemmelser). Det er ikke registrert pengeheftelser av betydning. Fødselsnummer er utelatt.

Bebyggelsen

Enebolig fra 1965 over 3 etasjer. I tillegg står det en tilknyttet garasje (ny port 2013) og en utebod (1999) på eiendommen.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo, og tilgjengelig informasjon om eiendommen er derfor begrenset.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Lagring

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiers representant.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon. Det må påregnes kostnader til oppgraderinger.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt de senere år. Kostnader til ytterligere vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Utebod er oppført på punktfundamenter av betong.
Vegger av trekonstruksjon kledd innvendig og utvendig med panel.
Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler tekket med stålplater uten takrenner og nedløp.
Malt tredør med glass.

Det er registrert skjevheter i fundamentering. Det bør vurderes å montere takrenner og nedløp for å skåne fasaden for fukt.
Bygget har forøvrig normalt slitasje for alder. Vedlikehold må påregnes.

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



Innvendig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	01.06.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	01.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	01.06.2026		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	
2	22.07.2026	Endret omtale av etasjer i boligen.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Vedlegg



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 01.06.2026 13:29
Eiendomsdata verifisert: 01.06.2026 13:29

GÅRDSKART 1866-65/546/0
Tilknyttede grunneiendommer:
65/546/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

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

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Eggen, Line
28.05.2026
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

Line Eggen

Boligen

Øvreveien 2
8450 Stokmarknes

1866-65/546/0/0

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

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Julius Karlsen

Beskrivelse av arbeidet: Det ble bygger helt nytt bad i et tidligere soverom, alt utført av JK Flis og Bygg AS v /Julius Karlsen og fagfolk som han engasjerte til jobben.

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

- **Ja**

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

alt er nytt, jf info lenger opp

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- **Ja**

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

- **Ja**

2018: vanninntrenging vindu på loft vestveggen (over altan). Dette ble oppdaget da bordkledning ble byttet. Det ble da satt i nytt vindu her. Utover det ikke kjent med vannlekkasjer av noe slag.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Jim Walde

   Beskrivelse av arbeidet: Satte inn nytt vindu loft og skifta bordkledning

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Firmanavn: ??

Beskrivelse av arbeidet: I 1997 ble opprinnelig eternitt-tak byttet til Alsvågplater. Ukjent hvem som gjorde det - med det var firma som holdt til i Vesterålen den gang da. I 2024 ble taket på øversida pluss på begge tilbygg pusset og malt - v/ tømret Rudi Hansen

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: tømrer Rudi Hansen

   Beskrivelse av arbeidet: Vegg og hjørne innerst i garasjen (venstre side) murt opp på nytt og forsterket

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

- **Ja**

Huset ble bygget i 1964, og naturlig nok er det noe skjeve gulv og vegger - men ikke mer enn hva som er forventet ut fra alder på huset.

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

- **Ja**

Det var opprinnelig mangelfull lufting i kjeller under huset. Men dette ble ordnet i 1994. Da ble grunnen rensket under huset og fuktig "stubbgulv" ble erstattet med nytt. Det ble fylt på med singel og satt inn flere ventiler for rikelig ventilasjon.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994

   Beskrivelse av arbeidet: Utført av huseier med hjelp av familie/venner som er snekkere og håndverkere.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: lokalt firma
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn ny vedovn våren 2015

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Huset var opprinnelig bygget med egen leilighet i kjelleren. Denne ble integrert som del av hovedleilighet i 98/99, ved at det ble satt inn trapp mellom stue oppe og nede.
Underetasjen kan enkelt "bygges tilbake" til utleiedel igjen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hadsel kommune: Grunneiendom 1866-65/822

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 30.06.2026 16:29

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLSTAD II	Beregnet areal	137.4
Etablert dato	02.12.1979	Historisk oppgitt areal	117,1
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	25.10.2021 25.10.2021	21/03365		65/21, 65/822
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.09.2009 13.10.2009	2009-0027 M-2009-0044		65/21 (-385,6), 65/1142 (385,6) Mnrmangler, 62/23, 65/21/1, 65/21/2, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/29, 65/30, 65/31, 65/34, 65/36, 65/37, 65/39, 65/40, 65/42, 65/54, 65/101, 65/103, 65/140, 65/146, 65/149, 65/150, 65/151, 65/163, 65/171, 65/178, 65/179, 65/184, 65/187, 65/195, 65/199, 65/208, 65/210, 65/214, 65/233, 65/234, 65/251, 65/264, 65/267, 65/290, 65/291, 65/294, 65/303, 65/304, 65/316, 65/319, 65/336, 65/347, 65/350, 65/367, 65/369, 65/378, 65/383, 65/393, 65/394, 65/408, 65/409, 65/410, 65/418, 65/422, 65/435, 65/442, 65/444, 65/445, 65/451, 65/452, 65/453, 65/454, 65/467, 65/476, 65/490, 65/500, 65/501, 65/505, 65/516, 65/517, 65/518, 65/519, 65/520, 65/522, 65/525, 65/531, 65/546, 65/555, 65/558, 65/566, 65/568, 65/572, 65/580, 65/584, 65/591, 65/594, 65/597, 65/598, 65/599, 65/604, 65/612, 65/621, 65/622, 65/623, 65/635, 65/643, 65/647, 65/649, 65/652, 65/653, 65/660, 65/661, 65/678, 65/679, 65/682, 65/696, 65/699, 65/709, 65/710, 65/711, 65/712, 65/713, 65/714, 65/715, 65/716, 65/717, 65/718, 65/732, 65/768, 65/783, 65/810, 65/813, 65/818, 65/822, 65/825, 65/826, 65/828, 65/843, 65/845, 65/847, 65/850, 65/855, 65/883, 65/892, 65/900, 65/902, 65/925, 65/926, 65/927, 65/928, 65/933, 65/951, 65/952, 65/953, 65/954, 65/961, 65/967, 65/970, 65/1014, 65/1026, 65/1027, 65/1041, 65/1042, 65/1043, 65/1044, 65/1046, 65/1047, 65/1048, 65/1054, 65/1060, 65/1061, 65/1062, 65/1063, 65/1065, 65/1066, 65/1072, 65/1082, 65/1086, 65/1093, 65/1094, 65/1102, 65/1130, 65/1138, 65/1140, 65/1141, 103/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	18.09.2009 13.10.2009	2009-0027		65/21 (-508,6), 65/518 (508,6) Mnrmangler, 62/23, 65/21/1, 65/21/2, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/29, 65/30, 65/31, 65/34, 65/36, 65/37, 65/39, 65/40, 65/42, 65/54, 65/101, 65/103, 65/140, 65/146, 65/149, 65/150, 65/151, 65/163, 65/171, 65/178, 65/179, 65/184, 65/187, 65/195, 65/199, 65/208, 65/210, 65/214, 65/233, 65/234, 65/251, 65/264, 65/267, 65/290, 65/291, 65/294, 65/303, 65/304, 65/316, 65/319, 65/336, 65/347, 65/350, 65/367, 65/369, 65/378, 65/383, 65/393, 65/394, 65/408, 65/409, 65/410, 65/418, 65/422, 65/435, 65/442, 65/444, 65/445, 65/451, 65/452, 65/453, 65/454, 65/467, 65/476, 65/490, 65/500, 65/501, 65/505, 65/516, 65/517, 65/519, 65/520, 65/522, 65/525, 65/531, 65/546, 65/555, 65/558, 65/566, 65/568, 65/572, 65/580, 65/584, 65/591, 65/594, 65/597, 65/598, 65/599, 65/604, 65/612, 65/621, 65/622, 65/623, 65/635, 65/643, 65/647, 65/649, 65/652, 65/653, 65/660, 65/661, 65/678, 65/679, 65/682, 65/696, 65/699, 65/709, 65/710, 65/711, 65/712, 65/713, 65/714, 65/715, 65/716, 65/717, 65/718, 65/732, 65/768, 65/783, 65/810,

			65/813, 65/818, 65/822, 65/825, 65/826, 65/828, 65/843, 65/845, 65/847, 65/850, 65/855, 65/883, 65/892, 65/900, 65/902, 65/925, 65/926, 65/927, 65/928, 65/933, 65/951, 65/952, 65/953, 65/954, 65/961, 65/967, 65/970, 65/1014, 65/1026, 65/1027, 65/1041, 65/1042, 65/1043, 65/1044, 65/1046, 65/1047, 65/1048, 65/1054, 65/1060, 65/1061, 65/1062, 65/1063, 65/1065, 65/1066, 65/1072, 65/1082, 65/1086, 65/1093, 65/1094, 65/1102, 65/1130, 65/1138, 65/1140, 65/1141, 65/1142, 103/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	08.06.2009 08.06.2009		Mnrmangler, 62/23, 65/21, 65/21/1, 65/21/2, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/29, 65/30, 65/31, 65/34, 65/36, 65/37, 65/39, 65/40, 65/42, 65/54, 65/101, 65/103, 65/140, 65/146, 65/149, 65/150, 65/151, 65/163, 65/171, 65/178, 65/179, 65/184, 65/187, 65/195, 65/199, 65/208, 65/210, 65/214, 65/233, 65/234, 65/251, 65/264, 65/267, 65/290, 65/291, 65/294, 65/303, 65/304, 65/316, 65/319, 65/336, 65/347, 65/350, 65/367, 65/369, 65/378, 65/383, 65/393, 65/394, 65/408, 65/409, 65/410, 65/418, 65/422, 65/435, 65/442, 65/444, 65/445, 65/451, 65/452, 65/453, 65/454, 65/467, 65/476, 65/490, 65/500, 65/501, 65/505, 65/516, 65/517, 65/518, 65/519, 65/520, 65/522, 65/525, 65/531, 65/546, 65/555, 65/558, 65/566, 65/568, 65/572, 65/580, 65/584, 65/591, 65/594, 65/597, 65/598, 65/599, 65/604, 65/612, 65/621, 65/622, 65/623, 65/635, 65/643, 65/647, 65/649, 65/652, 65/653, 65/660, 65/661, 65/678, 65/679, 65/682, 65/684, 65/685, 65/686, 65/687, 65/688, 65/696, 65/699, 65/700, 65/701, 65/703, 65/704, 65/705, 65/707, 65/709, 65/710, 65/711, 65/712, 65/713, 65/714, 65/715, 65/716, 65/717, 65/718, 65/732, 65/734, 65/735, 65/736, 65/739, 65/740, 65/741, 65/747, 65/748, 65/749, 65/768, 65/783, 65/793, 65/794, 65/810, 65/813, 65/814, 65/815, 65/818, 65/822, 65/825, 65/826, 65/828, 65/835, 65/836, 65/838, 65/843, 65/845, 65/847, 65/850, 65/855, 65/883, 65/892, 65/900, 65/902, 65/925, 65/926, 65/927, 65/928, 65/933, 65/951, 65/952, 65/953, 65/954, 65/961, 65/967, 65/970, 65/1014, 65/1026, 65/1027, 65/1041, 65/1042, 65/1043, 65/1044, 65/1046, 65/1047, 65/1048, 65/1053, 65/1054, 65/1060, 65/1061, 65/1062, 65/1063, 65/1065, 65/1066, 65/1072, 65/1082, 65/1086, 65/1093, 65/1094, 65/1102, 65/1130, 65/1138, 103/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.06.2009 11.06.2009	2009026 2009017	65/21 (-1537,7), 65/1141 (1537,8) Mnrmangler, 62/23, 65/21/1, 65/21/2, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/29, 65/30, 65/31, 65/34, 65/36, 65/37, 65/39, 65/40, 65/42, 65/54, 65/101, 65/103, 65/140, 65/146, 65/149, 65/150, 65/151, 65/163, 65/171, 65/178, 65/179, 65/184, 65/187, 65/195, 65/199, 65/208, 65/210, 65/214, 65/233, 65/234, 65/251, 65/264, 65/267, 65/290, 65/291, 65/294, 65/303, 65/304, 65/316, 65/319, 65/336, 65/347, 65/350, 65/367, 65/369, 65/378, 65/383, 65/393, 65/394, 65/408, 65/409, 65/410, 65/418, 65/422, 65/435, 65/442, 65/444, 65/445, 65/451, 65/452, 65/453, 65/454, 65/467, 65/476, 65/490, 65/500, 65/501, 65/505, 65/516, 65/517, 65/518, 65/519, 65/520, 65/522, 65/525, 65/531, 65/546, 65/555, 65/558, 65/566, 65/568, 65/572, 65/580, 65/584, 65/591, 65/594, 65/597, 65/598, 65/599, 65/604, 65/612, 65/621, 65/622, 65/623, 65/635, 65/643, 65/647, 65/649, 65/652, 65/653, 65/660, 65/661, 65/678, 65/679, 65/682, 65/696, 65/699, 65/709, 65/710, 65/711, 65/712, 65/713, 65/714, 65/715, 65/716, 65/717, 65/718, 65/732, 65/768, 65/783, 65/810, 65/813, 65/818, 65/822, 65/825, 65/826, 65/828, 65/843, 65/845, 65/847, 65/850, 65/855, 65/883, 65/892, 65/900, 65/902, 65/925, 65/926, 65/927, 65/928, 65/933, 65/951, 65/952, 65/953, 65/954, 65/961, 65/967, 65/970, 65/1014, 65/1026, 65/1027, 65/1041, 65/1042, 65/1043, 65/1044, 65/1046, 65/1047, 65/1048, 65/1054, 65/1060, 65/1061, 65/1062, 65/1063, 65/1065, 65/1066, 65/1072, 65/1082, 65/1086, 65/1093, 65/1094, 65/1102, 65/1130, 65/1138, 65/1140, 103/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	25.04.2009 25.04.2009		65/21 (-400), 65/54 (400) Mnrmangler, 62/23, 65/21/1, 65/21/2, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/29, 65/30, 65/31, 65/34, 65/36, 65/37, 65/39, 65/40, 65/42, 65/101, 65/103, 65/140, 65/146, 65/149, 65/150, 65/151, 65/163, 65/171, 65/178, 65/179, 65/184, 65/187, 65/195, 65/199, 65/208, 65/210, 65/214, 65/233, 65/234, 65/251, 65/264, 65/267, 65/290, 65/291, 65/294, 65/303, 65/304, 65/316, 65/319, 65/336, 65/347, 65/350, 65/367, 65/369, 65/378, 65/383, 65/393, 65/394, 65/408, 65/409, 65/410, 65/418, 65/422, 65/435, 65/442, 65/444, 65/445, 65/451, 65/452, 65/453, 65/454, 65/467, 65/476, 65/490, 65/500, 65/501, 65/505, 65/516, 65/517, 65/518, 65/519, 65/520, 65/522, 65/525, 65/531, 65/546, 65/555, 65/558, 65/566, 65/568,

			65/572, 65/580, 65/584, 65/591, 65/594, 65/597, 65/598, 65/599, 65/604, 65/612, 65/621, 65/622, 65/623, 65/635, 65/643, 65/647, 65/649, 65/652, 65/653, 65/660, 65/661, 65/678, 65/679, 65/682, 65/684, 65/685, 65/686, 65/687, 65/688, 65/696, 65/699, 65/703, 65/704, 65/705, 65/709, 65/710, 65/711, 65/712, 65/713, 65/714, 65/715, 65/716, 65/717, 65/718, 65/732, 65/734, 65/735, 65/736, 65/739, 65/740, 65/741, 65/747, 65/748, 65/749, 65/768, 65/783, 65/793, 65/794, 65/810, 65/813, 65/814, 65/815, 65/818, 65/822, 65/825, 65/826, 65/828, 65/835, 65/836, 65/838, 65/843, 65/845, 65/847, 65/850, 65/855, 65/883, 65/892, 65/900, 65/902, 65/925, 65/926, 65/927, 65/928, 65/933, 65/951, 65/952, 65/953, 65/954, 65/961, 65/967, 65/970, 65/1014, 65/1026, 65/1027, 65/1041, 65/1042, 65/1043, 65/1044, 65/1046, 65/1047, 65/1048, 65/1053, 65/1054, 65/1060, 65/1061, 65/1062, 65/1063, 65/1065, 65/1066, 65/1072, 65/1082, 65/1086, 65/1093, 65/1094, 65/1102, 65/1130, 65/1138, 103/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.12.1979		65/21 (-117,1), 65/822 (117,1)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Skylddeling	09.09.1958 25.10.2021	21/03365	65/21, 65/21/2, 65/452, 65/546, 65/733, 65/822, 65/828

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7605097.75	496789.66	0	Ja	137.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hadsel kommune: Grunneiendom 1866-65/546

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 22.07.2026 14:20

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLSTAD	Beregnet areal	922.4
Etablert dato	28.03.1964	Historisk oppgitt areal	902
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	25.10.2021 25.10.2021	21/03365		65/21, 65/546
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	25.10.2021 25.10.2021	21/03365		65/21, 65/546
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.09.2009 13.10.2009	2009-0027 M-2009-0044		65/21 (-385,6), 65/1142 (385,6) Mnrmangler, 62/23, 65/21/1, 65/21/2, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/29, 65/30, 65/31, 65/34, 65/36, 65/37, 65/39, 65/40, 65/42, 65/54, 65/101, 65/103, 65/140, 65/146, 65/149, 65/150, 65/151, 65/163, 65/171, 65/178, 65/179, 65/184, 65/187, 65/195, 65/199, 65/208, 65/210, 65/214, 65/233, 65/234, 65/251, 65/264, 65/267, 65/290, 65/291, 65/294, 65/303, 65/304, 65/316, 65/319, 65/336, 65/347, 65/350, 65/367, 65/369, 65/378, 65/383, 65/393, 65/394, 65/408, 65/409, 65/410, 65/418, 65/422, 65/435, 65/442, 65/444, 65/445, 65/451, 65/452, 65/453, 65/454, 65/467, 65/476, 65/490, 65/500, 65/501, 65/505, 65/516, 65/517, 65/518, 65/519, 65/520, 65/522, 65/525, 65/531, 65/546, 65/555, 65/558, 65/566, 65/568, 65/572, 65/580, 65/584, 65/591, 65/594, 65/597, 65/598, 65/599, 65/604, 65/612, 65/621, 65/622, 65/623, 65/635, 65/643, 65/647, 65/649, 65/652, 65/653, 65/660, 65/661, 65/678, 65/679, 65/682, 65/696, 65/699, 65/709, 65/710, 65/711, 65/712, 65/713, 65/714, 65/715, 65/716, 65/717, 65/718, 65/732, 65/768, 65/783, 65/810, 65/813, 65/818, 65/822, 65/825, 65/826, 65/828, 65/843, 65/845, 65/847, 65/850, 65/855, 65/883, 65/892, 65/900, 65/902, 65/925, 65/926, 65/927, 65/928, 65/933, 65/951, 65/952, 65/953, 65/954, 65/961, 65/967, 65/970, 65/1014, 65/1026, 65/1027, 65/1041, 65/1042, 65/1043, 65/1044, 65/1046, 65/1047, 65/1048, 65/1054, 65/1060, 65/1061, 65/1062, 65/1063, 65/1065, 65/1066, 65/1072, 65/1082, 65/1086, 65/1093, 65/1094, 65/1102, 65/1130, 65/1138, 65/1140, 65/1141, 103/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	18.09.2009 13.10.2009	2009-0027		65/21 (-508,6), 65/518 (508,6) Mnrmangler, 62/23, 65/21/1, 65/21/2, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/29, 65/30, 65/31, 65/34, 65/36, 65/37, 65/39, 65/40, 65/42, 65/54, 65/101, 65/103, 65/140, 65/146, 65/149, 65/150, 65/151, 65/163, 65/171, 65/178, 65/179, 65/184, 65/187, 65/195, 65/199, 65/208, 65/210, 65/214, 65/233, 65/234, 65/251, 65/264, 65/267, 65/290, 65/291, 65/294, 65/303, 65/304, 65/316, 65/319, 65/336, 65/347, 65/350, 65/367, 65/369, 65/378, 65/383, 65/393, 65/394, 65/408, 65/409, 65/410, 65/418, 65/422, 65/435, 65/442, 65/444, 65/445, 65/451, 65/452, 65/453, 65/454, 65/467, 65/476, 65/490, 65/500, 65/501, 65/505, 65/516, 65/517, 65/519, 65/520, 65/522, 65/525, 65/531, 65/546, 65/555, 65/558, 65/566, 65/568, 65/572, 65/580, 65/584, 65/591, 65/594, 65/597, 65/598, 65/599, 65/604, 65/612, 65/621, 65/622, 65/623, 65/635, 65/643, 65/647,

			65/649, 65/652, 65/653, 65/660, 65/661, 65/678, 65/679, 65/682, 65/696, 65/699, 65/709, 65/710, 65/711, 65/712, 65/713, 65/714, 65/715, 65/716, 65/717, 65/718, 65/732, 65/768, 65/783, 65/810, 65/813, 65/818, 65/822, 65/825, 65/826, 65/828, 65/843, 65/845, 65/847, 65/850, 65/855, 65/883, 65/892, 65/900, 65/902, 65/925, 65/926, 65/927, 65/928, 65/933, 65/951, 65/952, 65/953, 65/954, 65/961, 65/967, 65/970, 65/1014, 65/1026, 65/1027, 65/1041, 65/1042, 65/1043, 65/1044, 65/1046, 65/1047, 65/1048, 65/1054, 65/1060, 65/1061, 65/1062, 65/1063, 65/1065, 65/1066, 65/1072, 65/1082, 65/1086, 65/1093, 65/1094, 65/1102, 65/1130, 65/1138, 65/1140, 65/1141, 65/1142, 103/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	08.06.2009 08.06.2009		Mnrmangler, 62/23, 65/21, 65/21/1, 65/21/2, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/29, 65/30, 65/31, 65/34, 65/36, 65/37, 65/39, 65/40, 65/42, 65/54, 65/101, 65/103, 65/140, 65/146, 65/149, 65/150, 65/151, 65/163, 65/171, 65/178, 65/179, 65/184, 65/187, 65/195, 65/199, 65/208, 65/210, 65/214, 65/233, 65/234, 65/251, 65/264, 65/267, 65/290, 65/291, 65/294, 65/303, 65/304, 65/316, 65/319, 65/336, 65/347, 65/350, 65/367, 65/369, 65/378, 65/383, 65/393, 65/394, 65/408, 65/409, 65/410, 65/418, 65/422, 65/435, 65/442, 65/444, 65/445, 65/451, 65/452, 65/453, 65/454, 65/467, 65/476, 65/490, 65/500, 65/501, 65/505, 65/516, 65/517, 65/518, 65/519, 65/520, 65/522, 65/525, 65/531, 65/546, 65/555, 65/558, 65/566, 65/568, 65/572, 65/580, 65/584, 65/591, 65/594, 65/597, 65/598, 65/599, 65/604, 65/612, 65/621, 65/622, 65/623, 65/635, 65/643, 65/647, 65/649, 65/652, 65/653, 65/660, 65/661, 65/678, 65/679, 65/682, 65/684, 65/685, 65/686, 65/687, 65/688, 65/696, 65/699, 65/700, 65/701, 65/703, 65/704, 65/705, 65/707, 65/709, 65/710, 65/711, 65/712, 65/713, 65/714, 65/715, 65/716, 65/717, 65/718, 65/732, 65/734, 65/735, 65/736, 65/739, 65/740, 65/741, 65/747, 65/748, 65/749, 65/768, 65/783, 65/793, 65/794, 65/810, 65/813, 65/814, 65/815, 65/818, 65/822, 65/825, 65/826, 65/828, 65/835, 65/836, 65/838, 65/843, 65/845, 65/847, 65/850, 65/855, 65/883, 65/892, 65/900, 65/902, 65/925, 65/926, 65/927, 65/928, 65/933, 65/951, 65/952, 65/953, 65/954, 65/961, 65/967, 65/970, 65/1014, 65/1026, 65/1027, 65/1041, 65/1042, 65/1043, 65/1044, 65/1046, 65/1047, 65/1048, 65/1053, 65/1054, 65/1060, 65/1061, 65/1062, 65/1063, 65/1065, 65/1066, 65/1072, 65/1082, 65/1086, 65/1093, 65/1094, 65/1102, 65/1130, 65/1138, 103/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.06.2009 11.06.2009	2009026 2009017	65/21 (-1537,7), 65/1141 (1537,8) Mnrmangler, 62/23, 65/21/1, 65/21/2, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/29, 65/30, 65/31, 65/34, 65/36, 65/37, 65/39, 65/40, 65/42, 65/54, 65/101, 65/103, 65/140, 65/146, 65/149, 65/150, 65/151, 65/163, 65/171, 65/178, 65/179, 65/184, 65/187, 65/195, 65/199, 65/208, 65/210, 65/214, 65/233, 65/234, 65/251, 65/264, 65/267, 65/290, 65/291, 65/294, 65/303, 65/304, 65/316, 65/319, 65/336, 65/347, 65/350, 65/367, 65/369, 65/378, 65/383, 65/393, 65/394, 65/408, 65/409, 65/410, 65/418, 65/422, 65/435, 65/442, 65/444, 65/445, 65/451, 65/452, 65/453, 65/454, 65/467, 65/476, 65/490, 65/500, 65/501, 65/505, 65/516, 65/517, 65/518, 65/519, 65/520, 65/522, 65/525, 65/531, 65/546, 65/555, 65/558, 65/566, 65/568, 65/572, 65/580, 65/584, 65/591, 65/594, 65/597, 65/598, 65/599, 65/604, 65/612, 65/621, 65/622, 65/623, 65/635, 65/643, 65/647, 65/649, 65/652, 65/653, 65/660, 65/661, 65/678, 65/679, 65/682, 65/696, 65/699, 65/709, 65/710, 65/711, 65/712, 65/713, 65/714, 65/715, 65/716, 65/717, 65/718, 65/732, 65/768, 65/783, 65/810, 65/813, 65/818, 65/822, 65/825, 65/826, 65/828, 65/843, 65/845, 65/847, 65/850, 65/855, 65/883, 65/892, 65/900, 65/902, 65/925, 65/926, 65/927, 65/928, 65/933, 65/951, 65/952, 65/953, 65/954, 65/961, 65/967, 65/970, 65/1014, 65/1026, 65/1027, 65/1041, 65/1042, 65/1043, 65/1044, 65/1046, 65/1047, 65/1048, 65/1054, 65/1060, 65/1061, 65/1062, 65/1063, 65/1065, 65/1066, 65/1072, 65/1082, 65/1086, 65/1093, 65/1094, 65/1102, 65/1130, 65/1138, 65/1140, 103/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	25.04.2009 25.04.2009		65/21 (-400), 65/54 (400) Mnrmangler, 62/23, 65/21/1, 65/21/2, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/29, 65/30, 65/31, 65/34, 65/36, 65/37, 65/39, 65/40, 65/42, 65/101, 65/103, 65/140, 65/146, 65/149, 65/150, 65/151, 65/163, 65/171, 65/178, 65/179, 65/184, 65/187, 65/195, 65/199, 65/208, 65/210, 65/214, 65/233, 65/234, 65/251, 65/264, 65/267, 65/290, 65/291, 65/294, 65/303, 65/304, 65/316, 65/319, 65/336, 65/347, 65/350, 65/367, 65/369, 65/378, 65/383, 65/393, 65/394, 65/408, 65/409, 65/410, 65/418, 65/422, 65/435, 65/442, 65/444,

			65/445, 65/451, 65/452, 65/453, 65/454, 65/467, 65/476, 65/490, 65/500, 65/501, 65/505, 65/516, 65/517, 65/518, 65/519, 65/520, 65/522, 65/525, 65/531, 65/546, 65/555, 65/558, 65/566, 65/568, 65/572, 65/580, 65/584, 65/591, 65/594, 65/597, 65/598, 65/599, 65/604, 65/612, 65/621, 65/622, 65/623, 65/635, 65/643, 65/647, 65/649, 65/652, 65/653, 65/660, 65/661, 65/678, 65/679, 65/682, 65/684, 65/685, 65/686, 65/687, 65/688, 65/696, 65/699, 65/703, 65/704, 65/705, 65/709, 65/710, 65/711, 65/712, 65/713, 65/714, 65/715, 65/716, 65/717, 65/718, 65/732, 65/734, 65/735, 65/736, 65/739, 65/740, 65/741, 65/747, 65/748, 65/749, 65/768, 65/783, 65/793, 65/794, 65/810, 65/813, 65/814, 65/815, 65/818, 65/822, 65/825, 65/826, 65/828, 65/835, 65/836, 65/838, 65/843, 65/845, 65/847, 65/850, 65/855, 65/883, 65/892, 65/900, 65/902, 65/925, 65/926, 65/927, 65/928, 65/933, 65/951, 65/952, 65/953, 65/954, 65/961, 65/967, 65/970, 65/1014, 65/1026, 65/1027, 65/1041, 65/1042, 65/1043, 65/1044, 65/1046, 65/1047, 65/1048, 65/1053, 65/1054, 65/1060, 65/1061, 65/1062, 65/1063, 65/1065, 65/1066, 65/1072, 65/1082, 65/1086, 65/1093, 65/1094, 65/1102, 65/1130, 65/1138, 103/1
Skyldeling Skyldeling	28.03.1964		65/21 (-902), 65/546 (902)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Skyldeling	09.09.1958 25.10.2021	21/03365	65/21, 65/21/2, 65/452, 65/546, 65/733, 65/822, 65/828

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7605082.28	496784.03	0	Ja	922.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN KJÆRLY JOHANNA	Hjemmelshaver (H)		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Øvreveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8450 STOKMARKNES	Kirkesogn	10080104 Hadsel
Grunnkrets	206 Stokmarknes søndre	Tettsted	7821 Stokmarknes
Valgkrets	4 STOKMARKNES		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	189891210		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 189891210: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvreveien 2	H0101	65/546	161	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

F E R D I G - A T T E S T

Det attesteres at det for Kåre Hansen.....
utførte byggearbeide på bnr. 546.....
nemlig Lomannsbolig
i henhold til byggeanmeldelse av 4/2-1964
under sak nr. 14/33 1964
ved avholdelse av synsforretning i henhold bygnings-
lovens § 142, den 16/12-64.
er funnet å være lovlig utført og kan tas i bruk i samsvar
med den meddelte aprobasjon. Oppmerksomheten henledes på
at bygningslovens § 131[2] bestemmer: Det skal innsendes
anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk i
annet øyemed enn forutsatt i den aproberte anmeldelse eller
for eldre bygningers vedkommende - i annet øyemed enn det
bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Stokmarknes, den 16/12-64.

STOKMARKNES BYGNINGSKOMMUNE
H. Mikalsen.

Hadsel kommune
Et hav av muligheter

Line Eggen

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	26/06731-6	Ingeborg Freiberg	14.07.2026

GBnr 65/546 - Svar på søknad om ferdigattest - Bruksendring og sammenføyning

Saken blir behandlet etter delegert myndighet, jamfør kommunens delegasjonsreglement for kommunedirektøren.

VEDTAK

Viser til tillatelse til tiltak av 10.07.2026 for bruksendring og sammenføyning.

Søknad om ferdigattest mottatt 10.07.2026, søknaden var komplett samme dag. Dokumentasjon som er mottatt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelser, plan- og bygningsloven (pbl) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § § 21-10 og SAK10 § 8-13 godkjenner Hadsel kommune søknaden om ferdigattest for tiltaket.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages jf. Forvaltningslovens kap. 6. Frist for å klage er 3 uker etter mottakelse av dette brevet. En ev. klage skal være grunngitt og undertegnet.

Postadresse
Rådhusgata 5
8450 Stokmarknes

Telefon: 76 16 40 00
Epost: postmottak@hadsel.kommune.no

Org.nr.: 958 501 420

Hadsel kommune	Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-10	
	Saksnr: 26/06731	Byggnr: 189891210

Tiltakshaver	Ansvarlig søker
Line Eggen	Line Eggen

Ferdigattest er gitt for	
Eiendom/byggested Øvreveien 2, 8450 Stokmarknes	Gnr./bnr./fnr./snr. 65/546

Type søknad		Søknad datert
x	Ett-trinns søknadsbehandling	02.07.2026
	Rammetillatelse	
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon	
Tiltaket/byggets art Bruksendring og sammenføyning	
Vedtak fattet av Ingeborg Freiberg	Vedtak dato 10.07.2026
Merknader: • Ingen endringer i bygningstype. Boligen er registrert med kode 111 – Enebolig i matrikkelen noe som er i henhold til godkjent bruk av bygningen.	

Underskrift ferdigattest		
Sted Stokmarknes	Dato 14.07.2026	Stempel/underskrift Ingeborg Freiberg Saksbehandler byggesak *Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten underskrift*

Med hilsen

Ingeborg Freiberg
Saksbehandler byggesak

Godkjent av:

Øyvind Freiberg Skjørholm
Teknisk sjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Postadresse
Rådhusgata 5
8450 Stokmarknes

Telefon: 76 16 40 00
Epost: postmottak@hadsel.kommune.no

Org.nr.: 958 501 420

Postadresse
Rådhusgata 5
8450 Stokmarknes

Telefon: 76 16 40 00
Epost: postmottak@hadsel.kommune.no

Org.nr.: 958 501 420

Hadsel kommune
Et hav av muligheter

Line Eggen

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	26/06731-4	Ingeborg Freiberg	10.07.2026

GBnr 65/546 - Svar på søknad om bruksendring og sammenføyning

Ansvarlig søker: Line Eggen
Tiltakshaver: Line Eggen

Saken blir behandlet etter delegert myndighet, jamfør kommunens delegasjonsreglement for kommunedirektøren.

VEDTAK

Viser til søknad om tillatelse til tiltak mottatt 02.07.2026, søknaden var komplett 08.07.2026.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § § 20-4 og 21-4 godkjenner Hadsel kommune søknaden om bruksendring og sammenføyning av to bruksenheter ved GBnr 65/456.

Vilkår:
1. Vindu i soverom i 3. etasje må oppfylle krav til lys, rømningsvei og ventilasjon.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før det er søkt og gitt ferdigattest, jf. pbl § 21-10.
3. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9.

Det presiseres at selv om dette tiltaket ikke krever bruk av ansvarlig foretak gjelder de tekniske kravene som er gjengitt i byggteknisk forskrift (TEK17) og byggesakforskriften (SAK10) fullt ut.

Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. SAK10 § § 8-1 og 8-2.

Saksbehandlingsgebyr

Postadresse
Rådhusgata 5
8450 Stokmarknes

Telefon: 76 16 40 00
Epost: postmottak@hadsel.kommune.no

Org.nr.: 958 501 420

Saksbehandlingsgebyret i henhold til gebyrregulativet i saken er totalt **kr 12 793,-**

Gebyr	**Sats**
§ 20-1. d. bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet etter pbl. § 20-4. 2 eller flere rom	Kr 8 079
§ 20-4. e. andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver (sammenføyning)	Kr 4 714

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver fra økonomi.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages jf. Forvaltningslovens kap. 6. Frist for å klage er 3 uker etter mottakelse av dette brevet. En eventuell klage skal være grunngitt og undertegnet.

VURDERINGER

Søknaden
Søknaden anmoder om tillatelse til sammenføyning av to bruksenheter i enebolig ved GBnr 65/546 Det etableres trappeløp i kjeller som medfører at bruksenhet i kjeller og hovedetasje får intern forbindelse. Tiltakshaver opplyser at etablering av trappeløp ikke medfører endringer i bærende konstruksjoner. Tiltaket innebærer en intern fysisk forbindelse mellom eksisterende enheter gjennom et mindre trappeløp, uten at det etableres nye funksjoner eller tekniske installasjoner. På denne bakgrunn vurderer kommunedirektøren at tiltaket etter pbl. § 20-4 bokstav e går under andre mindre tiltak som kan forestås at tiltakshaver selv.

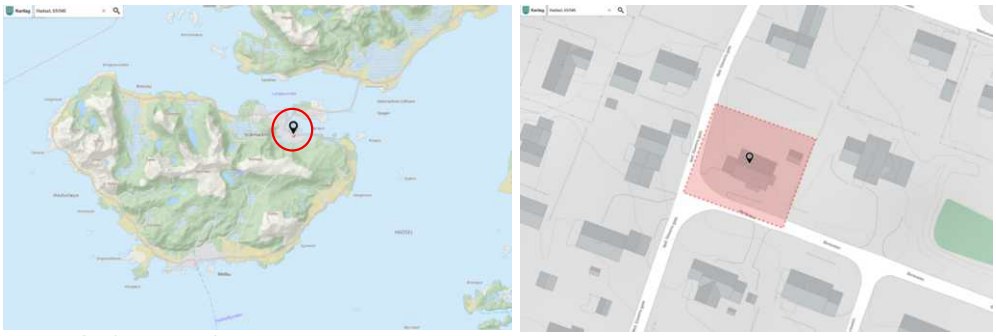
Det søkes videre bruksendring i kjeller hvor to boder (tilleggsdel) blir del av eksisterende kjellerstue (hoveddel). I hovedetasje søkes det bruksendring av gammelt bad (hoveddel) til bod (tilleggsdel). I 3 etasje søkes tilleggsrom bruksendret til to soverom (hoveddel). Mottatt plantegning viser til at soverom i andre etasje er omgjort til bad. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig med mindre den nye bruken utløser nye tekniske krav. På bakgrunn av tilgjengelige opplysninger oppgitt i søknad vurderes endringen fra bad til soverom som en bruksendring innenfor hoveddel uten søknadsplikt. Tiltaket omfattes av SAK10 § 3-1 bokstav c, hvor varig bruksendring mellom tilleggsdel og hoveddel og motsatt, innenfor samme bruksenhet som er tilknyttet hoveddel kan forestås av tiltakshaver selv uten krav om ansvarlige foretak.

Tekniske krav
Når man gjør om rom i bolig før 1. Juli 2011 er noen av de tekniske kravene lempet dersom rommet du vil endre på ligger inntil et annet oppholdsrom (dele vegg, tak eller gulv). Følgende tekniske krav er lempet:

- Takhøyden kan være ned til to meter
- Det er nok med ett vindu i hvert rom, så lenge dette fyller kravene til rømningsvindu.
- Det stilles ikke krav til utsyn fra vinduet
- Du bestemmer selv hvor mye bodplass du vil ha
- Rommet må være isolert, men du bestemmer selv hvor mye isolasjon rommet trenger. Rommet kan luftes med ventil og vindu hvis uteluften er god nok
- Det er ikke krav om at rommet skal være tilgjengelig for rullestolbrukere eller andre med nedsatt funksjonsevne
- Det er ikke krav til radonsperre og radonbrønn. Hvis du får for mye radon i rommet kan du løse dette med andre egnede tiltak

Loft med skråtak må være minst to meter på sitt høyeste. Snitt-tegning i tidligere godkjent tegning fra 1964 viser takhøyde på 2.40 meter, jf. avsnitt *Kart og tegninger*. Relevante krav i byggteknisk forskrift gjelder.

Utsnitt



Utsnitt fra kommunekart.com

Vann, avløp og overvann
Omsøkt tiltak medfører ikke endringer i vann, avløp eller overvannsforhold på eiendommen.

Vei/avkjørsel
Tiltaket gir verken ny eller endret adkomst.

Avstand
Minste avstand til nabogrense, annen bygning og midten av vei er i samsvar med kravene i pbl., veglova, samt gjeldende planer fastsatt i medhold av disse lovene.

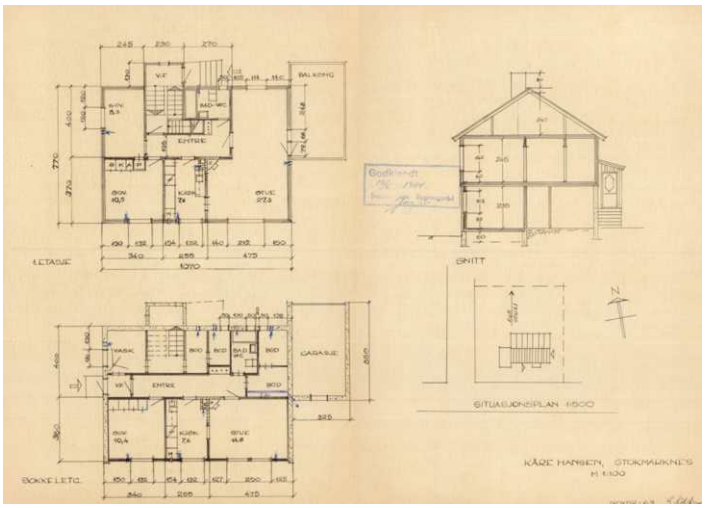
Byggegrunn, natur- og miljøforhold
Tiltaket medfører ikke endringer i byggegrunn, natur- eller miljøforhold.

Uteoppholdsareal
Tiltaket medfører ikke endringer i uteoppholdsarealet.

Tekniske krav
Relevante krav i byggteknisk forskrift (heretter TEK17) gjelder.

Naboer
Det er ikke foretatt nabovarsling i tiltaket. Tiltaket påvirker i liten grad naboer og gjenboere slik at tiltaket unntas nabovarsling med hjemmel i pbl. § 21-3 andre ledd. Dette understøttes med at innvendige fysiske arbeider berører normalt sett ikke naboers interesser, og medfører ikke krav om nabovarsel, jf. byggesaksforskriften § 5-2 fjerde ledd.

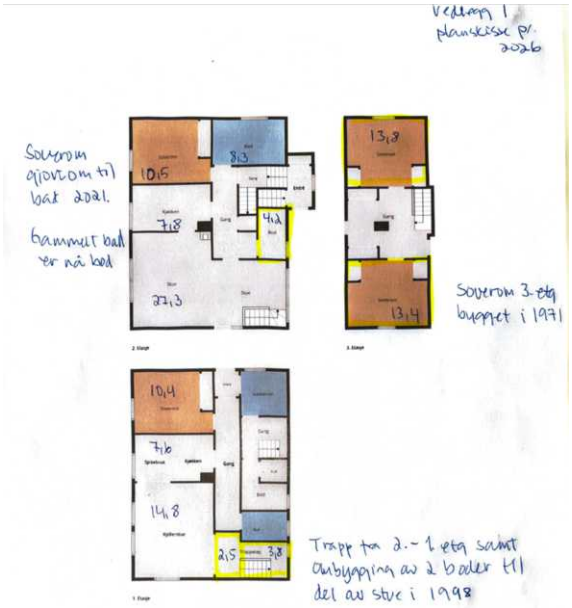
Kart og tegninger



Tidligere godkjent plan- og snitt tegning fra 1964

Følgende tegninger og kart er mottatt i tiltaket:

Kart/tegning	Mottatt	Status
Plantegning	02.07.2026	Godkjent



Plantegning

Plangrunnlaget for eiendommen
Eiendommen er regulert til *boliger* i reguleringsplan SM1 vedtatt 07.07.1959.

Naturmangfoldloven
Søknaden er blitt vurdert etter Naturmangfoldloven av 19. juni 2009. Kommunen har ingen opplysninger om at tiltaket vil berøre naturmangfoldet, og det anses

derfor at risikoen for skade på naturmangfoldet er liten ved gjennomføring av tiltaket.

Kulturminner:
Det gjøres oppmerksom på, at skulle det under arbeidet i marken, komme frem gjenstander eller strukturer som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Samisk kulturminneråd og Kulturetaten, Nordland fylkeskommune omgående, jfr. lov om kulturminner av 9.juni 1978, § 8.

Konklusjon
Hadsel kommune mener med dette at tiltaket er i overenstemmelse med den samlede plan- og bygningslovgivningen og kan godkjennes.

Bortfall av tillatelse
Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten underskrift

Med hilsen

Ingeborg Freiberg
Saksbehandler byggesak

Godkjent av:

Øyvind Freiberg
Skjørholm
Teknisk sjef

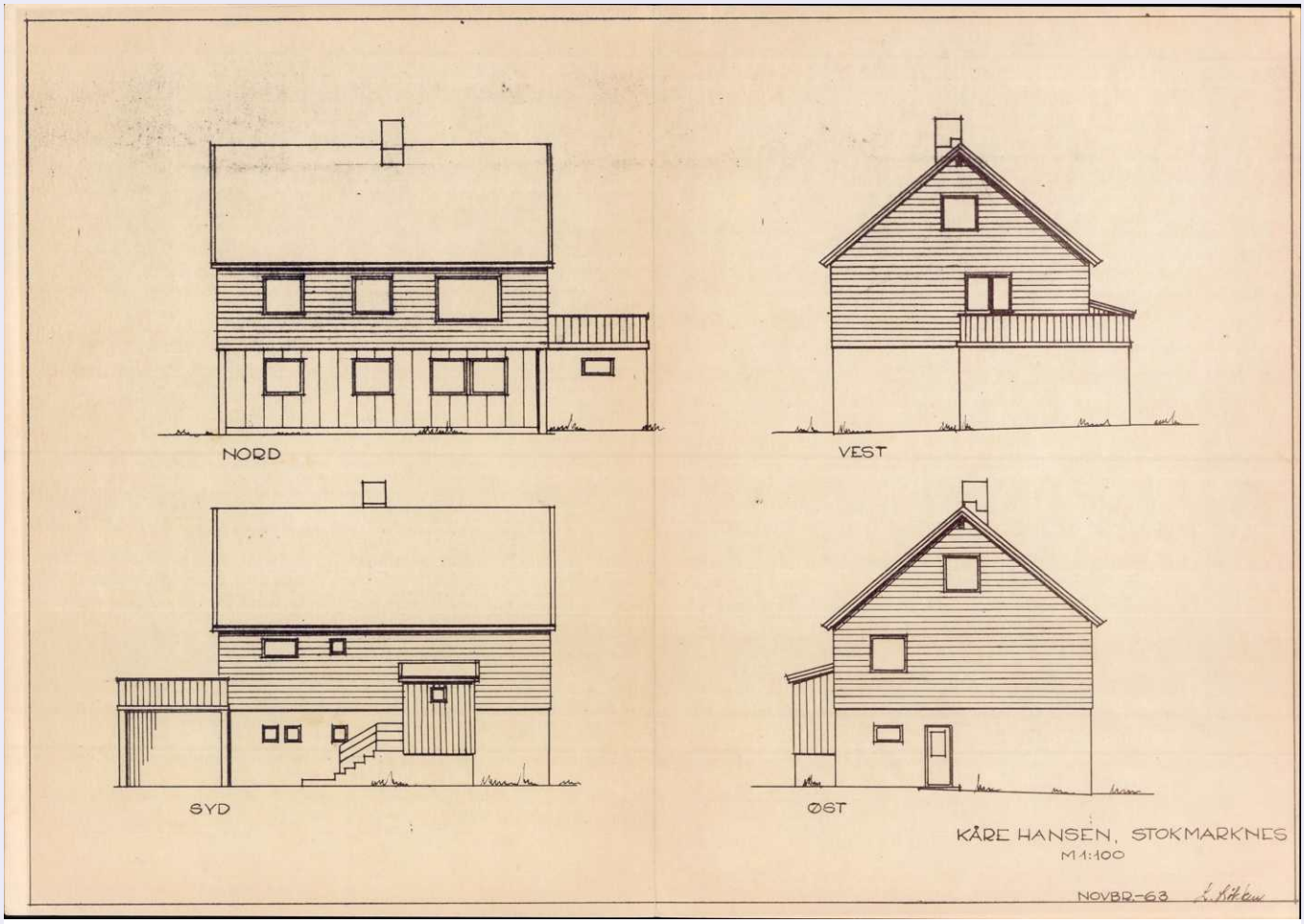
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

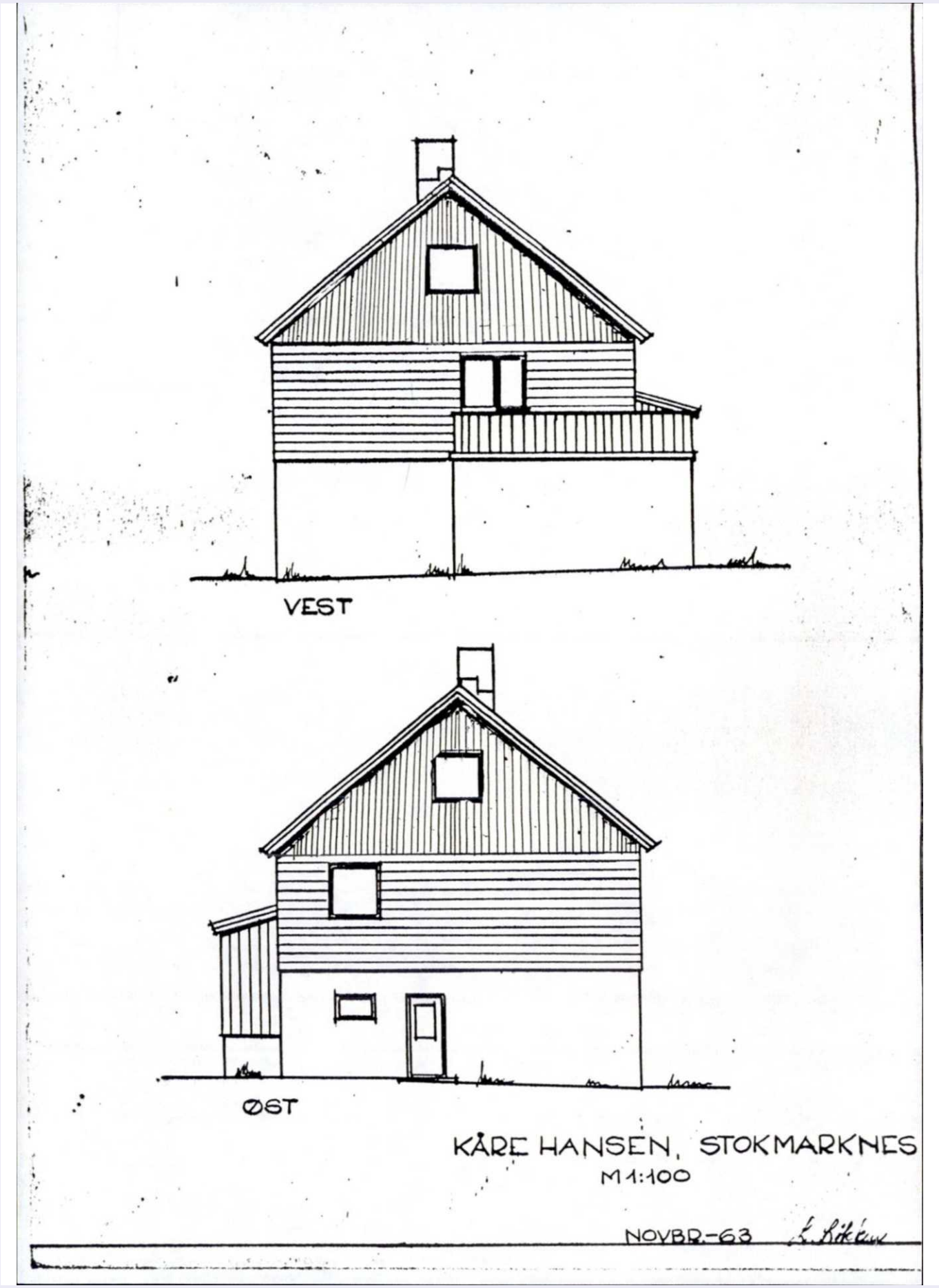
Postadresse
Rådhusgata 5
8450 Stokmarknes

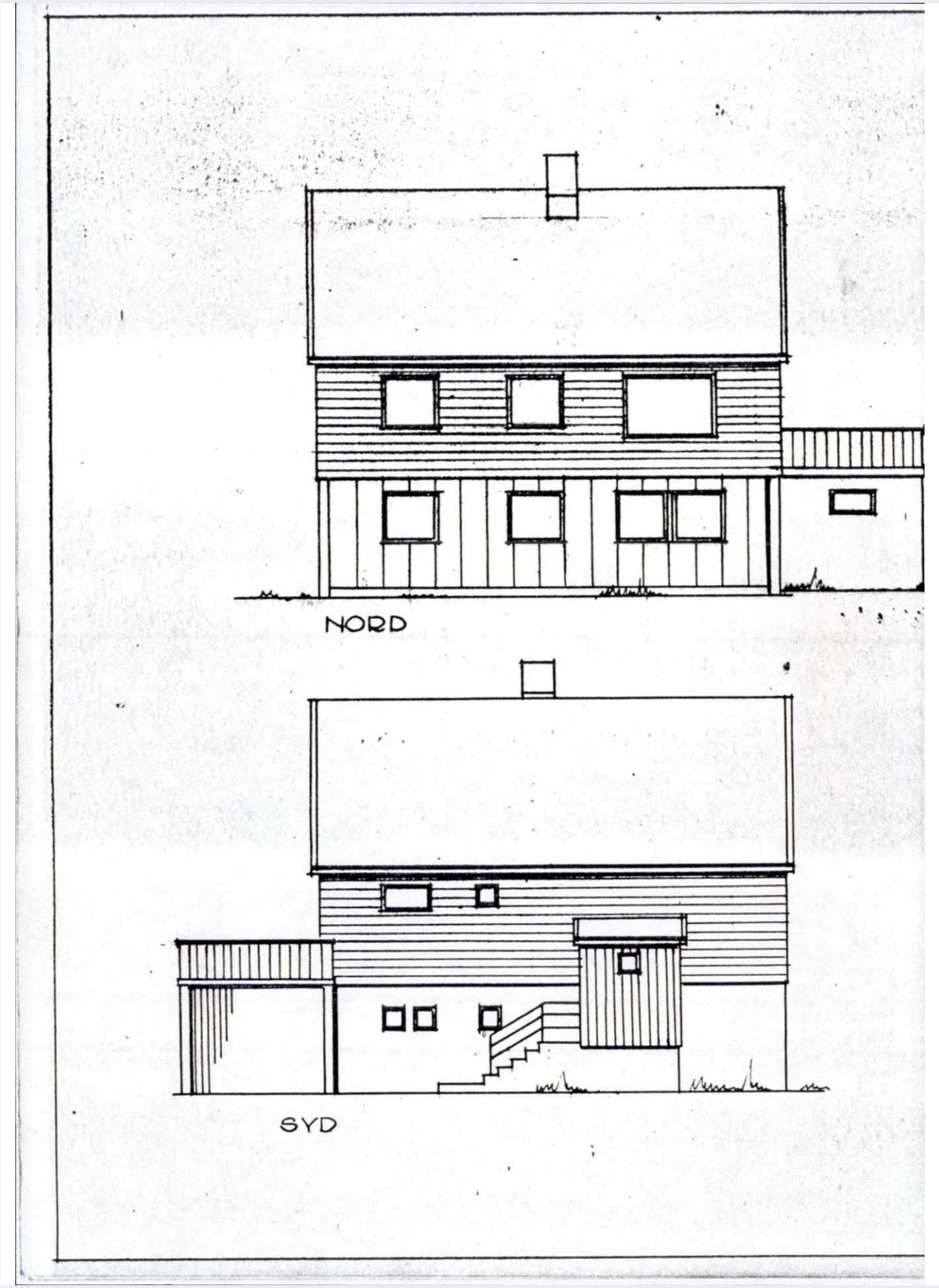
Telefon: 76 16 40 00
Epost: postmottak@hadsel.kommune.no

Org.nr.: 958 501 420

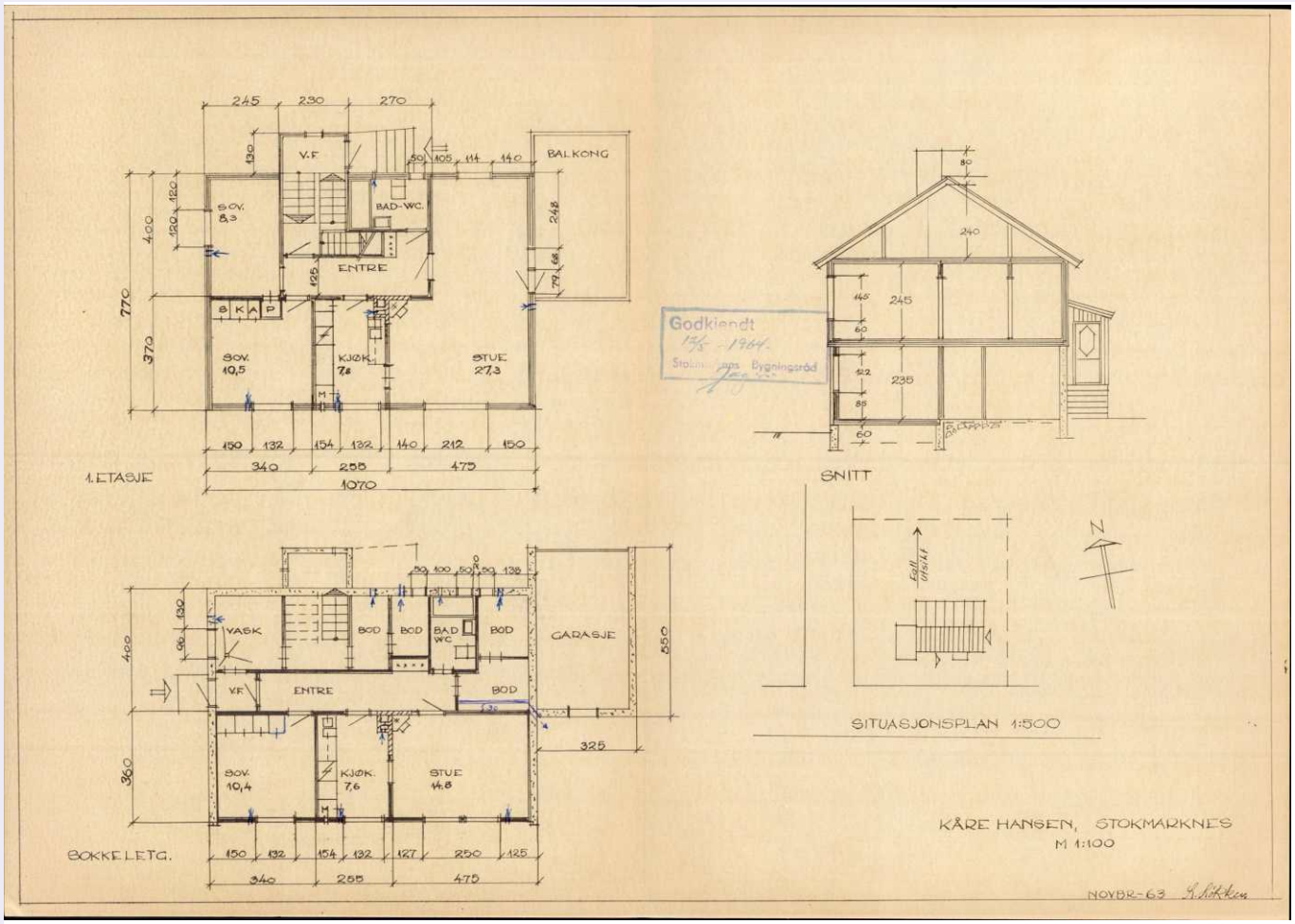
Vedlegg



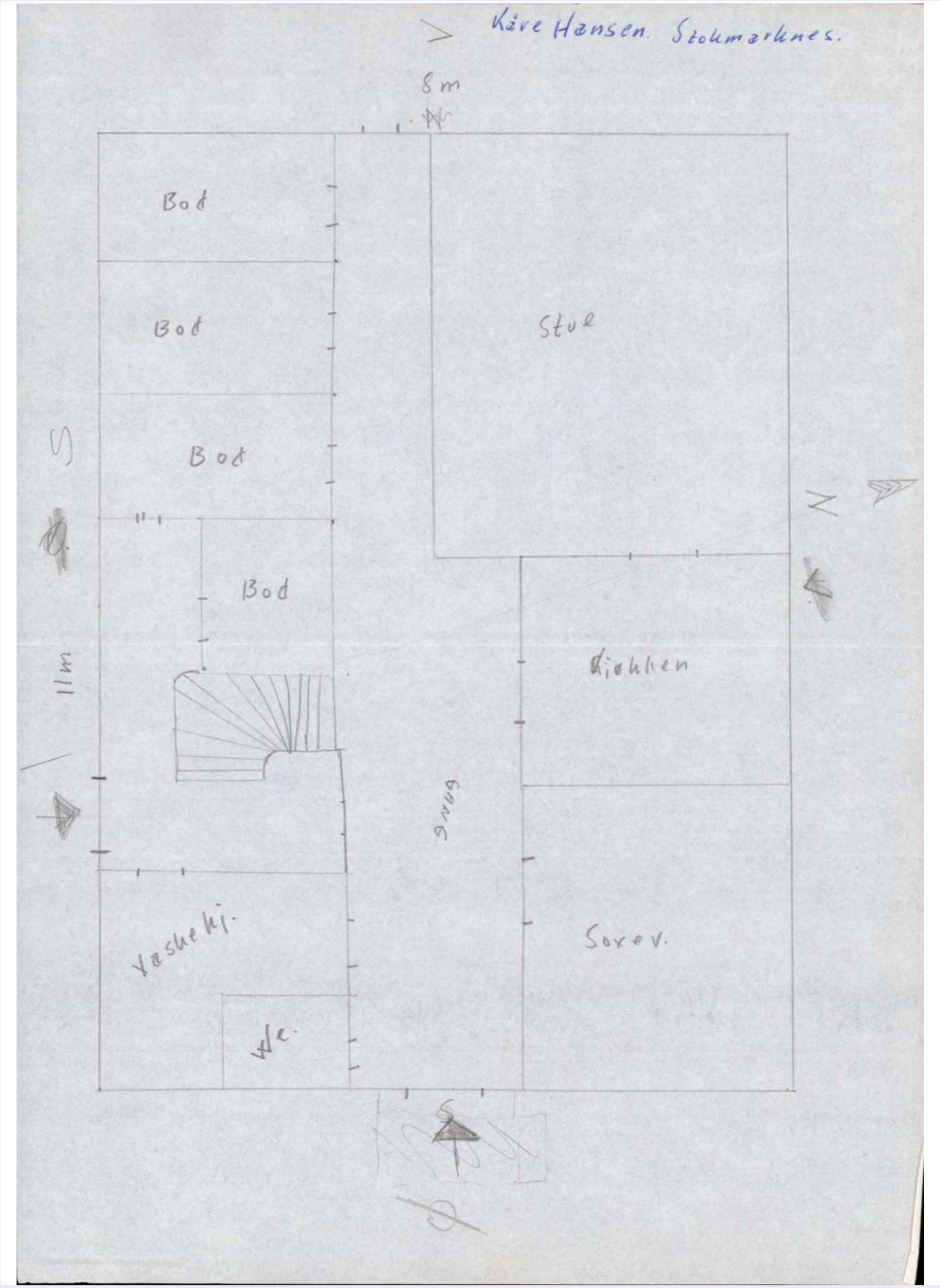

VEST
ØST
KÅRE HANSEN, STOKMARKNES
M 1:100
NOVBR-63


NORD
SYD

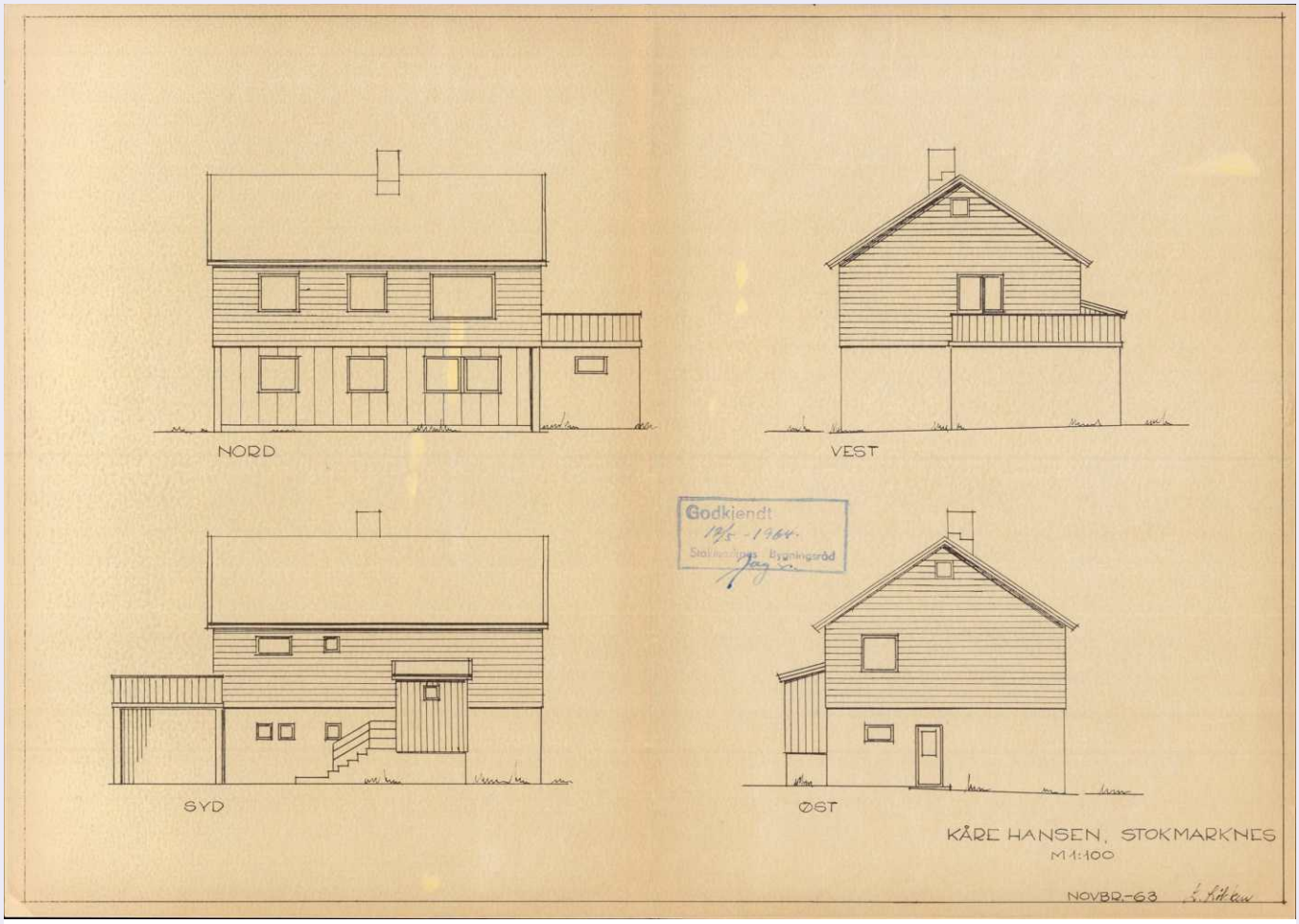
Vedlegg


1. ETASJE
SNITT
SITUASJONSPLAN 1:500
KÅRE HANSEN, STOKMARKNES
M 1:100
NOVBR-63
Godkjendt
BOKKE ETG.

Vedlegg


Kåre Hansen. Stokmarknes.
8 m
Bod
Bod
Bod
Bod
Stue
Kjøkken
Sov.v.
Vaskek.
Gang
11 m

Vedlegg

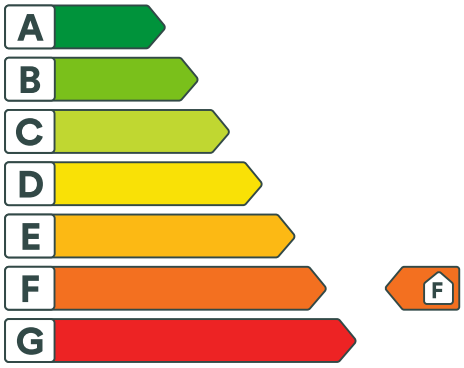

NORD
VEST
SYD
ØST
Godkjendt
19/5 - 1964.
KÅRE HANSEN, STOKMARKNES
M 1:100
NOVBR-63

enova

Energiattest

F

Adresse **Øvreveien 2, 8450 STOKMARKNES**	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307032**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189891210**
Gårdsnummer **65**	Bruksnummer **546**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **167,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **167,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **351,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **453,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **80 904 kWh**



Øvreveien 2, 8450 STOKMARKNES

Detaljering

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



Øvreveien 2, 8450 STOKMARKNES

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ambita

Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/65/546/0/0

Eiendomsgrenser

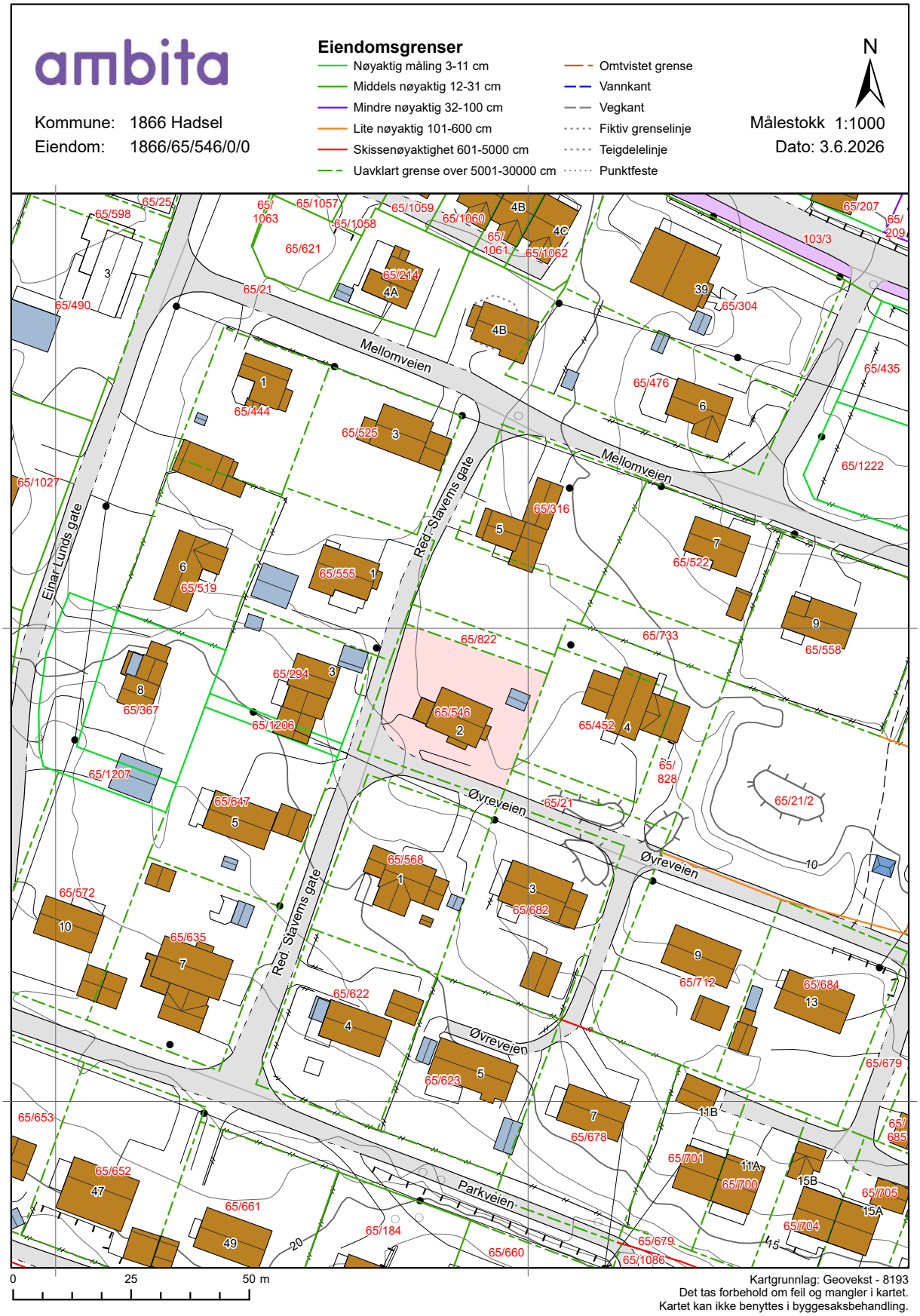
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

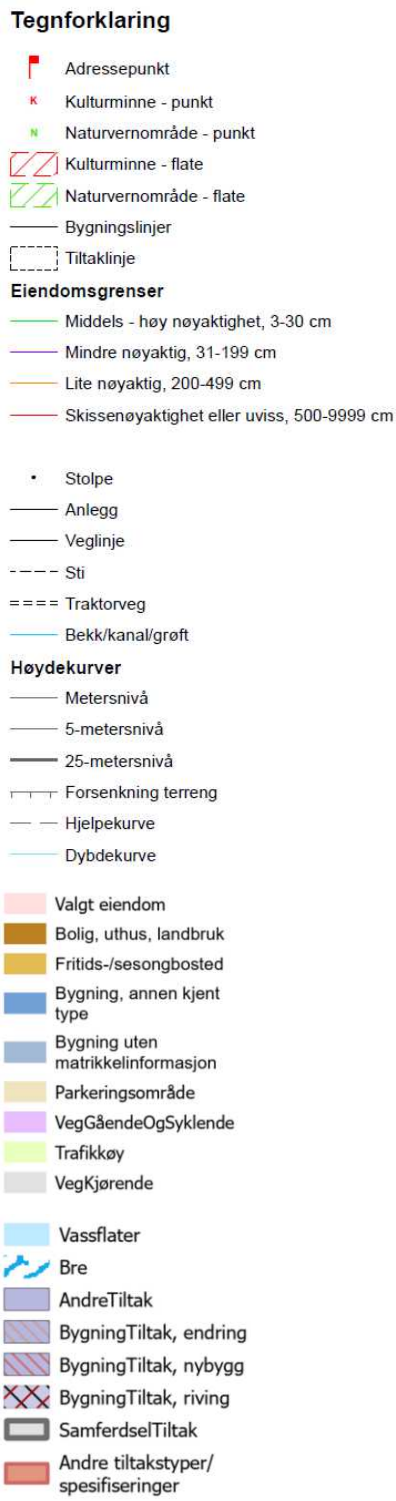
Målestokk 1:1000
Dato: 3.6.2026



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


ambita
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/65/546/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 3.6.2026
Mellomveien
Einar Lunds gate
Red. Stavems gate
Øvreveien
Parkveien
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

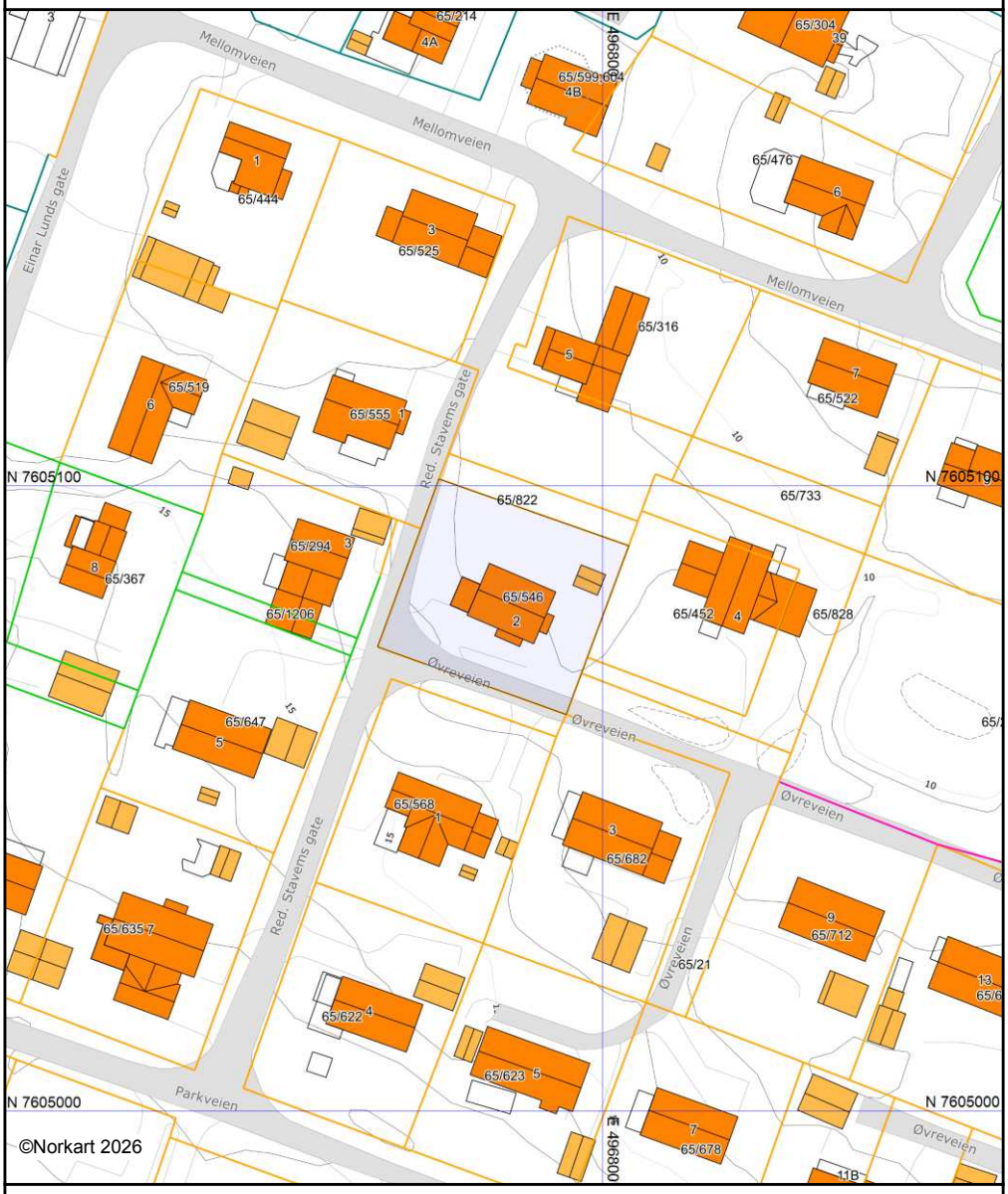
Grunnkart

Eiendom: 65/546
Adresse: Øvreveien 2
Dato: 03.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

889.

Dagbok nr. 1076. 1964.
Vesterålen sorenskriverembete

Dlf. 25/3-64.

Henvisning:
J.nr. .....
Kart .....
Tekst .....

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1)]

Ons dag den 4/9 - 1963 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Stokmarknes gr.nr. 65 br.nr. 21 av skyld mark 9 øre i Hadsel herred.

Forretningen er forlangt av eierne Stokmarknes Søndre A/S.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. [2)]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Malvin Eilertsen og Olav Arntzen

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: [3)] Begge.

Ved forretningen møtte: [4)]

Av partene: Selgeren v/ Leif Lund
Kjøperen Kåre Hansen

Av naboer: Ingen

Over den del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

[1)] Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2)] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3)] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4)] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo 10-60.
Finansdepartementets formular

860.

1. AREAL Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog .....dekar, annet areal .....dekar. I alt .....dekar.

2. Grensebeskrivelse [1]) Fra punkt A som ligger i kanten av prosjektert gate måltes 21 meter i ca. sydlig retning til punkt B, bøyer og går 5,65 meter i ca. sydøstlig retning til punkt C. Går derfra 22,7 meter i ca . østlig retning til punkt D. Derfra 25 meter i ca nordlig retning langs grensen til br.nr. 452 til punkt E. Derfra 27,8 meter i ca. vestlig retning tilbake til utgangspunktet A.

Vinkelen ved punkt A er 90 grader, og vinkelen mellem linjene A-B og C-D er 90 grader.

Arealet utgjør 672 kvm.

I tillegg langs søndre og vestre side av tomten blir det tillagt ett felt av 4 meters bredde som utgjør halve breddenxx av de prosjekterte gater. Gategrunnen blir på 230 kvm. og samlet areal blir 902 kvm.

Parsellen skal anvendes til: [2]) Byggetomt.

Skylden før de .....fraskilte del .....ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 9 øre Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt .....dekar.

De n fraskilte del ..... er gitt bruksnavn: [3]) "Solstad"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Selgeren skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

J. L. Mikalsen

Melvin Eilertsen Olaf Arntzen

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

J. L. Mikalsen.

[1]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

[2]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

[3]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Vedlegg

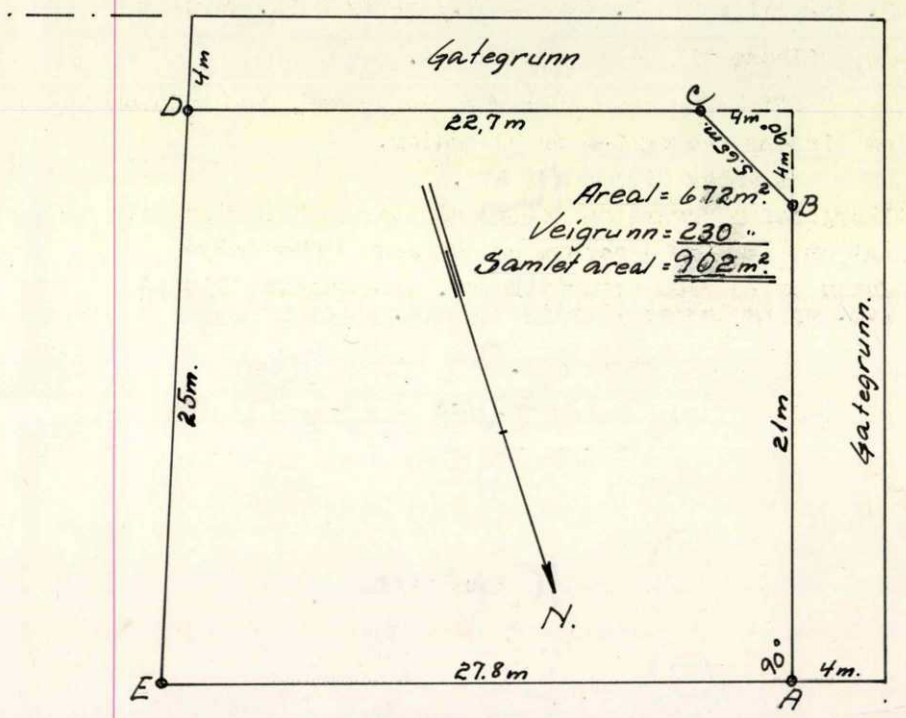
861.

Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. 65 br.nr. 21

„Solstad" i Hadsel
(eiendommens navn)

M. = 1:250.



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

862.

Går til ..... jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

..... den ..... 19.....

....
formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

....
formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 65. b.nr. 546.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/9237/78
Attesteringstidspunkt 2026-06-04 09:09

DAGBOKFØRT
24.DES79 09237
SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

MÅLEBREV

År 1979 den 12.septemberble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:
Parsell av gnr. 65 bnr. 21 i Hadsel kommune,

Forretningen er rekvirert av eierne A/S Stokmarknes Søndre.
som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren.*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Aasmund Hanssen og Malvin Eilertsen

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

For selgerne, A/S Stokmarknes Søndre, møtte ingen.

For kjøperen, Kåre Hansen, møtte han selv.

Grensebeskrivelse:

Tilleggsparsellen ligger nord for tidligere tomt, grensen A - D er felles med grensen for tidligere tomt. Tomta er målt til center - linje gate.

Fra pkt. A - B = 3,80 m
" " B - C = 28,10 m
" " C - D = 3,45 m
" " D - A = 27,80 m

Gatebredden er 8 m.

Arealet utgjør 117,0 m2.

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Tilleggstomt.

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 1 øre uten fradrag.

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den14.desember 19 79

Malvin Eilertsen Kåre Hansen

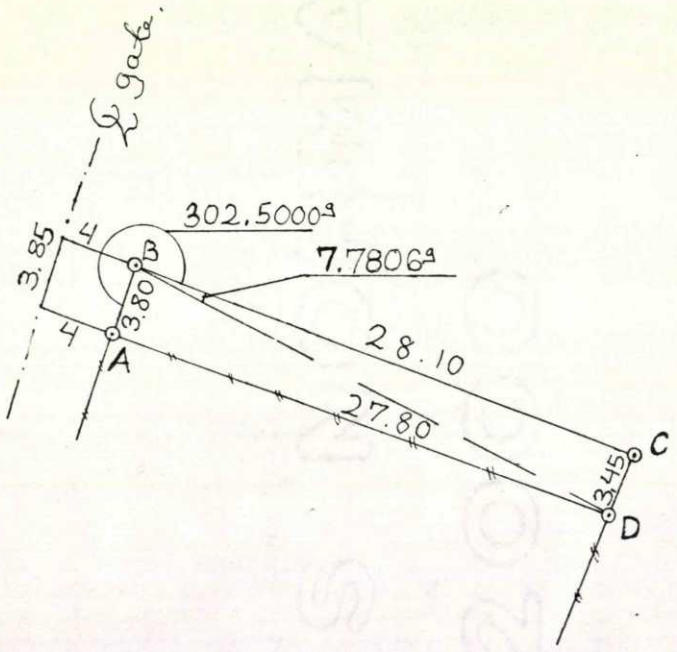
Vedlegg

M.nr.

MÅLEBREV - KART

Bruksnavn: "Solstad II"
Parsell av
Areal 117,0 m²

gnr. 65 bnr. 822
gnr. 65 bnr. 21
Målestokk 1: 300



Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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: 19260065 / Hans Petter Søvik, tlf. 400 42 402
Øvreveien 2, 8450 Stokmarknes
Gnr. 65, Bnr. 546 og Gnr. 65, Bnr. 822, 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: 19260065
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.07.2026

Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no