



Velkommen til

Tranebærveien 17
8450 Stokmarknes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tranebærveien 17
8450 Stokmarknes

Enebolig fra 2009 med arealeffektiv planløsning | Flott utsikt og usjenert beliggenhet | Stor tomt | Garasje

Velkommen til Tranebærveien 17! En innholdsrik enebolig fra 2009 med en arealeffektiv planløsning over ett plan, stor tomt og flott utsikt.

Dette er en praktisk og lettstelt bolig i et rolig og etablert nabolag på Stokmarknes, preget av lite trafikk og støy. Her bor du med umiddelbar nærhet til skog og mark, samtidig som det er kort vei til dagligvarehandel og sentrumstilbud. Kjøkkenet og stuen danner en åpen og sosial sone, hvor store vindusflater med 3-lags glass slipper inn rikelig med lys og rammer inn utsikten mot fjellene og sjøen. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse som strekker seg rundt deler av boligen. Tomten er pent opparbeidet med brostein i innkjøringen og har ingen bebyggelse foran, noe som sikrer fritt utsyn.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 800 000
Omkostninger	kr	121 090
Totalpris inkl. omk.	kr	4 921 090
BRA/BRA-i		164 m² / 150 m²
Antall soverom		2
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		2009
Tomt		1 532 m² eiet tomt
Energimerke		

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
Tranebærveien 17, 8450 Stokmarknes

Registerbetegnelse
Gnr. 65, Bnr. 1138, Hadsel kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 800 000,-
Omkostninger	kr	121 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 921 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 937 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 120 000,-
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 121 090,- 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 25 195,- pr. år 2026
Det er tolv 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,- pr. 2026
Renovasjon er kr 4698,- pr. år inkl. mva. Dagens eier betaler hver måned (12 ganger i året). Pris varierer ut i fra størrelse på dunk.
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: 150 m²
BRA - b: 14 m²
BRA totalt: 164 m²
TBA: 88 m²

Enebolig
Etasje: 164 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har integrert garasje og biloppstillingsplass i brosteinsbelagt innkjørsel.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 532 m² på eiet tomt.
Beregnet areal iht. kommunale opplysninger.

Eiendommen er pent opparbeidet med brostein i innkjøringen til garasje og biloppstillingsplass. Tomten har tilnærmet flatt terreng på fremsiden mot sør, og skråner noe mot nord på baksiden. Den består av både naturtomt og opparbeidet plen med spredt beplantning, og er inngjerdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Boligen har drenering fra byggeår. Nedløp er i hovedsak tilkoblet dreneringsanlegg.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen er oppført med støpt ringmur. Ringmur er malt noen steder og øvrig kledd utvendig med fibersementplater eller tilsvarende beskyttende overflate.

Terrengforhold:
Eiendommen har tilnærmet flat terreng på boligens fremside mot sør. Eiendommen er pent opparbeidet med brostein i innkjøringen til garasje og biloppstillingsplass. Det er både naturtomt og opparbeidet plen med spredt beplatning på eiendommen. Tomten skråner noe mot nord, mest skråning på husets bakside. Det er satt opp gjerder rundt eiendommen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.
Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast fra byggeår.

Byggeår
2009 ifølge selger.

Innhold
Enebolig over ett plan med integrert garasje. Boligen består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 150 m²: Entré, gang, stue, kjøkken, toalettrom, bad, vaskerom, tre soverom, teknisk rom, bod og garasje.

Boligen har en terrasse og veranda på totalt ca. 88 m², med utgang fra stue og ett soverom. I tillegg er det en innglasset vinterhage på ca. 14 m² (BRA-b).

Vinterhagen inngår som BRA-b da den ikke regnes som del av boenhetens interne bruksareal (BRA -i).

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 09.07.2008. Dagens planløsning samsvarer ikke med de bygningsgodkjente tegningene:
- Garasje med teknisk rom og et soverom er oppført i et område som opprinnelig kun var godkjent for carport (søknadspliktig), og må bruksendres.
- Vaskerom og soverom mot nord er etablert i arealer som opprinnelig er tegnet som soverom og garderoberom/bod. Megler har konferert med avdeling for plan og bygg i Hadsel kommune og de har bekreftet muntlig at dette soverommet er godkjent, da romløsningen i utg.pkt. var ment å være til varig opphold.

- WC og entré er oppført i arealer som opprinnelig er tegnet som bod/vaskerom og WC. Vaskerom er flyttet. Wc-rom er beholdt.

Dagens fasade samsvarer ikke med de bygningsgodkjente tegningene:
- Det er oppført innglasset vinterhage. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av vinterhage er normalt søknadspliktig.
- Det er satt inn et ekstra vindu på kjøkkenet (søknadspliktig).
- Det er fjernet ett vindu i stue (søknadspliktig).
- Det er satt inn ytterdør i entré som tidligere var bod (søknadspliktig).
- Det er satt inn vindu på wc-rom som tidligere var bod (søknadspliktig).
- Det er satt inn vindu og dør på vaskerommet som tidligere var soverom (søknadspliktig).
- Det er satt inn vindu og to dører på soverom som tidligere var carport (søknadspliktig).
- Det er satt inn vindu på bod som tidligere var carport (søknadspliktig).

Endring av tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Selger besitter andre plantegninger som stemmer mer med dagens virkelighet. Disse er ikke levert kommunen. Selgerne er nå i en prosess med kommunen hvor de får hjelp til å melde inn og søke på godkjennelser, etc. Det er ingen garanti for at dette blir ordnet før overtakelse eller på et senere tidspunkt.

1.juli hadde megler møte med plan- og bygningsavdelingen i kommunen. De sier følgende til megler:
- 2 soverom er godkjent.
- Vinterhage er godkjent, med forbehold om at det byggemeldes og maks 15 kvm. Ikke søknadspliktig.
- Bod i garasjen er godkjent. Vindu til buden må søkes.
- Soverom bak garasjen er ikke godkjent. Må bruksendres og vindu må søkes.
- Flytting av inngang. Ytterdør var vindu som må omsøkes.

Kjøper må akseptere ovennevnte usikkerhet.

Standard
Eneboligen er fra 2009 og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Seksjonskjøkken med slette og fabrikkmalte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask i stål. Kjøkkenplater på vegg mellom benkeplate og overskap. Integrert ovn, mikro og induksjonstopp. Frittstående oppvaskmaskin og kombinert frys- og kjøleskap. Vegghengt ventilator med mekanisk avtrekk ut til friluft. Kjøkkenet har vinduer med utsikt over fjord og fjell og plass til spisebord.

Bad:
Våtrom fra byggeår. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vegger kledd med våtromsplater. Himling av malte takplater. Innredning med helstøpt servant, speil og skap på vegg. Frittstående dusjkabinett og innebygget vegghengt toalett. Opplegg for badekar. Balansert ventilasjon med avtrekk og tilluft via spalte under dørblad. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Flis på gulv, malte treplater på vegg og malte takplater i himling. Innredning med helstøpt servant og speilskap. Innebygget vegghengt toalett. Balansert ventilasjon med tilluft via spalte under dørblad.

Vaskerom:
Våtrom fra byggeår. Flislagt gulv. Himling av malte takplater og malte tapetserte plater på vegg. Innredning med nedfelt vask av stål i malt benkeplate av spon, overskap, skuffer og skap med lagringsplass. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmelampe på vegg over dør. Varmtvannsbereder og vannskap er lokalisert på vaskerommet. Benkeplaten er slitt og består av materialer som ikke er egnet for vannsøl. Balansert ventilasjon med avtrekk og tilluft via spalte under dørblad.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat og flis.
Vegger: Malte MDF-plater, malt tapet, malte trebord og våtromsplater.
Himling: Malte takplater.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe fra byggeår. Feieluken er etablert i stuen. Det er montert vedfyringsovn i stuen fra byggeår.

Innvendige dører:
Fabrikkmalte, profilerte dører av tre.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger av plast (rør i rør) og kobberledninger med plastkappe på kjøkken fra byggeår. Stoppekran og vannskap er plassert på vaskerom.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør av plast fra byggeår, med lufting over tak.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår med isolerte rørføringer på loft. Bad og vaskerom har avtrekk med tilluft via spalte under dørblad. Kjøkken har vegghengt ventilator med mekanisk avtrekk ut til friluft.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår, lokalisert i vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Skjult og åpent elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert ved entré til garasjen. Skap har hovedsikring på 50 Amp, fordelt på 1 stk 20 Amp og 9 stk 16 Amp. Samsvarserklæring foreligger fra EL Team for hovedinstallasjon datert 2009, flytting av brytere i 2010 og montering av spotter utvendig i 2013.

Branntekniske forhold:
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut fra dagens byggtekniske forskrift. Det er ikke fremvist dokumentasjon som viser at brannkrav til oppholdsrom i tidligere etablert carport er ivaretatt mot garasje. Boligen hadde boligtilsyn av feier den 18.02.2026 som var bomtur. Siste feiing var 20.04.2021. Siste tilsyn fra feier var 26.04.2011.

Lagring:
Bod med sentralstøvsugeranlegg fra byggeår, med hyller og kleshengestang. Garasje med integrert bod og teknisk rom. Overskap, skuffer og skap med lagringsplass i vaskerom.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Utvendige trapper: Trappen gynger og er ikke tilstrekkelig forankret til bakken. Det er ikke montert rekkverk på trappen. Ved høydeforskjell på mer enn 50 cm til terreng stilles det krav om rekkverk.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon - Vinterhage: Det er ikke etablert ventilasjon i vinterhagen, i form av klaffeventiler på vegg eller spalteventiler i vindu. Det er ingen ventilering utover åpning av vindu.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Gjennomføringer i undertaket er mangelfullt tettet, noe som medfører økt risiko for lekkasje.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra nedløp ved vinterhagen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Mangelfull tetting mot undertak medfører økt risiko for fukt og skader i takkonstruksjonen.

- Innvendig - Overflater: Det er påvist fuktskader på overflater. Eier har opplyst at fuktmerkene i overflatene planlegges utbedret før salg. Avviket anses som en estetisk forringelse.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er registrert for kort avstand mellom feieluken og brennbare materialer. Eier opplyser at vedovnen ikke har vært i bruk og er blindet av oppe ved pipen for å unngå feiegebyr. Forholdet bør undersøkes nærmere.

- Våtrom - Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er montert en innvendig dør med materialer som ikke er fuktbestandige i dusjens våtsone. Løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - Etasje Bad - Overflater Gulv: Høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel er målt til 20 mm, noe som avviker fra gjeldende krav til fall mot sluk.

- Våtrom - Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Vannledninger og avløp som føres gjennom våtromsplaten i våtsone under vask er ikke tilstrekkelig tettet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning.

- Våtrom - Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det mangler drenering fra innebygget sisterne. Normal praksis er å etablere en spalte ved gulvet i kassen til sisternen for å tillate at eventuelle vannlekkasjer kan ledes ut av konstruksjonen og til nærmeste sluk.

- Våtrom - Etasje Vaskerom - Overflater Gulv: Høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel er målt til 11 mm, noe som avviker fra gjeldende krav til fall mot sluk.

- Våtrom - Etasje Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Sluk mangler vannlås. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning.

- Våtrom - Etasje Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Benkeplaten er slitt og består av materialer som ikke er egnet for vannsøl. Eier har opplyst at benkeplaten skal skiftes før salg.

- Spesialrom - Etasje Toalettrom - Teknisk anlegg: Det er ingen spalte, inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon på utførelse til innebygget sisterne.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget.

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

- Tomteforhold - Terrengforhold: Eiendommen har tilnærmet flat tomt, noe som gir redusert evne til å lede vekk nedbørsvann ved store mengder. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i standardens krav til bortledning av vann.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget er oppført før kravet om radonsperre trådte i kraft 1. juli 2010 med TEK10.

- Utvendige trapper: Utvendig trapp til veranda mangler rekkverk, noe som utgjør en fare for personskade.

- Branncelleinndeling: Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut fra dagens byggtekniske forskrift. Det er ikke fremvist dokumentasjon som viser at brannkrav til oppholdsrom i tidligere etablert carport er ivaretatt mot garasje.

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. 5 - Arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade:
1. Carport gjort om til garasje. Etablert rom og bod i bakkant. Alt gjort samme år som boligen ble ferdigstilt i 2010. Tegninger ble ikke endret når ferdigattest ble utstedt. Selger skal snakke med kommunen og byggefirma for å få dette på plass. Arbeid utført av Steinsvik AS i 2010.
2. Tilbygg vinterhage. Gjort av mannen til huseier og innleid firma fra Melbu, for innsetting av dører (2 stk) og vinduer 4 st. alle med 2-lags isolerglass. Arbeid utført som egeninnsats og firma i 2016.
3. Monterte asfaltplater på undersiden av 8 x 2¨tommer og fylte inn med 30 cm glava. La deretter gulv imitert parkett. Arbeid utført av ufaglært i 2016.

Pkt. 7 - Arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger:
1. Se ovenfor. Carport gjort om til garasje. Bod og rom innredet i etterkant. Arbeid utført av Steinsvik i 2010.
2. Skillevegg mellom garasje og boder kledd og isolert innvendig glava og panelplater, mot garasje med gipsplater. Arbeid utført av ufaglært.

Pkt. 26 - Boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår: Eier bygget vinterhage med hjelp av snekker. Denne er ikke byggemeldt eller ferdig attest på. Vi skal søke om
ferdigattest. Vi har også fått endret carport til garasje. Dette ble gjort når huset ble bygget i 2010. Også rom bak garasjen ble etablert. Vi skal søke om ferdigattest.

Pkt. 28 - Mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen: Vi søker på dette nå.

Pkt. 37 - Boligen har garasje eller øvrige tilleggsbygninger: Ja

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Boligen har utvendig taktekking av steinbelagte stålplater (decra) fra byggeår. Diffusjonsåpent undertak av typen brettex fra byggeår, lagt direkte på sperrer. Vindskibord, vannbord og raftekasser av malt treverk. Vinterhage er tekket utvendig med plater av plast. Boligen har valmtakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler fra byggeår. Takkonstruksjonen er utført som kaldtloft med lufting via raftekasser. Isolasjon er lagt mellom undergurt/bjelkelag. Adkomst via takluke med innfelt stige fra vaskerom.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i stål. Fastmontert takstigetrinn for adkomst til pipe. Heldekkende pipebeslag i stål.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendige fasader er kledd med stående, malt trekledning.

Vinduer:
Boligen har vinduer med fabrikkmalte trekarmer og 2- og 3-lags energiglass fra 2009. Kjøkken og stue har 3-lags glass. Garasjen har koblet vindu med enkeltglass fra 2009.

Dører:
Boligen har 2 stk ytterdører av fabrikkmalt treverk med 2-lags glass fra 2009, og 4 stk verandadører av fabrikkmalt treverk med 2-lags glass fra 2009/2011.

Balkonger/terrasser:
Boligen har terrasse og veranda på ca 88 m², med utgang fra stue og soverom. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Rekkverk av stående malte bord i tre, liggende spiler og glassfelt.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp med vanger og trinn av impregnert konstruksjonsvirke.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Tranebærveien, et etablert og rolig boligområde på Stokmarknes. Med sin høye og frie beliggenhet i terrenget, uten bebyggelse foran, har du en flott utsikt over nærområdet og fjorden. Tomten byr på egne blåbær og multer, og med skog og mark som nærmeste nabo, starter turen rett utenfor døren.

Dette er et område med lite gjennomgangstrafikk, hvor hverdagslogistikken er enkel. Fra boligen er det kort gangavstand til Søndre barnehage, som ligger kun fem minutter unna. Stokmarknes skole, for 1. til 10. trinn, og videregående skole er også innen rekkevidde. For den aktive er det kort vei til både Hadselhallen og Stokmarknes stadion.

De daglige innkjøpene gjør du enkelt ved de lokale matbutikkene. Stokmarknes sentrum med sine servicetilbud er en kort tur unna. For reiser lengre unna ligger Stokmarknes lufthavn Skagen kun en kort kjøretur fra eiendommen.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 02.01.2012.

Kopi av denne følger vedlagt.

At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke dokumentasjon på vinterhagen. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om eventuelle utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Se også pkt. "innhold". Hvor det er nærmere forklart vedr. godkjennelser av romløsningene.

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisitet. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i stuen, og det er elektriske varmekabler i baderomsgulv, yttergang og wc-rom. Det er i tillegg montert en vedfyringsovn i stuen fra byggeår, men eier opplyser at denne ikke har vært i bruk og er blindet av oppe ved pipen.

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

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål i SM8 Søndre II boligområde, vedtatt 23.07.1980. Reguleringsbestemmelsene (§ 3) tillater blant annet at bygninger kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter forutsatt tilstrekkelig brannsikring, og stiller krav om at det for hver leilighet skal avsettes plass til én garasje og én biloppstillingsplass.

Det eksisterer ingen planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen.

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.
kr 797 653,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 190 610,-.









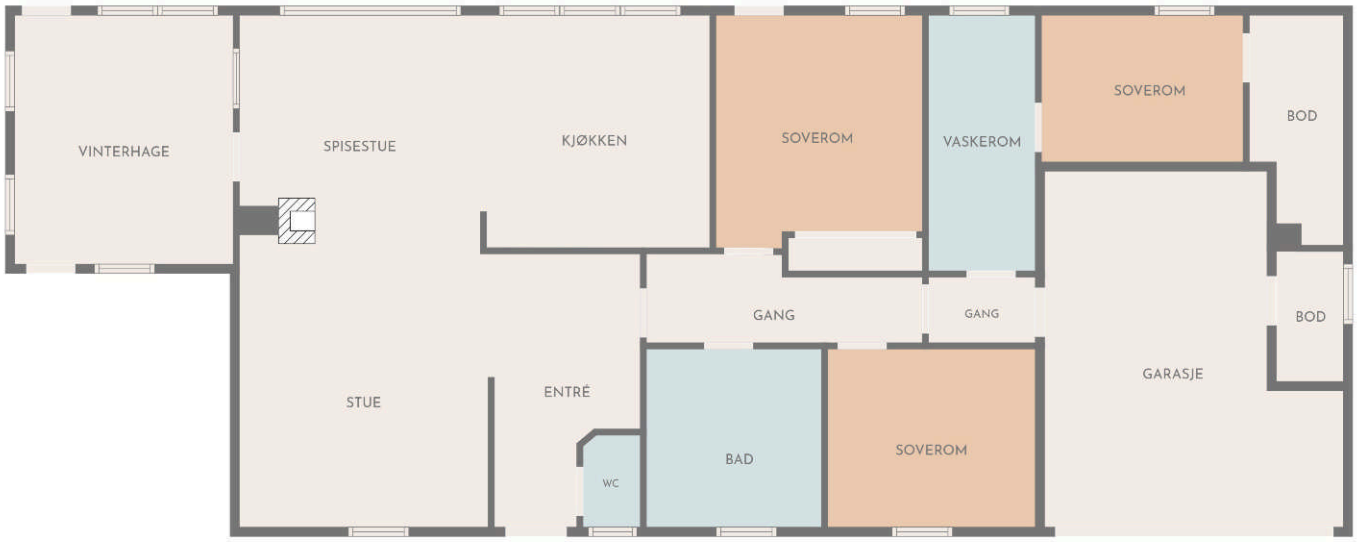



17





Plantegning



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

Plantegning

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
Gerd Randi Kramer Dahl

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 608705
Dato: 24.07.2008
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 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 09-06-2026 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 09.06.2026
- Signert egenerklæring, datert 04.06.2026
- Energiattest, datert 11.06.2026
- Matrikkelrapport, datert 19.05.2026
- Ferdigattest, datert 02.01.2012
- Bygningstegninger, datert 09.07.2008
- Reguleringsplan, datert 23.07.1980
- Energiattest, datert 11.06.2026
- Nabolagsprofil

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

TRANEBÆRVEIEN 17

Nabolaget Stokmarknes søndre/Andvågen - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Søndre Linje 754	**8 min** 0.7 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**9 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 53 min**

SKOLER

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	**18 min** 1.6 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	**18 min** 1.7 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu 500 elever, 21 klasser	**14 min** 14.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PWR UP - Coop Extra Stokmarknes	**9 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

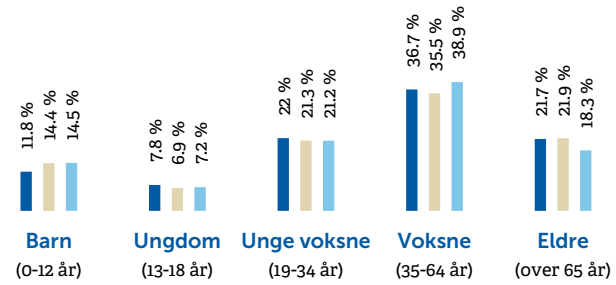
NABOSKAPET

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	**5 min** 0.4 km
Tumlebo barnehage (1-5 år) 39 barn	**13 min** 1.1 km
Hoppensprett Stokmarknes (0-5 år) 70 barn	**15 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stokmarknes Post i butikk	**9 min** 0.8 km
Rema 1000 Stokmarknes PostNord	**14 min** 1.3 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

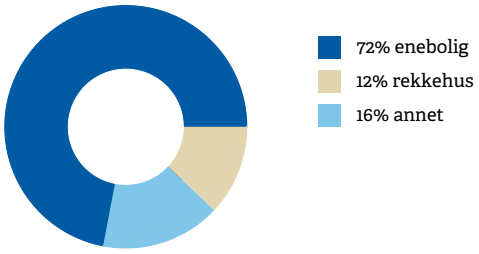
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Hadselhallen Aktivitetshall	**9 min** 0.8 km
Stokmarknes stadion Fotball	**10 min** 0.9 km
Feel24 Stokmarknes Søndre	**7 min**
Family Sports Club Stokmarknes	**9 min**

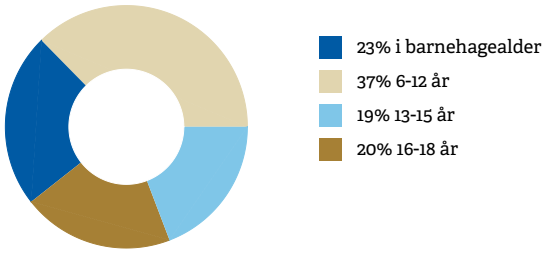
BOLIGMASSE



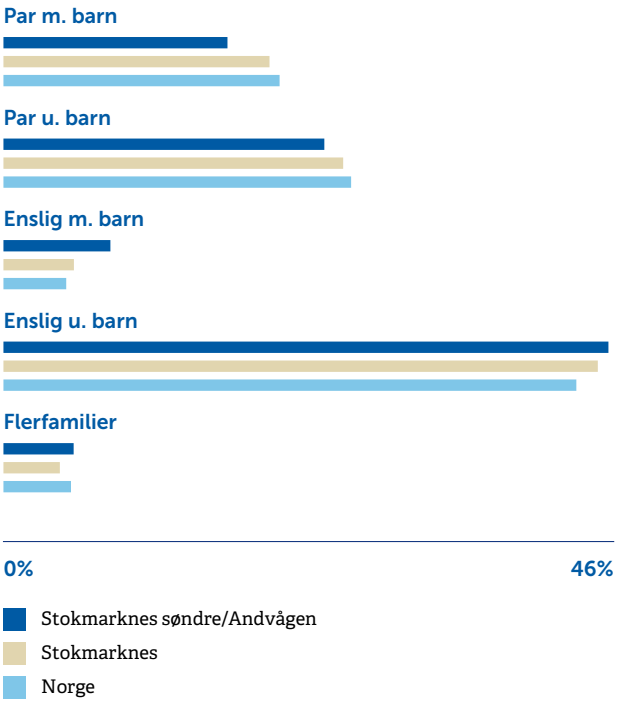
VARER/TJENESTER

Bykuben Senter	**18 min**
Apotek 1 Stokmarknes	**18 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



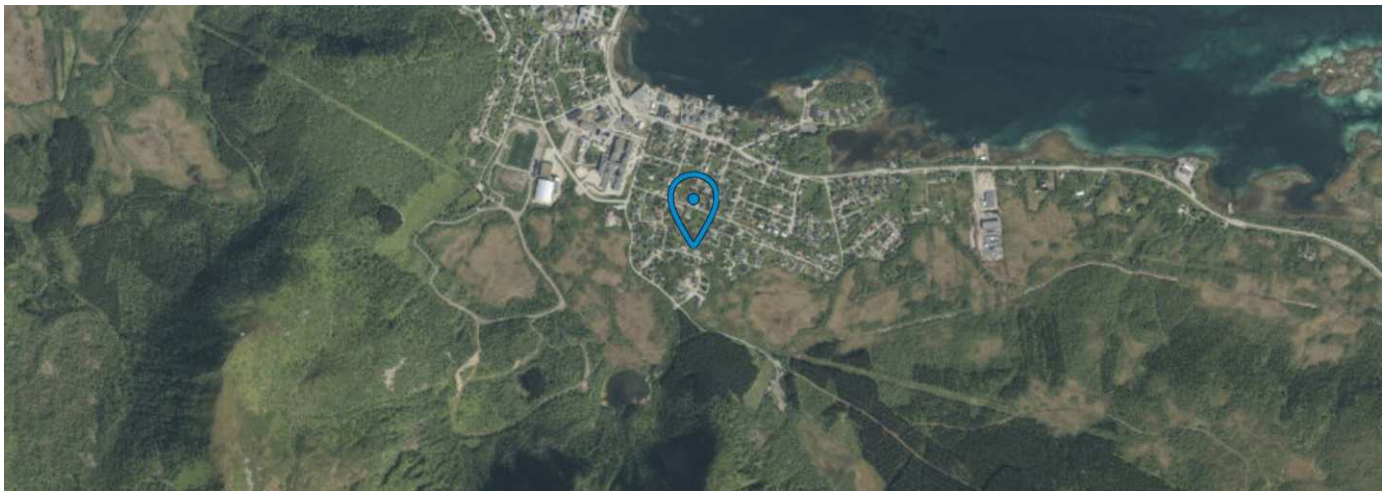
FAMILIESAMMENSETNING

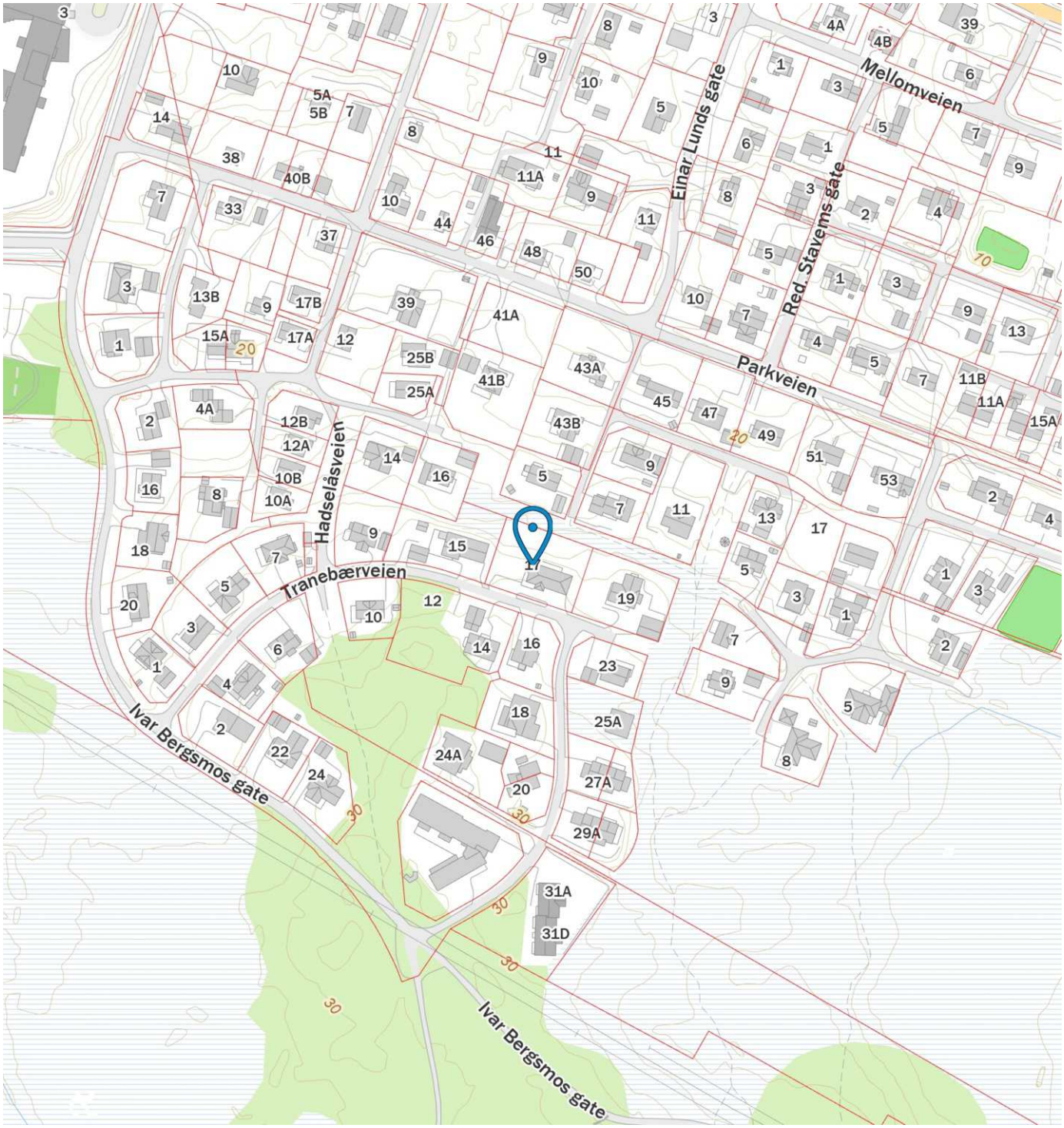


SIVILSTAND

		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

Tilstandsrapport

Enebolig
Tranebærveien 17 , 8450 STOKMARKNES
HADSEL kommune
gnr. 65, bnr. 1138

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1661 **PropCloud ref nr:** KF8761

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

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

Tranebærveien 17 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 1138
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

Tranebærveien 17 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 1138
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

Tranebærveien 17 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 1138
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har normal standard ut fra alder og konstruksjon, men det er registrert flere avvik som krever oppfølging. Utvendig er det mangelfull tetting ved gjennomføringer i undertak, utilfredsstillende bortledning av nedløpsvann og manglende musesperre. Utvendig trapp mangler rekkverk og er ikke tilstrekkelig forankret. På bad og vaskerom er det avvik ved fallforhold, rørgjennomføringer og manglende dokumentasjon på tettesjikt. Det er også mangler ved innebygde sisterner. Avløpsanlegget mangler tilfredsstillende stakemulighet, og varmtvannsbereder har passert mesteparten av forventet levetid. Terrengforhold gir noe redusert bortledning av overflatevann. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er oppført uten radonsperre. Det er i tillegg registrert mulig avvik i branncelleinndelingen mellom oppholdsrom og garasje.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Boligen har trekledning, Decra-tak og standard utvendige bygningsdeler fra byggeår. Det er registrert mangelfull tetting ved gjennomføringer i undertak, utilfredsstillende bortledning av nedløpsvann og manglende musesperre. Utvendig trapp mangler rekkverk og er ikke tilstrekkelig forankret.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater har normal slitasje i forhold til alder. Etasjeskiller mot grunn har mindre høydeavvik innenfor toleransegrensen. Pipe har manglende ildfast plate ved feieluke og for kort avstand til brennbart materiale.

VÅTROM Gå til side

Bad og vaskerom er fra byggeår uten dokumentasjon på utførelse. Det er avvik ved fallforhold, rørgjennomføringer og materialbruk i våtsone. Sluk og tettesjikt har mangler som gir økt risiko for fuktskader.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er ikke beskrevet med avvik i rapportutkastet. Normal slitasje ut fra alder og bruk må påregnes.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har avvik ved teknisk anlegg, herunder innebygd sisterne med manglende inspeksjonsmulighet og risiko for lekkasje uten synliggjøring.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Avløpsanlegget mangler tilfredsstillende stakemulighet. Varmtvannsbereder har passert forventet levetid. Ventilasjon i vinterhage har avvik som gir TG3. Varmepumpe er eldre og ikke fast tilkoblet etter dagens normkrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Terreng har lite helning fra bygget og gir redusert bortledning av overflatevann. Dette øker risiko for fuktpåvirkning mot konstruksjonene. For øvrig normale forhold for tomtens utforming.

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

Boligen er oppført uten radonsperre, og det er ikke utført radonmålinger. Utvendig trapp mangler rekkverk. Det er registrert mulig avvik i branncelleinndeling som kan påvirke brannsikkerheten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	164 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m²
Totalpris	4 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger fasade- og plantegninger stemplet og godkjent 09.07.2008. Det er registrert flere avvik mellom godkjente tegninger og dagens utførelse:
- Vinterhage er etablert, men fremkommer ikke på opprinnelige tegninger.
- WC og entré er oppført i arealer som opprinnelig er tegnet som bod/vaskerom og WC.
- Vaskerom og soverom mot nord, tilstøtende kjøkken, er etablert i rom som opprinnelig er tegnet som soverom og garderoberom/bod.
- Garasje/bod med teknisk rom og soverom er oppført der det opprinnelig kun var godkjent carport.

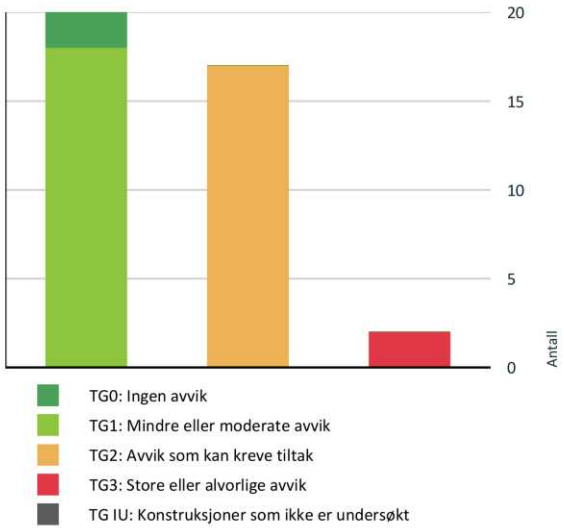
Endring av rom fra tilleggsdel til hoveddel og enkelte fasadeendringer er blant annet tiltak som er/kan være søknadspliktige. Manglende godkjenning kan medføre krav om ettergodkjenning, og dersom tiltakene ikke kan godkjennes i ettertid, kan kommunen pålegge tilbakeføring til godkjent løsning.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tranebærveien 17 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 1138
1866 HADSEL

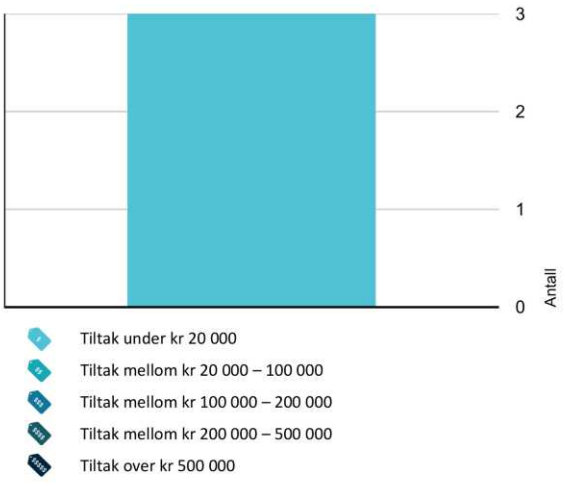
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Vinterhage	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
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tranebærveien 17 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 1138
1866 HADSEL

Sammendrag av boligens tilstand

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 utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tranebærveien 17 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 1138
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Ferdigattest er datert 02.01.2012.

Anvendelse
Helårsbolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Ytterligere vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har utvendig taktekkingen av steinbelagte stålplater (decra) fra byggeår.
Diffusjonsåpent undertak av typen brettex fra byggeår, lagt direkte på sperrer.
Vindskibord, vannbord og raftekasser av malt treverk.

Vinterhage er tekket utvendig med plater av plast.

Det er registrert noe mose på taket og normal værslitasje mht alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjennomføringer i undertaket er mangelfullt tettet, noe som medfører økt risiko for lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjennomføringene i undertaket bør tettes forskriftsmessig for å redusere risikoen for vannlekkasje og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Mangelfull tetting kan føre til skader på bygget og økte utbedringskostnader over tid.



Utvendig taktekking.



Gjennomføring i undertak.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i stål.
Fastmontert takstigetrinn for adkomst til pipe.
Heldekkende pipebeslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra nedløp ved vinterhagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra nedløp ved vinterhagen for å unngå opphopning av vann, som kan føre til fukt- og vannskader på konstruksjonen.



Beslag og takstige.

Tranebærveien 17 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 1138
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Manglende bortledning av nedløpsvann.,

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendige fasader er kledd med stående, malt trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det bør monteres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrenging av skadedyr, som kan forårsake skader på bygningen og utgjøre en helsefare.



Undersiden av fasade.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har valmtakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler fra byggeår.
Takkonstruksjonen er utført som kaldtloft med lufting via raftekasser.
Isolasjon er lagt mellom undergurt/bjelkelag.

Adkomst via takluke med innfelt stige fra vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av mangelfull tetting mot undertak, noe som medfører økt risiko for fukt og skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull tetting mot undertak bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader i takkonstruksjonen. Dette vil bidra til å sikre konstruksjonens levetid og forhindre fremtidige vedlikeholdskostnader.



Takkonstruksjon på loft.



Adkomst til loft via luke.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med fabrikkmalte trekarmer og 2- og 3-lags energiglass fra 2009.
Kjøkken og stue har 3-lags glass.

Garasjen har koblet vindu med enkeltglass fra 2009.



Koblet glass i garasje.

Tilstandsrapport



Vinduer i kjøkken fra utside.



1 av 3 verandadører i vinterhage.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har:
- 2 stk ytterdører av fabrikkmalt treverk med 2-lags glass fra 2009.
- 4 stk verandadører av fabrikkmalt treverk med 2-lags glass fra 2009/2011.



Ytterdør til entre.



Ytterdør i garasje.



Verandadør soverom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse og veranda på ca 88 m2, med utgang fra stue og soverom.
Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Rekkverk av stående malte bord i tre, liggende spiler og glassfelt.



Veranda med rekkverk av tre og glass.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp med vanger og trinn av impregnert konstruksjonsvirke.
Det er ikke montert rekkverk på trapp.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trappen gynger og er ikke tilstrekkelig forankret til bakken.
Det er ikke montert rekkverk på trappen. Ved høydeforskjell på mer enn 50 cm til terreng stilles det krav om rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trappen bør forankres forsvarlig til bakken for å sikre stabilitet og forhindre ulykker.
Rekkverk må monteres for å oppfylle krav til sikkerhet ved høydeforskjell over 50 cm, og for å redusere risikoen for fallskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig trapp.



Høyde til terreng fra trapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med malte MDF plater, malt tapet, malte trebord og våtromsplater.

Gulv:
Boligen har gulv med parkett, laminat og flis.

Himling:
Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater,

Overflater er i hovedsak fra 2009/2011.
Normale bruksmerker er registret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskader på overflater.

Eier har opplyst at fuktmerkene i overflatene planlegges utbedret før salg.

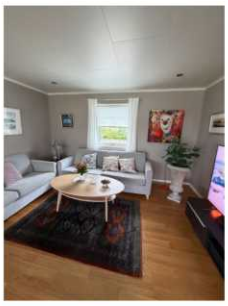
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokal utbedring bør utføres. Avviket anses som en estetisk forringelse.



Fuktskade i gulv stue.



Overflater i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har støpt gulv mot grunn isolert med isoporplater. Ukjent fundamentering.

Det er målt høydeforskjell på 14 mm over hele rommets lengde i stue. Avvik mellom 15 - 30 mm ville gitt tilstandsgrad 2 med bakgrunn i standardens krav til toleranser.

Måling av høydeforskjeller i etasjeskillere er utført som stikkprøver i utvalgte rom. Stikkprøvemålinger gir kun indikasjon på lokale avvik og kan ikke anses som en fullstendig vurdering av hele konstruksjonen. Det kan derfor ikke gis garanti for tilstanden i øvrige deler av boligen.

Tranebærveien 17 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 1138
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Målt høyde gulv mot grunn - 64,0 cm.



Målt høyde gulv mot grunn - 62,6 cm.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår.
Feieluken er etablert i stue.
Feieluken er funksjonsprøvd og funnet i orden.
Heldekkende pipebeslag over tak og fastmontert takstigetrinn i metall.
Det er montert vedfyringsovn i stue fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er registrert for kort avstand mellom feieluken og brennbare materialer. Dette kan utbedres ved å montere en sotlukestein inne i sotluken.

Eier opplyser at vedovnen ikke har vært i bruk, og at den derfor er blindet av oppe ved pipen for å unngå feiegebyr. Forholdet bør undersøkes nærmere, og det anbefales å innhente avklaring fra kommunen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

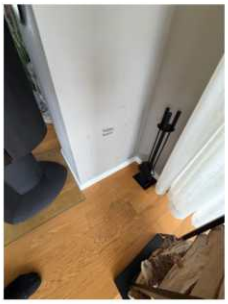
Det må monteres ildfast plate under og foran feieluken for å oppfylle krav til brannsikring og forhindre brannfare ved uttak av sot. Alternativt kan det monteres en sotlukestein inne i sotluken for å øke brannsikkerheten.

Manglende brannsikring medfører økt risiko for antennelse av brennbare materialer ved feiing eller sotutak, noe som kan føre til brann i boligen.

Det anbefales også å avklare forholdet rundt vedovnen med kommunen, da manglende bruk og blinding kan ha betydning for feiegebyr og sikkerhet.



Vedovn i stue.



Feieluke.



Innvendig i feieluke.



Innvendig i røykrør.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

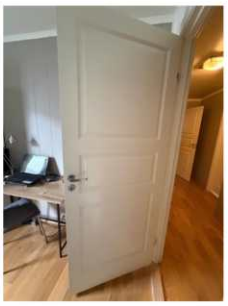
Tranebærveien 17 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 1138
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Boligen har fabrikkmalte, profilerte dører av tre.

Normale bruksmerker er registrert.



Innvendig dør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe montert i stue fra 2008.

Det gjøres oppmerksom på krav om fast tilkobling for varmepumper som kom inn med NEK 400:2010/2012, og ble tydeliggjort som normkrav i NEK 400:2014.



Innvendig del varmepumpe.



Teknisk info varmepumpe.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår.
Teknisk forskrift fra 1997 er lagt til grunn.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.



Bildet viser bad.



Bildet viser bad.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har himling av 60x120 cm malte takplater og våtromsplater på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er montert en innvendig dør med materialer som ikke er fuktbestandige i dusjens våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres dør og materialer som er egnet for bruk i våtsone for å unngå fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.
Rommet kan fungere med dør i våtsone, men det anbefales kun bruk av dusjnisje eller dusjkabinett med tette dusjvegger.
Endret bruk eller eksponering for vann kan medføre fuktskader og forkorte levetiden til døren og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Dusj i våtsone.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel er målt til 20 mm, noe som avviker fra gjeldende krav til fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Våtrommet vil fungere ved normalt bruk. Utførelsen med avvik på fallforhold medfører økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert vannlekkasje.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det etableres riktig fall til sluk. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk.



Overflater bad.



Målt høyde dørterskel - 93 cm.



Målt høyde slukrist - 95 cm.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har nedstøpt plastsluk med mansjett festet i klemring.
Tettesjikt på gulv er smøremembran med ukjent utførelse.
Tettesjikt på vegger er uført med våtromsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vannledninger og avløp som føres gjennom våtromsplaten i våtsone under vask er ikke tilstrekkelig tettet i henhold til gjeldende krav.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må utføres fagmessig tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Manglende eller utilstrekkelig tetting medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Manglende tetting av gjennomføring i våtsone under vask.



Opplegg for badekar.



Bildet viser sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med helstøpt servant, speil og skap på vegg.
Frittstående dusjkabinett og innebygget vegghengt toalett.
Opplegg for badekar.

Normale bruksmerker er registrert.

Vurdering av avvik:

• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Normal praksis er å etablere en spalte ved gulvet i kassen til sisternen for å tillate at eventuelle vannlekkasjer kan ledes ut av konstruksjonen og til nærmeste sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres drenering fra innebygget sisterne, for eksempel ved å lage en spalte ved gulvet i kassen, slik at eventuelle lekkasjer kan ledes ut til nærmeste sluk.
Konsekvensen av manglende drenering er at lekkasjer kan forbli skjult og føre til fuktskader i konstruksjonen.



Bildet viser manglende dreneringshull for innebygget sisterne,

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen. Badet har avtrekk.
Tilluft via spalte under dørblad.



Panel for styring av ventilasjon, forsering etc.

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 under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Tranebærveien 17 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 1138
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktmåling på bad.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår.
Teknisk forskrift fra 1997 er lagt til grunn.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.



Bildet viser vaskerom.



Bildet viser vaskerom.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har himling 60x120 malte takplater og malte tapetserte plater på vegg.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv.
Det er målt ca 11 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

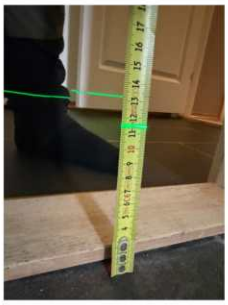
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel er målt til 11 mm, noe som avviker fra gjeldende krav til fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Våtrommet vil fungere ved normalt bruk. Utførelsen med avvik på fallforhold medfører økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert vannlekkasje.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det etableres riktig fall til sluk. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk.



Målt høyde ved dørterskel - 11,5 cm.



Målt høyde topp slukrist - 12,6 cm.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har nedstøpt plastsluk med mansjett festet i klemring.
Tettesjikt på gulv er av smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ikke tettesjikt på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Sluk mangler vannlås.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vannlås bør monteres i sluk for å forhindre luktspredning.

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



Bildet viser sluk.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt vask av stål i malt benkeplate av spon.
Overskap, skuffer og skap med lagringsplass.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmelampe på vegg over dør.
Varmtvannsbereder og vannskap er lokalisert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Benkeplaten er slitt og består av materialer som ikke er egnet for vannsøl. Eier har opplyst at benkeplaten skal skiftes før salg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Benkeplaten bør skiftes til et materiale som er egnet for vannsøl for å unngå fuktskader og redusert levetid på innredningen.
Dagens løsning med slitt benkeplate av spon medfører økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.



Varmelampe vaskerom.



Innredning vaskerom.



Vaskemaskin og tørketrommel.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen. Vaskerommet har avtrekk.
Tilluft via spalte under dørblad.

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 under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktmåling på vaskerom.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

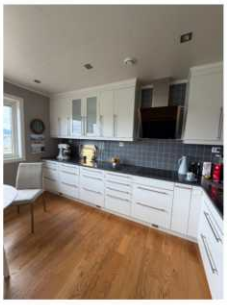
Beskrivelse

Seksjonskjøkken med slette og fabrikkmalte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask i stål.
Kjøkkenplater på vegg mellom benkeplate og overskap.
Integrert ovn, mikro, induksjonstopp.
Frittstående oppvaskmaskin, vegghengt ventilator og kombinert frys- og kjøleskap.

Vask har tidligere vært montert på motsatt side av kjøkken, røranlegg er flyttet ved å åpne vegger bak skap.
Normale bruksmerker er registrert.



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser kjøkken.



Røropplegg under vask.



Tidligere plassering av vask.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt ventilator med mekanisk avtrekk ut til friluft.



Bildet viser ventilator.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har flis på gulv, malte treplater på vegg og 60x120 cm malte takplater.

Tilstandsrapport



Bildet viser toalettrom.



Bildet viser toalettrom.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Innredning med helstøpt servant og speilskap.
Innebygget vegghengt toalett.
Rommet er ventilert med boligens balanserte ventilasjon, tilluft med spalte under døren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ingen spalte, inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon på utførelse til innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres inspeksjonsmulighet og fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av innebygget sisterne.
Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet og dokumentasjon er økt risiko for skjulte lekkasjer og skader, samt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet.



Bildet viser toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør i rør) og kobberledninger med plastkappe på kjøkken.
Ledninger er fra byggeår.
Stoppekran er plassert i vannskap.
Vannskap til rør i rør system er plassert på vaskerom og har oppdatert kursfortegnelse.



Innvendig i vannskap.



Kursfortegnelse vannskap.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast fra byggeår.
Lufting går over tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å etablere stakemuligheter på avløpsanlegget for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold, og dermed redusere risikoen for tette rør og vannskader.



Fra oppføring av bolig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår.
Isolerte rørføringer på loft.



Balansert ventilasjonsanlegg.



Kombi ytterveggsventil til ventilasjonsanlegg.

TG 3 Ventilasjon - Vinterhage

Beskrivelse

Det er ikke etablert ventilasjon i vinterhage, i form av klaffeventiler på vegg eller spalteventiler i vindu.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør etableres ventilasjon i vinterhagen, for eksempel ved å montere klaffeventiler på vegg eller spalteventiler i vindu, eller ved å koble rommet til boligens balanserte ventilasjonssystem.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig i vinterhage.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår.
Lokalisert i vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at i 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal monteres med fast kobling på bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av bereder er vanskelig å fastslå. 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.

Tranebærveien 17 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 1138
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsugeranlegg fra byggeår montert i bod.
Anlegget er ikke funksjonstestet.



Sentralstøvsugeranlegg

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg. Automatsikringer.
Sikringsskap er plassert ved entre til garasje.

Skap har hovedsikring på 50 Amp, fordelt på følgende kurser:
1 stk 20 Amp og 9 stk 16 Amp.

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.
   2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er fremvist samsvarserklæring fra EL Team på flytting av brytere i 2010, montering av spotter utvendig i 2013, og hovedinstallasjon på bolig datert 2009.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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.



Bildet viser innvendig i sikringsskap.



Bildet viser kursfortegnelse til sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Nedløp er i hovedsak tilkoblet dreneringsanlegg.



Nedløp tilkoblet boligens drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt ringmur.
Innvendig gulv av støpt betongplate på isolasjon av isopor.
Ringmur er malt noen steder og øvrig kledd utvendig med fibersementplater eller tilsvarende beskyttende overflate.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har tilnærmet flat terreng på boligens fremside mot sør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eiendommen har tilnærmet flat tomt, noe som gir redusert evne til å lede vekk nedbørsvann ved store mengder. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i standardens krav til bortledning av vann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere fall fra boligen på minimum 1:50, 3 meter ut fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes bort fra bygningen og ikke belaster dreneringssystemet unødvendig.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktbelastning og vanninntrenging i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.



Bildet viser boligens fremside.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør av plast fra byggeår tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger av plast fra byggeår tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Bygget er oppført før kravet om radonsperre trådte i kraft 1. juli 2010 med TEK10. Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonsperre eller gjennomførte radonmålinger. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom målingene viser forhøyede verdier.

Utvendig trapp til veranda mangler rekkverk, noe som utgjør en fare for personskade.

Det er ikke fremvist dokumentasjon som viser at brannkrav til oppholdsrom i tidligere etablert carport er ivaretatt mot garasje. Videre undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende dokumentasjon og radonsperre medfører usikkerhet og økt risiko for helseskader.

Rekkverk bør monteres på utvendige trapper for å redusere risikoen for fall og personskade.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at brannkrav til oppholdsrom i tidligere etablert carport er ivaretatt mot garasje. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om brannsikkerheten, og det anbefales videre undersøkelser for å sikre at gjeldende krav er oppfylt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

164 m²/150 m²

Enebolig: Kjøkken, Stue, Entré, Toalettrom, Gang, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Teknisk rom, Garasje, Bod, Vinterhage

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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 6 600 000

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	**4 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 800 000**

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	Markveien 9	178	22-01-2026	4 400 000	4 400 000	24 719	1997	Enebolig	2.1 km
2	Svaneveien 16A	127	31-07-2023	2 900 000	2 990 000	23 543	1998	Enebolig	1.8 km
3	Red. Stavems gate 5	160	21-10-2024	3 500 000	3 520 000	22 000	1970	Enebolig	191 m
4	Tranebærveien 15, 8450 Stokmarknes	256		5 333 442		20 833		enebolig	37 m
5	Tegerbærveien 11, 8450 Stokmarknes	226		5 126 170		22 682		enebolig	78 m
6	Heggebærveien 16 H0101, 8450 STOKMARKNES	150		3 500 000		23 333		enebolig	61 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, feiing og eiendomsskatt. Fremvist.	Kr.	25 195
Renovasjon, estimert.	Kr.	5 500
Forsikring, estimert.	Kr.	9 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**57 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	780 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 100 000**

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**

Kommentar

Tomteverdien er fastsatt med utgangspunkt i hva det vil koste å etablere en tilsvarende byggeklar tomt i dagens marked. Beregningen omfatter kostnader til grunnarbeider, masseutskifting, planering, etablering av adkomst, samt fremføring og tilkobling av nødvendige tekniske installasjoner som vann, avløp, overvann og elektrisitet. Det er også lagt til grunn kostnader for opparbeiding av tomten til et nivå som tilsvarer eiendommens faktiske standard og funksjon. Tomteverdien representerer dermed et anslag på hva det ville kostet å etablere en tilsvarende tomt klar for bygging på vurderingstidspunktet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 600 000**

Tranebærveien 17 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 1138
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

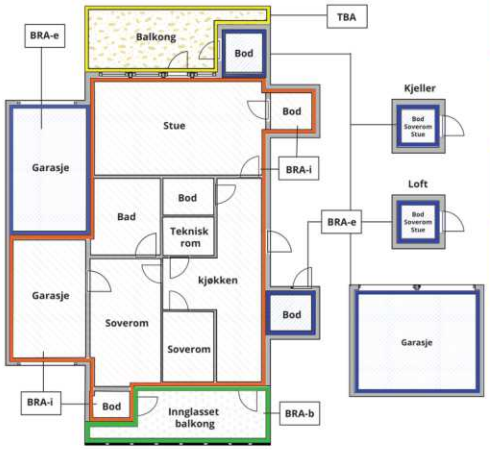
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tranebærveien 17 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 1138
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)**
Etasje	150		14	164	88
SUM	**150**		**14**		**88**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, vinterhage, entré, toalettrom, gang, soverom, bad, soverom 2, vaskerom, soverom 3, teknisk rom, garasje, bod		

Kommentar

Vinterhagen inngår som BRA□B, da den ikke regnes som del av boenhetens interne bruksareal (BRA□I).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger fasade- og plantegninger stemplet og godkjent 09.07.2008. Det er registrert flere avvik mellom godkjente tegninger og dagens utførelse:
- Vinterhage er etablert, men fremkommer ikke på opprinnelige tegninger.
- WC og entré er oppført i arealer som opprinnelig er tegnet som bod/vaskerom og WC.
- Vaskerom og soverom mot nord, tilstøtende kjøkken, er etablert i rom som opprinnelig er tegnet som soverom og garderoberom/bod.
- Garasje/bod med teknisk rom og soverom er oppført der det opprinnelig kun var godkjent carport.

Endring av rom fra tilleggsdel til hoveddel og enkelte fasadeendringer er blant annet tiltak som er/kan være 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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Kenneth Behrens	Takstingeniør
	Gerd Randi Kramer Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	65	1138		0	1532.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tranebærveien 17

Hjemmelshaver
Dahl Gerd Randi Kramer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tranebærveien, i et etablert boligområde på Stokmarknes. Det er kort gangavstand til daglige servicetilbud, skole, barnehage og øvrige offentlige tjenester. Området ligger rolig til, med begrenset trafikk og nærhet til både sentrum og turområder. Boligen ligger noe opp i terrenget og har gode lys- og solforhold. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger fra tilsvarende tidsepoke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsformål: boliger
Planidentifikasjon: SM8
Planstatus: endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Søndre II boligområde
Ikrafttredelsesdato: 23.07.1980

Om tomten

Eiendommen er pent opparbeidet med brostein i innkjøringen til garasje og biloppstillingsplass. Det er både naturtomt og opparbeidet plen med spredt beplatning på eiendommen.
Tomten skråner noe mot nord, mest skråning på husets bakside. Det er satt opp gjerder rundt eiendommen.

Bebyggelsen

Enebolig over et plan med integrert garasje. Omkringliggende eiendommen med boliger fra samme tidsperiode.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.05.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	12.06.2026	Justert teknisk verdi - Fjernet markedsverdi.
3	23.06.2026	Lagt til markedsverdi.

For gyldighet på rapporten se forside

Tranebærveien 17 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 1138
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Vedlegg



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 21.05.2026 11:06
Eiendomsdata verifisert: 21.05.2026 11:05

GÅRDSKART 1866-65/1138/0
Tilknyttede grunneiendommer:
65/1138/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser		
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	1.5	1.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1.5	1.5

* 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

Dahl, Gerd Randi Kramer
04.06.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Gerd Randi Kramer Dahl

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2010
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tranebærveien 17
8450 Stokmarknes

1866-65/1138/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Steinsvik AS

Beskrivelse av arbeidet: Carport gjort om til garasje. Etablert rom og bod i bakkant. Alt gjort samme år som boligen ble ferdigstilt i 2010. Tegninger ble ikke endret når ferdigattest ble utstedt. Selger skal snakke med kommunen og byggefirma for å få dette på plass.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Egeninnsats og firma

Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg vinterhage. Gjort av mannen til huseier og innleid firma fra Melbu.for insetting av døre (2 stk) og vinduer 4 st. alle med 2-lags jsolerglass.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: monterte asfaltplater på undersiden av 8 x 2¨tommer og fyllte inn med 30 cm glava. g la eretter gulv imitert parkett.

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?:** 2010

   Firmanavn: Steinsvik

   Beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor. Carport gjort om til garasje. Bod og rom innredet i etterkant.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: skillevegg mellom garasje og boder kledd og isolert innvendig glava og panelplater. mot garasje med gipsplater.

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Eier bygget vinterhage med hjelp av snekker. Denne er ikke byggemeldt eller ferdig attest på. Vi skal søke om ferdigattest.

Vi har også fått endret carport til garasje. Dette ble gjort når huset ble bygget i 2010. Også rom bak garasjen ble etablert. Vi skal søke om ferdigattest.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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?

• **Ja**

Vi søker på dette nå.

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

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

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

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

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

Vet du om det feil eller skader ved 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.

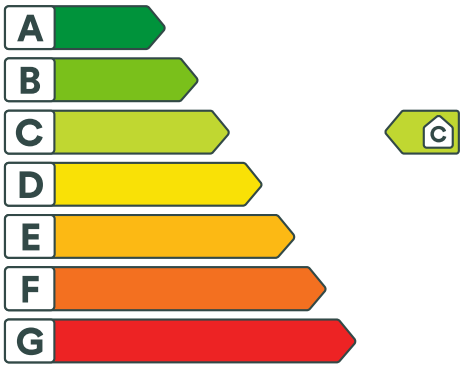
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse	
Tranebærveien 17, 8450 STOKMARKNES	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310976**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300029353**
Gårdsnummer **65**	Bruksnummer **1138**
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 **2009**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
128,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
149,94 kWh/m²	**12 516 kWh**



Tranebærveien 17, 8450 STOKMARKNES

Detaljering

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



Tranebærveien 17, 8450 STOKMARKNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

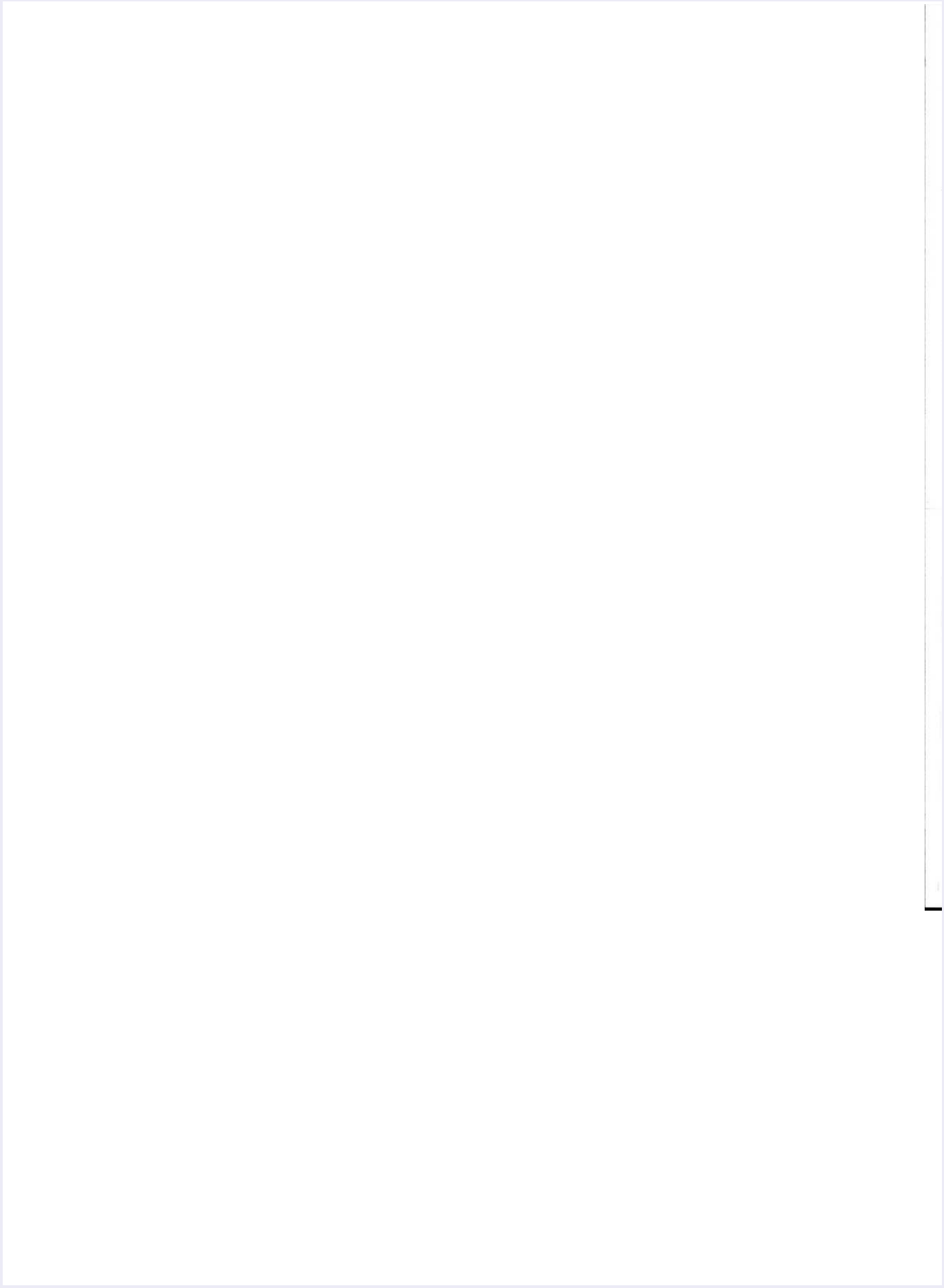
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg



Vedlegg

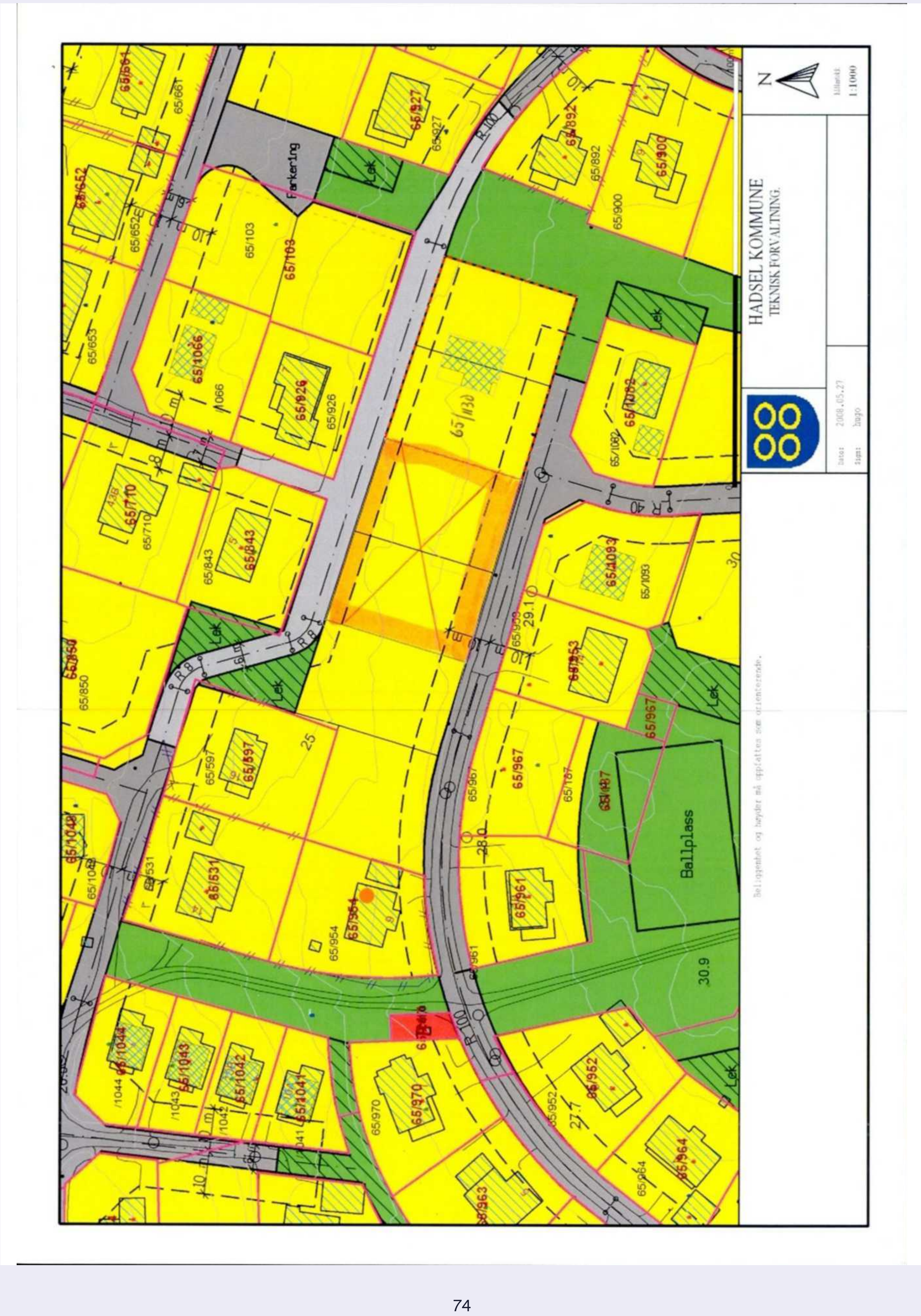


Vedlegg

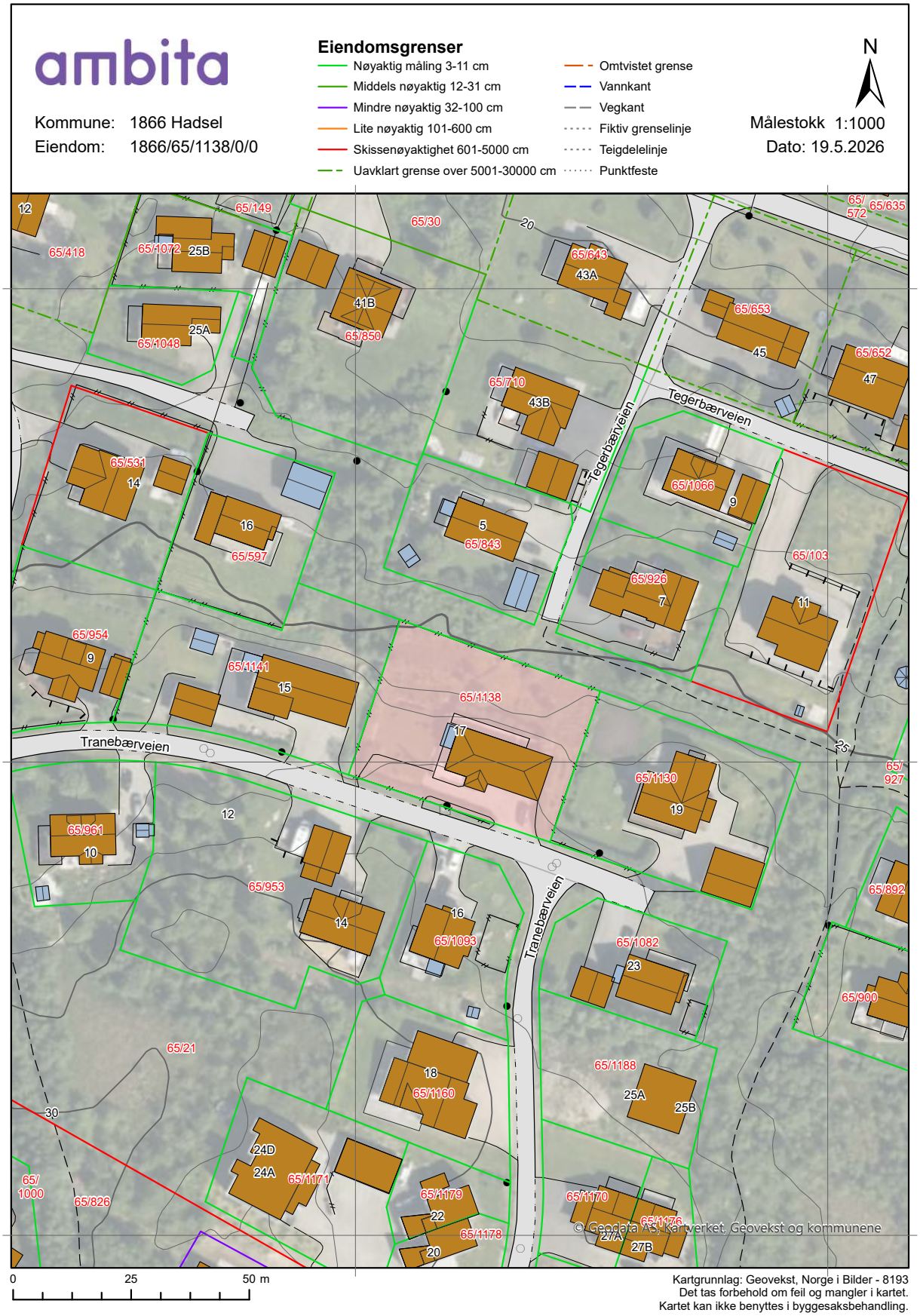
Vedlegg



Vedlegg

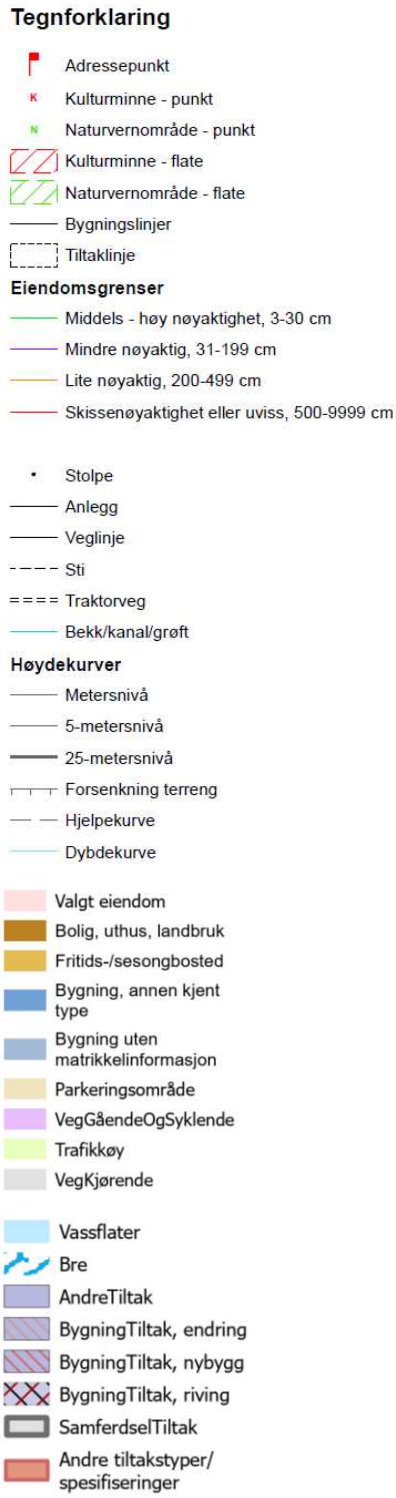

HADSEL KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING.
N
1:1000
2008.05.27
hugo
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Parkering
Lek
Ballplass
R 100
R 40
R 8
65/103
65/926
65/1066
65/710
65/843
65/850
65/597
65/531
65/954
65/1044
65/1043
65/1042
65/1041
65/970
65/927
65/892
65/900
65/1082
65/1093
65/953
65/967
65/961
65/952
65/964
65/963
65/653
65/652
65/661
29.1
28.0
30.9
27.7
25
30

Vedlegg


ambita
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/65/1138/0/0
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: 19.5.2026
Tegerbærveien
Tranebærveien
65/1138
65/149
65/30
65/418
65/1072
25B
41B
65/850
25A
65/1048
65/643
43A
65/653
45
65/652
47
65/710
43B
65/531
14
16
65/597
5
65/843
65/1066
9
65/926
7
65/103
11
65/954
9
65/1141
15
17
65/1130
19
65/961
10
12
65/953
14
16
65/1093
65/1082
23
65/892
65/900
65/21
18
65/1160
65/1188
25A
25B
30
24D
24A
65/1171
65/1179
22
65/1178
20
65/1170
27A
27B
65/1176
65/1000
65/826
65/572
65/635
65/927
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg


ambita
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/65/1138/0/0
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: 19.5.2026
Tegerbærveien
Tranebærveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 65, Bruksnr 1138	**Kommune:**	1866	Hadsel
Adresse:				
Veiadresse:	Tranebærveien 17, gatenr 2045 8450 Stokmarknes	**Grunnkrets:**	206	Stokmarknes søndre
		Valgkrets:	4	Stokmarknes
Oppdatert:	03.12.2019	**Kirkesogn:**	10080104	Hadsel
		Tettsted:	7821	Stokmarknes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.07.2008	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 532,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.09.2009	Avgiver	1866/65/21	-385,6
	Matrikkelført:	13.10.2009	Berørt	1866/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1866/62/23	0,0
			Berørt	1866/65/21/1	0,0
			Berørt	1866/65/21/2	0,0
			Berørt	1866/65/23	0,0
			Berørt	1866/65/24	0,0
			Berørt	1866/65/25	0,0
			Berørt	1866/65/26	0,0
			Berørt	1866/65/27	0,0
			Berørt	1866/65/29	0,0
			Berørt	1866/65/30	0,0
			Berørt	1866/65/31	0,0
			Berørt	1866/65/34	0,0
			Berørt	1866/65/36	0,0
			Berørt	1866/65/37	0,0
			Berørt	1866/65/39	0,0
			Berørt	1866/65/40	0,0
			Berørt	1866/65/42	0,0
			Berørt	1866/65/54	0,0
			Berørt	1866/65/101	0,0
			Berørt	1866/65/103	0,0
			Berørt	1866/65/140	0,0
			Berørt	1866/65/146	0,0
			Berørt	1866/65/149	0,0
			Berørt	1866/65/150	0,0
			Berørt	1866/65/151	0,0
			Berørt	1866/65/163	0,0
			Berørt	1866/65/171	0,0
			Berørt	1866/65/178	0,0
			Berørt	1866/65/179	0,0
			Berørt	1866/65/184	0,0
			Berørt	1866/65/187	0,0
			Berørt	1866/65/195	0,0
			Berørt	1866/65/199	0,0
			Berørt	1866/65/208	0,0
			Berørt	1866/65/210	0,0
			Berørt	1866/65/214	0,0
			Berørt	1866/65/233	0,0
			Berørt	1866/65/234	0,0
			Berørt	1866/65/251	0,0
			Berørt	1866/65/264	0,0
			Berørt	1866/65/267	0,0
			Berørt	1866/65/290	0,0
			Berørt	1866/65/291	0,0
			Berørt	1866/65/294	0,0
			Berørt	1866/65/303	0,0
			Berørt	1866/65/304	0,0
			Berørt	1866/65/316	0,0
			Berørt	1866/65/319	0,0
			Berørt	1866/65/336	0,0
			Berørt	1866/65/347	0,0
			Berørt	1866/65/350	0,0
			Berørt	1866/65/367	0,0
			Berørt	1866/65/369	0,0
			Berørt	1866/65/378	0,0
			Berørt	1866/65/383	0,0
			Berørt	1866/65/393	0,0
			Berørt	1866/65/394	0,0
			Berørt	1866/65/408	0,0
			Berørt	1866/65/409	0,0
			Berørt	1866/65/410	0,0
			Berørt	1866/65/418	0,0
			Berørt	1866/65/422	0,0
			Berørt	1866/65/435	0,0

Berørt	1866/65/442	0,0
Berørt	1866/65/444	0,0
Berørt	1866/65/445	0,0
Berørt	1866/65/451	0,0
Berørt	1866/65/452	0,0
Berørt	1866/65/453	0,0
Berørt	1866/65/454	0,0
Berørt	1866/65/467	0,0
Berørt	1866/65/476	0,0
Berørt	1866/65/490	0,0
Berørt	1866/65/500	0,0
Berørt	1866/65/501	0,0
Berørt	1866/65/505	0,0
Berørt	1866/65/516	0,0
Berørt	1866/65/517	0,0
Berørt	1866/65/518	0,0
Berørt	1866/65/519	0,0
Berørt	1866/65/520	0,0
Berørt	1866/65/522	0,0
Berørt	1866/65/525	0,0
Berørt	1866/65/531	0,0
Berørt	1866/65/546	0,0
Berørt	1866/65/555	0,0
Berørt	1866/65/558	0,0
Berørt	1866/65/566	0,0
Berørt	1866/65/568	0,0
Berørt	1866/65/572	0,0
Berørt	1866/65/580	0,0
Berørt	1866/65/584	0,0
Berørt	1866/65/591	0,0
Berørt	1866/65/594	0,0
Berørt	1866/65/597	0,0
Berørt	1866/65/598	0,0
Berørt	1866/65/599	0,0
Berørt	1866/65/604	0,0
Berørt	1866/65/612	0,0
Berørt	1866/65/621	0,0
Berørt	1866/65/622	0,0
Berørt	1866/65/623	0,0
Berørt	1866/65/635	0,0
Berørt	1866/65/643	0,0
Berørt	1866/65/647	0,0
Berørt	1866/65/649	0,0
Berørt	1866/65/652	0,0
Berørt	1866/65/653	0,0
Berørt	1866/65/660	0,0
Berørt	1866/65/661	0,0
Berørt	1866/65/678	0,0
Berørt	1866/65/679	0,0
Berørt	1866/65/682	0,0
Berørt	1866/65/696	0,0
Berørt	1866/65/699	0,0
Berørt	1866/65/709	0,0
Berørt	1866/65/710	0,0
Berørt	1866/65/711	0,0
Berørt	1866/65/712	0,0
Berørt	1866/65/713	0,0
Berørt	1866/65/714	0,0
Berørt	1866/65/715	0,0
Berørt	1866/65/716	0,0
Berørt	1866/65/717	0,0
Berørt	1866/65/718	0,0
Berørt	1866/65/732	0,0
Berørt	1866/65/768	0,0
Berørt	1866/65/783	0,0
Berørt	1866/65/810	0,0
Berørt	1866/65/813	0,0
Berørt	1866/65/818	0,0

			Berørt	1866/65/822	0,0
			Berørt	1866/65/825	0,0
			Berørt	1866/65/826	0,0
			Berørt	1866/65/828	0,0
			Berørt	1866/65/843	0,0
			Berørt	1866/65/845	0,0
			Berørt	1866/65/847	0,0
			Berørt	1866/65/850	0,0
			Berørt	1866/65/855	0,0
			Berørt	1866/65/883	0,0
			Berørt	1866/65/892	0,0
			Berørt	1866/65/900	0,0
			Berørt	1866/65/902	0,0
			Berørt	1866/65/925	0,0
			Berørt	1866/65/926	0,0
			Berørt	1866/65/927	0,0
			Berørt	1866/65/928	0,0
			Berørt	1866/65/933	0,0
			Berørt	1866/65/951	0,0
			Berørt	1866/65/952	0,0
			Berørt	1866/65/953	0,0
			Berørt	1866/65/954	0,0
			Berørt	1866/65/961	0,0
			Berørt	1866/65/967	0,0
			Berørt	1866/65/970	0,0
			Berørt	1866/65/1014	0,0
			Berørt	1866/65/1026	0,0
			Berørt	1866/65/1027	0,0
			Berørt	1866/65/1041	0,0
			Berørt	1866/65/1042	0,0
			Berørt	1866/65/1043	0,0
			Berørt	1866/65/1044	0,0
			Berørt	1866/65/1046	0,0
			Berørt	1866/65/1047	0,0
			Berørt	1866/65/1048	0,0
			Berørt	1866/65/1054	0,0
			Berørt	1866/65/1060	0,0
			Berørt	1866/65/1061	0,0
			Berørt	1866/65/1062	0,0
			Berørt	1866/65/1063	0,0
			Berørt	1866/65/1065	0,0
			Berørt	1866/65/1066	0,0
			Berørt	1866/65/1072	0,0
			Berørt	1866/65/1082	0,0
			Berørt	1866/65/1086	0,0
			Berørt	1866/65/1093	0,0
			Berørt	1866/65/1094	0,0
			Berørt	1866/65/1102	0,0
			Berørt	1866/65/1130	0,0
			Berørt	1866/65/1138	0,0
			Berørt	1866/65/1140	0,0
			Berørt	1866/65/1141	0,0
			Berørt	1866/103/1	0,0
			Mottaker	1866/65/1142	385,6
Feilretting	Forretning:	18.09.2009	Avgiver	1866/65/21	-508,6
	Matrikkelført:	13.10.2009	Berørt	1866/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1866/62/23	0,0
			Berørt	1866/65/21/1	0,0
			Berørt	1866/65/21/2	0,0
			Berørt	1866/65/23	0,0
			Berørt	1866/65/24	0,0
			Berørt	1866/65/25	0,0
			Berørt	1866/65/26	0,0
			Berørt	1866/65/27	0,0
			Berørt	1866/65/29	0,0
			Berørt	1866/65/30	0,0
			Berørt	1866/65/31	0,0

Berørt	1866/65/34	0,0
Berørt	1866/65/36	0,0
Berørt	1866/65/37	0,0
Berørt	1866/65/39	0,0
Berørt	1866/65/40	0,0
Berørt	1866/65/42	0,0
Berørt	1866/65/54	0,0
Berørt	1866/65/101	0,0
Berørt	1866/65/103	0,0
Berørt	1866/65/140	0,0
Berørt	1866/65/146	0,0
Berørt	1866/65/149	0,0
Berørt	1866/65/150	0,0
Berørt	1866/65/151	0,0
Berørt	1866/65/163	0,0
Berørt	1866/65/171	0,0
Berørt	1866/65/178	0,0
Berørt	1866/65/179	0,0
Berørt	1866/65/184	0,0
Berørt	1866/65/187	0,0
Berørt	1866/65/195	0,0
Berørt	1866/65/199	0,0
Berørt	1866/65/208	0,0
Berørt	1866/65/210	0,0
Berørt	1866/65/214	0,0
Berørt	1866/65/233	0,0
Berørt	1866/65/234	0,0
Berørt	1866/65/251	0,0
Berørt	1866/65/264	0,0
Berørt	1866/65/267	0,0
Berørt	1866/65/290	0,0
Berørt	1866/65/291	0,0
Berørt	1866/65/294	0,0
Berørt	1866/65/303	0,0
Berørt	1866/65/304	0,0
Berørt	1866/65/316	0,0
Berørt	1866/65/319	0,0
Berørt	1866/65/336	0,0
Berørt	1866/65/347	0,0
Berørt	1866/65/350	0,0
Berørt	1866/65/367	0,0
Berørt	1866/65/369	0,0
Berørt	1866/65/378	0,0
Berørt	1866/65/383	0,0
Berørt	1866/65/393	0,0
Berørt	1866/65/394	0,0
Berørt	1866/65/408	0,0
Berørt	1866/65/409	0,0
Berørt	1866/65/410	0,0
Berørt	1866/65/418	0,0
Berørt	1866/65/422	0,0
Berørt	1866/65/435	0,0
Berørt	1866/65/442	0,0
Berørt	1866/65/444	0,0
Berørt	1866/65/445	0,0
Berørt	1866/65/451	0,0
Berørt	1866/65/452	0,0
Berørt	1866/65/453	0,0
Berørt	1866/65/454	0,0
Berørt	1866/65/467	0,0
Berørt	1866/65/476	0,0
Berørt	1866/65/490	0,0
Berørt	1866/65/500	0,0
Berørt	1866/65/501	0,0
Berørt	1866/65/505	0,0
Berørt	1866/65/516	0,0
Berørt	1866/65/517	0,0
Berørt	1866/65/519	0,0

Berørt	1866/65/520	0,0
Berørt	1866/65/522	0,0
Berørt	1866/65/525	0,0
Berørt	1866/65/531	0,0
Berørt	1866/65/546	0,0
Berørt	1866/65/555	0,0
Berørt	1866/65/558	0,0
Berørt	1866/65/566	0,0
Berørt	1866/65/568	0,0
Berørt	1866/65/572	0,0
Berørt	1866/65/580	0,0
Berørt	1866/65/584	0,0
Berørt	1866/65/591	0,0
Berørt	1866/65/594	0,0
Berørt	1866/65/597	0,0
Berørt	1866/65/598	0,0
Berørt	1866/65/599	0,0
Berørt	1866/65/604	0,0
Berørt	1866/65/612	0,0
Berørt	1866/65/621	0,0
Berørt	1866/65/622	0,0
Berørt	1866/65/623	0,0
Berørt	1866/65/635	0,0
Berørt	1866/65/643	0,0
Berørt	1866/65/647	0,0
Berørt	1866/65/649	0,0
Berørt	1866/65/652	0,0
Berørt	1866/65/653	0,0
Berørt	1866/65/660	0,0
Berørt	1866/65/661	0,0
Berørt	1866/65/678	0,0
Berørt	1866/65/679	0,0
Berørt	1866/65/682	0,0
Berørt	1866/65/696	0,0
Berørt	1866/65/699	0,0
Berørt	1866/65/709	0,0
Berørt	1866/65/710	0,0
Berørt	1866/65/711	0,0
Berørt	1866/65/712	0,0
Berørt	1866/65/713	0,0
Berørt	1866/65/714	0,0
Berørt	1866/65/715	0,0
Berørt	1866/65/716	0,0
Berørt	1866/65/717	0,0
Berørt	1866/65/718	0,0
Berørt	1866/65/732	0,0
Berørt	1866/65/768	0,0
Berørt	1866/65/783	0,0
Berørt	1866/65/810	0,0
Berørt	1866/65/813	0,0
Berørt	1866/65/818	0,0
Berørt	1866/65/822	0,0
Berørt	1866/65/825	0,0
Berørt	1866/65/826	0,0
Berørt	1866/65/828	0,0
Berørt	1866/65/843	0,0
Berørt	1866/65/845	0,0
Berørt	1866/65/847	0,0
Berørt	1866/65/850	0,0
Berørt	1866/65/855	0,0
Berørt	1866/65/883	0,0
Berørt	1866/65/892	0,0
Berørt	1866/65/900	0,0
Berørt	1866/65/902	0,0
Berørt	1866/65/925	0,0
Berørt	1866/65/926	0,0
Berørt	1866/65/927	0,0
Berørt	1866/65/928	0,0

			Berørt	1866/65/933	0,0
			Berørt	1866/65/951	0,0
			Berørt	1866/65/952	0,0
			Berørt	1866/65/953	0,0
			Berørt	1866/65/954	0,0
			Berørt	1866/65/961	0,0
			Berørt	1866/65/967	0,0
			Berørt	1866/65/970	0,0
			Berørt	1866/65/1014	0,0
			Berørt	1866/65/1026	0,0
			Berørt	1866/65/1027	0,0
			Berørt	1866/65/1041	0,0
			Berørt	1866/65/1042	0,0
			Berørt	1866/65/1043	0,0
			Berørt	1866/65/1044	0,0
			Berørt	1866/65/1046	0,0
			Berørt	1866/65/1047	0,0
			Berørt	1866/65/1048	0,0
			Berørt	1866/65/1054	0,0
			Berørt	1866/65/1060	0,0
			Berørt	1866/65/1061	0,0
			Berørt	1866/65/1062	0,0
			Berørt	1866/65/1063	0,0
			Berørt	1866/65/1065	0,0
			Berørt	1866/65/1066	0,0
			Berørt	1866/65/1072	0,0
			Berørt	1866/65/1082	0,0
			Berørt	1866/65/1086	0,0
			Berørt	1866/65/1093	0,0
			Berørt	1866/65/1094	0,0
			Berørt	1866/65/1102	0,0
			Berørt	1866/65/1130	0,0
			Berørt	1866/65/1138	0,0
			Berørt	1866/65/1140	0,0
			Berørt	1866/65/1141	0,0
			Berørt	1866/65/1142	0,0
			Berørt	1866/103/1	0,0
			Mottaker	1866/65/518	508,6
Feilretting	Forretning:	11.06.2009	Berørt	1866/65/21	0,0
	Matrikkelført:	11.06.2009	Berørt	1866/65/1130	0,0
			Berørt	1866/65/1138	0,0
Feilretting	Forretning:	08.06.2009	Berørt	1866/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	08.06.2009	Berørt	1866/62/23	0,0
			Berørt	1866/65/21	0,0
			Berørt	1866/65/21/1	0,0
			Berørt	1866/65/21/2	0,0
			Berørt	1866/65/23	0,0
			Berørt	1866/65/24	0,0
			Berørt	1866/65/25	0,0
			Berørt	1866/65/26	0,0
			Berørt	1866/65/27	0,0
			Berørt	1866/65/29	0,0
			Berørt	1866/65/30	0,0
			Berørt	1866/65/31	0,0
			Berørt	1866/65/34	0,0
			Berørt	1866/65/36	0,0
			Berørt	1866/65/37	0,0
			Berørt	1866/65/39	0,0
			Berørt	1866/65/40	0,0
			Berørt	1866/65/42	0,0
			Berørt	1866/65/54	0,0
			Berørt	1866/65/101	0,0
			Berørt	1866/65/103	0,0
			Berørt	1866/65/140	0,0
			Berørt	1866/65/146	0,0
			Berørt	1866/65/149	0,0

Berørt	1866/65/150	0,0
Berørt	1866/65/151	0,0
Berørt	1866/65/163	0,0
Berørt	1866/65/171	0,0
Berørt	1866/65/178	0,0
Berørt	1866/65/179	0,0
Berørt	1866/65/184	0,0
Berørt	1866/65/187	0,0
Berørt	1866/65/195	0,0
Berørt	1866/65/199	0,0
Berørt	1866/65/208	0,0
Berørt	1866/65/210	0,0
Berørt	1866/65/214	0,0
Berørt	1866/65/233	0,0
Berørt	1866/65/234	0,0
Berørt	1866/65/251	0,0
Berørt	1866/65/264	0,0
Berørt	1866/65/267	0,0
Berørt	1866/65/290	0,0
Berørt	1866/65/291	0,0
Berørt	1866/65/294	0,0
Berørt	1866/65/303	0,0
Berørt	1866/65/304	0,0
Berørt	1866/65/316	0,0
Berørt	1866/65/319	0,0
Berørt	1866/65/336	0,0
Berørt	1866/65/347	0,0
Berørt	1866/65/350	0,0
Berørt	1866/65/367	0,0
Berørt	1866/65/369	0,0
Berørt	1866/65/378	0,0
Berørt	1866/65/383	0,0
Berørt	1866/65/393	0,0
Berørt	1866/65/394	0,0
Berørt	1866/65/408	0,0
Berørt	1866/65/409	0,0
Berørt	1866/65/410	0,0
Berørt	1866/65/418	0,0
Berørt	1866/65/422	0,0
Berørt	1866/65/435	0,0
Berørt	1866/65/442	0,0
Berørt	1866/65/444	0,0
Berørt	1866/65/445	0,0
Berørt	1866/65/451	0,0
Berørt	1866/65/452	0,0
Berørt	1866/65/453	0,0
Berørt	1866/65/454	0,0
Berørt	1866/65/467	0,0
Berørt	1866/65/476	0,0
Berørt	1866/65/490	0,0
Berørt	1866/65/500	0,0
Berørt	1866/65/501	0,0
Berørt	1866/65/505	0,0
Berørt	1866/65/516	0,0
Berørt	1866/65/517	0,0
Berørt	1866/65/518	0,0
Berørt	1866/65/519	0,0
Berørt	1866/65/520	0,0
Berørt	1866/65/522	0,0
Berørt	1866/65/525	0,0
Berørt	1866/65/531	0,0
Berørt	1866/65/546	0,0
Berørt	1866/65/555	0,0
Berørt	1866/65/558	0,0
Berørt	1866/65/566	0,0
Berørt	1866/65/568	0,0
Berørt	1866/65/572	0,0
Berørt	1866/65/580	0,0

Berørt	1866/65/584	0,0
Berørt	1866/65/591	0,0
Berørt	1866/65/594	0,0
Berørt	1866/65/597	0,0
Berørt	1866/65/598	0,0
Berørt	1866/65/599	0,0
Berørt	1866/65/604	0,0
Berørt	1866/65/612	0,0
Berørt	1866/65/621	0,0
Berørt	1866/65/622	0,0
Berørt	1866/65/623	0,0
Berørt	1866/65/635	0,0
Berørt	1866/65/643	0,0
Berørt	1866/65/647	0,0
Berørt	1866/65/649	0,0
Berørt	1866/65/652	0,0
Berørt	1866/65/653	0,0
Berørt	1866/65/660	0,0
Berørt	1866/65/661	0,0
Berørt	1866/65/678	0,0
Berørt	1866/65/679	0,0
Berørt	1866/65/682	0,0
Berørt	1866/65/684	0,0
Berørt	1866/65/685	0,0
Berørt	1866/65/686	0,0
Berørt	1866/65/687	0,0
Berørt	1866/65/688	0,0
Berørt	1866/65/696	0,0
Berørt	1866/65/699	0,0
Berørt	1866/65/700	0,0
Berørt	1866/65/701	0,0
Berørt	1866/65/703	0,0
Berørt	1866/65/704	0,0
Berørt	1866/65/705	0,0
Berørt	1866/65/707	0,0
Berørt	1866/65/709	0,0
Berørt	1866/65/710	0,0
Berørt	1866/65/711	0,0
Berørt	1866/65/712	0,0
Berørt	1866/65/713	0,0
Berørt	1866/65/714	0,0
Berørt	1866/65/715	0,0
Berørt	1866/65/716	0,0
Berørt	1866/65/717	0,0
Berørt	1866/65/718	0,0
Berørt	1866/65/732	0,0
Berørt	1866/65/734	0,0
Berørt	1866/65/735	0,0
Berørt	1866/65/736	0,0
Berørt	1866/65/739	0,0
Berørt	1866/65/740	0,0
Berørt	1866/65/741	0,0
Berørt	1866/65/747	0,0
Berørt	1866/65/748	0,0
Berørt	1866/65/749	0,0
Berørt	1866/65/768	0,0
Berørt	1866/65/783	0,0
Berørt	1866/65/793	0,0
Berørt	1866/65/794	0,0
Berørt	1866/65/810	0,0
Berørt	1866/65/813	0,0
Berørt	1866/65/814	0,0
Berørt	1866/65/815	0,0
Berørt	1866/65/818	0,0
Berørt	1866/65/822	0,0
Berørt	1866/65/825	0,0
Berørt	1866/65/826	0,0
Berørt	1866/65/828	0,0

			Berørt	1866/65/835	0,0
			Berørt	1866/65/836	0,0
			Berørt	1866/65/838	0,0
			Berørt	1866/65/843	0,0
			Berørt	1866/65/845	0,0
			Berørt	1866/65/847	0,0
			Berørt	1866/65/850	0,0
			Berørt	1866/65/855	0,0
			Berørt	1866/65/883	0,0
			Berørt	1866/65/892	0,0
			Berørt	1866/65/900	0,0
			Berørt	1866/65/902	0,0
			Berørt	1866/65/925	0,0
			Berørt	1866/65/926	0,0
			Berørt	1866/65/927	0,0
			Berørt	1866/65/928	0,0
			Berørt	1866/65/933	0,0
			Berørt	1866/65/951	0,0
			Berørt	1866/65/952	0,0
			Berørt	1866/65/953	0,0
			Berørt	1866/65/954	0,0
			Berørt	1866/65/961	0,0
			Berørt	1866/65/967	0,0
			Berørt	1866/65/970	0,0
			Berørt	1866/65/1014	0,0
			Berørt	1866/65/1026	0,0
			Berørt	1866/65/1027	0,0
			Berørt	1866/65/1041	0,0
			Berørt	1866/65/1042	0,0
			Berørt	1866/65/1043	0,0
			Berørt	1866/65/1044	0,0
			Berørt	1866/65/1046	0,0
			Berørt	1866/65/1047	0,0
			Berørt	1866/65/1048	0,0
			Berørt	1866/65/1053	0,0
			Berørt	1866/65/1054	0,0
			Berørt	1866/65/1060	0,0
			Berørt	1866/65/1061	0,0
			Berørt	1866/65/1062	0,0
			Berørt	1866/65/1063	0,0
			Berørt	1866/65/1065	0,0
			Berørt	1866/65/1066	0,0
			Berørt	1866/65/1072	0,0
			Berørt	1866/65/1082	0,0
			Berørt	1866/65/1086	0,0
			Berørt	1866/65/1093	0,0
			Berørt	1866/65/1094	0,0
			Berørt	1866/65/1102	0,0
			Berørt	1866/65/1130	0,0
			Berørt	1866/65/1138	0,0
			Berørt	1866/103/1	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.06.2009	Avgiver	1866/65/21	-1 537,7
	Matrikkelført:	11.06.2009	Berørt	1866/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1866/62/23	0,0
			Berørt	1866/65/21/1	0,0
			Berørt	1866/65/21/2	0,0
			Berørt	1866/65/23	0,0
			Berørt	1866/65/24	0,0
			Berørt	1866/65/25	0,0
			Berørt	1866/65/26	0,0
			Berørt	1866/65/27	0,0
			Berørt	1866/65/29	0,0
			Berørt	1866/65/30	0,0
			Berørt	1866/65/31	0,0
			Berørt	1866/65/34	0,0
			Berørt	1866/65/36	0,0
			Berørt	1866/65/37	0,0

Berørt	1866/65/39	0,0
Berørt	1866/65/40	0,0
Berørt	1866/65/42	0,0
Berørt	1866/65/54	0,0
Berørt	1866/65/101	0,0
Berørt	1866/65/103	0,0
Berørt	1866/65/140	0,0
Berørt	1866/65/146	0,0
Berørt	1866/65/149	0,0
Berørt	1866/65/150	0,0
Berørt	1866/65/151	0,0
Berørt	1866/65/163	0,0
Berørt	1866/65/171	0,0
Berørt	1866/65/178	0,0
Berørt	1866/65/179	0,0
Berørt	1866/65/184	0,0
Berørt	1866/65/187	0,0
Berørt	1866/65/195	0,0
Berørt	1866/65/199	0,0
Berørt	1866/65/208	0,0
Berørt	1866/65/210	0,0
Berørt	1866/65/214	0,0
Berørt	1866/65/233	0,0
Berørt	1866/65/234	0,0
Berørt	1866/65/251	0,0
Berørt	1866/65/264	0,0
Berørt	1866/65/267	0,0
Berørt	1866/65/290	0,0
Berørt	1866/65/291	0,0
Berørt	1866/65/294	0,0
Berørt	1866/65/303	0,0
Berørt	1866/65/304	0,0
Berørt	1866/65/316	0,0
Berørt	1866/65/319	0,0
Berørt	1866/65/336	0,0
Berørt	1866/65/347	0,0
Berørt	1866/65/350	0,0
Berørt	1866/65/367	0,0
Berørt	1866/65/369	0,0
Berørt	1866/65/378	0,0
Berørt	1866/65/383	0,0
Berørt	1866/65/393	0,0
Berørt	1866/65/394	0,0
Berørt	1866/65/408	0,0
Berørt	1866/65/409	0,0
Berørt	1866/65/410	0,0
Berørt	1866/65/418	0,0
Berørt	1866/65/422	0,0
Berørt	1866/65/435	0,0
Berørt	1866/65/442	0,0
Berørt	1866/65/444	0,0
Berørt	1866/65/445	0,0
Berørt	1866/65/451	0,0
Berørt	1866/65/452	0,0
Berørt	1866/65/453	0,0
Berørt	1866/65/454	0,0
Berørt	1866/65/467	0,0
Berørt	1866/65/476	0,0
Berørt	1866/65/490	0,0
Berørt	1866/65/500	0,0
Berørt	1866/65/501	0,0
Berørt	1866/65/505	0,0
Berørt	1866/65/516	0,0
Berørt	1866/65/517	0,0
Berørt	1866/65/518	0,0
Berørt	1866/65/519	0,0
Berørt	1866/65/520	0,0
Berørt	1866/65/522	0,0

Berørt	1866/65/525	0,0
Berørt	1866/65/531	0,0
Berørt	1866/65/546	0,0
Berørt	1866/65/555	0,0
Berørt	1866/65/558	0,0
Berørt	1866/65/566	0,0
Berørt	1866/65/568	0,0
Berørt	1866/65/572	0,0
Berørt	1866/65/580	0,0
Berørt	1866/65/584	0,0
Berørt	1866/65/591	0,0
Berørt	1866/65/594	0,0
Berørt	1866/65/597	0,0
Berørt	1866/65/598	0,0
Berørt	1866/65/599	0,0
Berørt	1866/65/604	0,0
Berørt	1866/65/612	0,0
Berørt	1866/65/621	0,0
Berørt	1866/65/622	0,0
Berørt	1866/65/623	0,0
Berørt	1866/65/635	0,0
Berørt	1866/65/643	0,0
Berørt	1866/65/647	0,0
Berørt	1866/65/649	0,0
Berørt	1866/65/652	0,0
Berørt	1866/65/653	0,0
Berørt	1866/65/660	0,0
Berørt	1866/65/661	0,0
Berørt	1866/65/678	0,0
Berørt	1866/65/679	0,0
Berørt	1866/65/682	0,0
Berørt	1866/65/696	0,0
Berørt	1866/65/699	0,0
Berørt	1866/65/709	0,0
Berørt	1866/65/710	0,0
Berørt	1866/65/711	0,0
Berørt	1866/65/712	0,0
Berørt	1866/65/713	0,0
Berørt	1866/65/714	0,0
Berørt	1866/65/715	0,0
Berørt	1866/65/716	0,0
Berørt	1866/65/717	0,0
Berørt	1866/65/718	0,0
Berørt	1866/65/732	0,0
Berørt	1866/65/768	0,0
Berørt	1866/65/783	0,0
Berørt	1866/65/810	0,0
Berørt	1866/65/813	0,0
Berørt	1866/65/818	0,0
Berørt	1866/65/822	0,0
Berørt	1866/65/825	0,0
Berørt	1866/65/826	0,0
Berørt	1866/65/828	0,0
Berørt	1866/65/843	0,0
Berørt	1866/65/845	0,0
Berørt	1866/65/847	0,0
Berørt	1866/65/850	0,0
Berørt	1866/65/855	0,0
Berørt	1866/65/883	0,0
Berørt	1866/65/892	0,0
Berørt	1866/65/900	0,0
Berørt	1866/65/902	0,0
Berørt	1866/65/925	0,0
Berørt	1866/65/926	0,0
Berørt	1866/65/927	0,0
Berørt	1866/65/928	0,0
Berørt	1866/65/933	0,0
Berørt	1866/65/951	0,0

			Berørt	1866/65/952	0,0
			Berørt	1866/65/953	0,0
			Berørt	1866/65/954	0,0
			Berørt	1866/65/961	0,0
			Berørt	1866/65/967	0,0
			Berørt	1866/65/970	0,0
			Berørt	1866/65/1014	0,0
			Berørt	1866/65/1026	0,0
			Berørt	1866/65/1027	0,0
			Berørt	1866/65/1041	0,0
			Berørt	1866/65/1042	0,0
			Berørt	1866/65/1043	0,0
			Berørt	1866/65/1044	0,0
			Berørt	1866/65/1046	0,0
			Berørt	1866/65/1047	0,0
			Berørt	1866/65/1048	0,0
			Berørt	1866/65/1054	0,0
			Berørt	1866/65/1060	0,0
			Berørt	1866/65/1061	0,0
			Berørt	1866/65/1062	0,0
			Berørt	1866/65/1063	0,0
			Berørt	1866/65/1065	0,0
			Berørt	1866/65/1066	0,0
			Berørt	1866/65/1072	0,0
			Berørt	1866/65/1082	0,0
			Berørt	1866/65/1086	0,0
			Berørt	1866/65/1093	0,0
			Berørt	1866/65/1094	0,0
			Berørt	1866/65/1102	0,0
			Berørt	1866/65/1130	0,0
			Berørt	1866/65/1138	0,0
			Berørt	1866/65/1140	0,0
			Berørt	1866/103/1	0,0
			Mottaker	1866/65/1141	1 537,8
Feilretting	Forretning:	25.04.2009	Avgiver	1866/65/21	-400,0
	Matrikkelført:	25.04.2009	Berørt	1866/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1866/62/23	0,0
			Berørt	1866/65/21/1	0,0
			Berørt	1866/65/21/2	0,0
			Berørt	1866/65/23	0,0
			Berørt	1866/65/24	0,0
			Berørt	1866/65/25	0,0
			Berørt	1866/65/26	0,0
			Berørt	1866/65/27	0,0
			Berørt	1866/65/29	0,0
			Berørt	1866/65/30	0,0
			Berørt	1866/65/31	0,0
			Berørt	1866/65/34	0,0
			Berørt	1866/65/36	0,0
			Berørt	1866/65/37	0,0
			Berørt	1866/65/39	0,0
			Berørt	1866/65/40	0,0
			Berørt	1866/65/42	0,0
			Berørt	1866/65/101	0,0
			Berørt	1866/65/103	0,0
			Berørt	1866/65/140	0,0
			Berørt	1866/65/146	0,0
			Berørt	1866/65/149	0,0
			Berørt	1866/65/150	0,0
			Berørt	1866/65/151	0,0
			Berørt	1866/65/163	0,0
			Berørt	1866/65/171	0,0
			Berørt	1866/65/178	0,0
			Berørt	1866/65/179	0,0
			Berørt	1866/65/184	0,0
			Berørt	1866/65/187	0,0
			Berørt	1866/65/195	0,0

Berørt	1866/65/199	0,0
Berørt	1866/65/208	0,0
Berørt	1866/65/210	0,0
Berørt	1866/65/214	0,0
Berørt	1866/65/233	0,0
Berørt	1866/65/234	0,0
Berørt	1866/65/251	0,0
Berørt	1866/65/264	0,0
Berørt	1866/65/267	0,0
Berørt	1866/65/290	0,0
Berørt	1866/65/291	0,0
Berørt	1866/65/294	0,0
Berørt	1866/65/303	0,0
Berørt	1866/65/304	0,0
Berørt	1866/65/316	0,0
Berørt	1866/65/319	0,0
Berørt	1866/65/336	0,0
Berørt	1866/65/347	0,0
Berørt	1866/65/350	0,0
Berørt	1866/65/367	0,0
Berørt	1866/65/369	0,0
Berørt	1866/65/378	0,0
Berørt	1866/65/383	0,0
Berørt	1866/65/393	0,0
Berørt	1866/65/394	0,0
Berørt	1866/65/408	0,0
Berørt	1866/65/409	0,0
Berørt	1866/65/410	0,0
Berørt	1866/65/418	0,0
Berørt	1866/65/422	0,0
Berørt	1866/65/435	0,0
Berørt	1866/65/442	0,0
Berørt	1866/65/444	0,0
Berørt	1866/65/445	0,0
Berørt	1866/65/451	0,0
Berørt	1866/65/452	0,0
Berørt	1866/65/453	0,0
Berørt	1866/65/454	0,0
Berørt	1866/65/467	0,0
Berørt	1866/65/476	0,0
Berørt	1866/65/490	0,0
Berørt	1866/65/500	0,0
Berørt	1866/65/501	0,0
Berørt	1866/65/505	0,0
Berørt	1866/65/516	0,0
Berørt	1866/65/517	0,0
Berørt	1866/65/518	0,0
Berørt	1866/65/519	0,0
Berørt	1866/65/520	0,0
Berørt	1866/65/522	0,0
Berørt	1866/65/525	0,0
Berørt	1866/65/531	0,0
Berørt	1866/65/546	0,0
Berørt	1866/65/555	0,0
Berørt	1866/65/558	0,0
Berørt	1866/65/566	0,0
Berørt	1866/65/568	0,0
Berørt	1866/65/572	0,0
Berørt	1866/65/580	0,0
Berørt	1866/65/584	0,0
Berørt	1866/65/591	0,0
Berørt	1866/65/594	0,0
Berørt	1866/65/597	0,0
Berørt	1866/65/598	0,0
Berørt	1866/65/599	0,0
Berørt	1866/65/604	0,0
Berørt	1866/65/612	0,0
Berørt	1866/65/621	0,0

Berørt	1866/65/622	0,0
Berørt	1866/65/623	0,0
Berørt	1866/65/635	0,0
Berørt	1866/65/643	0,0
Berørt	1866/65/647	0,0
Berørt	1866/65/649	0,0
Berørt	1866/65/652	0,0
Berørt	1866/65/653	0,0
Berørt	1866/65/660	0,0
Berørt	1866/65/661	0,0
Berørt	1866/65/678	0,0
Berørt	1866/65/679	0,0
Berørt	1866/65/682	0,0
Berørt	1866/65/684	0,0
Berørt	1866/65/685	0,0
Berørt	1866/65/686	0,0
Berørt	1866/65/687	0,0
Berørt	1866/65/688	0,0
Berørt	1866/65/696	0,0
Berørt	1866/65/699	0,0
Berørt	1866/65/703	0,0
Berørt	1866/65/704	0,0
Berørt	1866/65/705	0,0
Berørt	1866/65/709	0,0
Berørt	1866/65/710	0,0
Berørt	1866/65/711	0,0
Berørt	1866/65/712	0,0
Berørt	1866/65/713	0,0
Berørt	1866/65/714	0,0
Berørt	1866/65/715	0,0
Berørt	1866/65/716	0,0
Berørt	1866/65/717	0,0
Berørt	1866/65/718	0,0
Berørt	1866/65/732	0,0
Berørt	1866/65/734	0,0
Berørt	1866/65/735	0,0
Berørt	1866/65/736	0,0
Berørt	1866/65/739	0,0
Berørt	1866/65/740	0,0
Berørt	1866/65/741	0,0
Berørt	1866/65/747	0,0
Berørt	1866/65/748	0,0
Berørt	1866/65/749	0,0
Berørt	1866/65/768	0,0
Berørt	1866/65/783	0,0
Berørt	1866/65/793	0,0
Berørt	1866/65/794	0,0
Berørt	1866/65/810	0,0
Berørt	1866/65/813	0,0
Berørt	1866/65/814	0,0
Berørt	1866/65/815	0,0
Berørt	1866/65/818	0,0
Berørt	1866/65/822	0,0
Berørt	1866/65/825	0,0
Berørt	1866/65/826	0,0
Berørt	1866/65/828	0,0
Berørt	1866/65/835	0,0
Berørt	1866/65/836	0,0
Berørt	1866/65/838	0,0
Berørt	1866/65/843	0,0
Berørt	1866/65/845	0,0
Berørt	1866/65/847	0,0
Berørt	1866/65/850	0,0
Berørt	1866/65/855	0,0
Berørt	1866/65/883	0,0
Berørt	1866/65/892	0,0
Berørt	1866/65/900	0,0
Berørt	1866/65/902	0,0

			Berørt	1866/65/925	0,0
			Berørt	1866/65/926	0,0
			Berørt	1866/65/927	0,0
			Berørt	1866/65/928	0,0
			Berørt	1866/65/933	0,0
			Berørt	1866/65/951	0,0
			Berørt	1866/65/952	0,0
			Berørt	1866/65/953	0,0
			Berørt	1866/65/954	0,0
			Berørt	1866/65/961	0,0
			Berørt	1866/65/967	0,0
			Berørt	1866/65/970	0,0
			Berørt	1866/65/1014	0,0
			Berørt	1866/65/1026	0,0
			Berørt	1866/65/1027	0,0
			Berørt	1866/65/1041	0,0
			Berørt	1866/65/1042	0,0
			Berørt	1866/65/1043	0,0
			Berørt	1866/65/1044	0,0
			Berørt	1866/65/1046	0,0
			Berørt	1866/65/1047	0,0
			Berørt	1866/65/1048	0,0
			Berørt	1866/65/1053	0,0
			Berørt	1866/65/1054	0,0
			Berørt	1866/65/1060	0,0
			Berørt	1866/65/1061	0,0
			Berørt	1866/65/1062	0,0
			Berørt	1866/65/1063	0,0
			Berørt	1866/65/1065	0,0
			Berørt	1866/65/1066	0,0
			Berørt	1866/65/1072	0,0
			Berørt	1866/65/1082	0,0
			Berørt	1866/65/1086	0,0
			Berørt	1866/65/1093	0,0
			Berørt	1866/65/1094	0,0
			Berørt	1866/65/1102	0,0
			Berørt	1866/65/1130	0,0
			Berørt	1866/65/1138	0,0
			Berørt	1866/103/1	0,0
			Mottaker	1866/65/54	400,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.07.2008	Avgiver	1866/65/21	-1 532,4
	Matrikkelført:		Mottaker	1866/65/1138	1 532,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tranebærveien 17	Bolig	150,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	165,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	150,0	Igangset.till.:	09.07.2008
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	02.01.2012
Oppvarming:		BRA totalt:	150,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300029353			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		150,0		150,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Hadsel kommune	Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
	Saksnr 2011/667	Løpenr 17/2012

Tiltakshaver (navn og adresse)	Ansvarlig søker (navn og adresse)
Steinar og Gerd Dahl Heggebærveien 1 8450 STOKMARKNES	Steinsvik hus AS Sminesgata 1 8445 MELBU

Ferdigattest er gitt for	
Eiendom/byggested Tranebærveien 17	Gnr./bnr./fnr./snr. 65/21

Vedtak/tillatelse		**Søknad datert**
	Ett-trinns søknadsbehandling	05.06.2008
	Rammetillatelse	
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Enebolig		
Vedtak fattet av Knut Georg Hartviksen	Vedtak dato 02.01.2012	Utv.saksnr DT-151/08
Kontrollansvarlig Steinsvik hus AS v/Bjørn Pedersen		
Merknader Ferdigattest utstedt på grunnlag av innsendte kontrollerklæring(er).		

Underskrift		
Sted Stokmarknes	Dato 02.01.2012	Stempel/underskrift Knut Georg Hartviksen

Vedlegg

FYLKESMANNEN I NORDLAND
8000 BODØ – TELEFON (081) *23 500

Hadsel kommune
Formannskapet

8450 STOKMARKNES

714

DERES REF.	VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR)	DATO
	OMo/US/2245	23. juli 1980

HADSEL KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE II.
STADFESTING.
KOMMUNENS EKSPEDISJON AV 19. MAI 1980.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 og Miljøverndepartementets rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973, stadfester jeg vedtak av Hadsel kommunestyre den 29. april 1980 om nevnte regulering.

Videre stadfester jeg kommunestyrets vedtak samme dag om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen. Utnyttingsgrader for områder for offentlige og allmennyttige formål har jeg innarbeidet i reguleringsbestemmelsene i henhold til kommunens brev av 8. juli 1980.

Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse etter § 6 i Lov om vern mot vannforurensning av 26. juni 1970. Utslipp må ikke foretas før utslippstillatelse foreligger. Om nevnte lovs anvendelse for eldre anlegg m.v. vises til § 16.

../. Et eksemplar av reguleringskartet og et eksemplar av reguleringsbestemmelsene slik de skal lyde følger vedlagt med påtegning om stadfestingen.

.../2

Jeg gjør oppmerksom på bygningsrådets plikt til å kunngjøre stadfestet reguleringsplan etter reglene i bygningslovens § 27, nr. 5.

I samme kunngjøring skal det gjøres kjent at stadfestingen kan påklages til Miljøverndepartementet og at klagen i tilfelle skal framsettes skriftlig gjennom fylkesmannen innen tre uker fra kunngjøringsdatoen. I kunngjøringen skal det dessuten gjøres rede for klagerens rettigheter etter forvaltningslovens § 27, 3. ledd.

Hvis planen bare angår noen få, bør det sendes skriftlig underretning direkte til disse.

./. En del dokumenter følger i retur.

Åse Olsboe Johannessen
Kst.

Per Strømhaug

Saksbehandler:
Ole Molnes

Gjenpart:
Vegsjefen i Nordland, Nordstrandvn. 41, 8000 Bodø
Fylkeslandbrukssjefen i Nordland, her

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE II, HADSEL KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje kan bebyggelsen plasseres som vist på illustrasjonsplan datert 29.8.79, etter bygningsrådets nærmere skjønn.

§ 3. Areal for bolighus.

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1.1/2 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1-etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) For boligfeltet skal utnyttelsesgraden være inntil U=0,15. I feltene J, L og X kan det utenom frittliggende bolighus også oppføres rekkehus i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden for disse feltene skal ikke overstige U=0,25.

c) Bygningene kan plasseres nærmere nabogrensen enn 4 m forutsatt at brannsikring blir foretatt i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser.

d) For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasjer og garasjer som bygges sammen med huset skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

e) I felt C kan bygningsrådet tillate at deler av boligen innredes til kontor - småindustri. Virksomhet av trafikkskapende karakter eller som etter rådets skjønn

.../2

er ejenerende for de omkringboende eller til ulempe for offentlig ferdsel skal ikke tillates.

§ 3. Område for offentlig bebyggelse.

a) På område avsatt til offentlig bebyggelse kan det oppføres grendeskole, barnehage og/eller andre offentlige bygninger i 1 etasje. Bebyggelsens art og utforming, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

b) Utnyttingsgraden skal ikke overstige U=0,2.

§ 4. Område for almennyttige forhold.

a) På tomt avsatt til almennyttige formål inngår eksisterende bygning i planen. Ved påbygg eller nybygg kan det oppføres foreningslokaler etter plan godkjent av bygningsrådet.

b) Utnyttingsgraden skal ikke overstige U=0,2.

§ 5. Friområdene.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 6. Fellesbestemmelser.

a) Ved behandling av byggemeldinger skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

.../3

b) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

c) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

d) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Hadsel kommune.

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 23. juli 1980

Åse Olsboe Johannessen
Kst.

Per Strømhaug

FYLKESMANNEN I NORDLAND
BODØ

Vedlegg

TRANEBÆRVEIEN 17

Nabolaget Stokmarknes søndre/Andvågen - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Søndre Linje 754	**8 min** 0.7 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**9 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 53 min**

SKOLER

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	**18 min** 1.6 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	**18 min** 1.7 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu 500 elever, 21 klasser	**14 min** 14.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PWR UP - Coop Extra Stokmarknes	**9 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

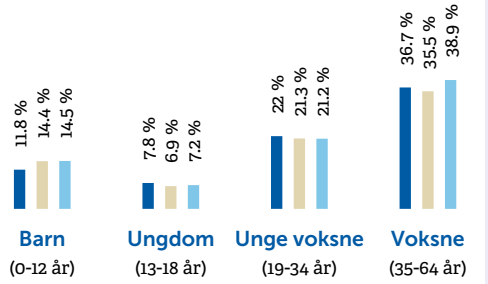
NABOSKAPET

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

DAGLIGVARE

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

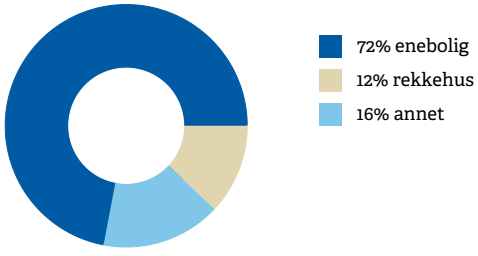
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Hadselhallen Aktivitetshall	**9 min** 0.8 km
Stokmarknes stadion Fotball	**10 min** 0.9 km
Feel24 Stokmarknes Søndre	**7 min**
Family Sports Club Stokmarknes	**9 min**

BOLIGMASSE

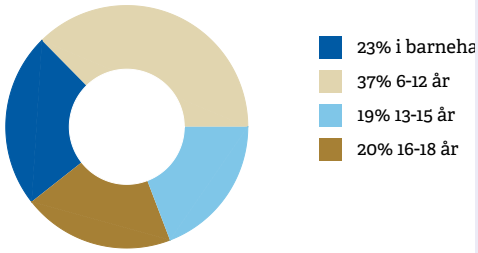


VARER/TJENESTER

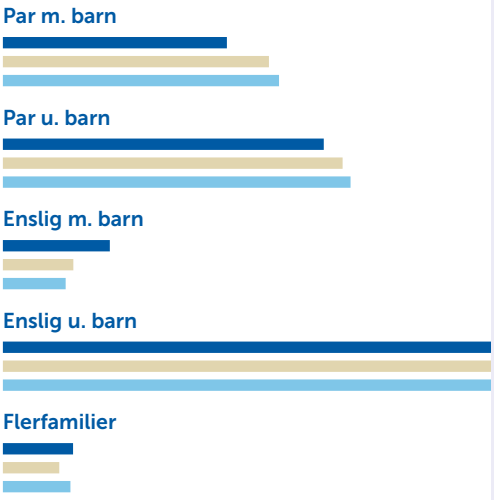
Bykuben Senter

Apotek 1 Stokmarknes

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



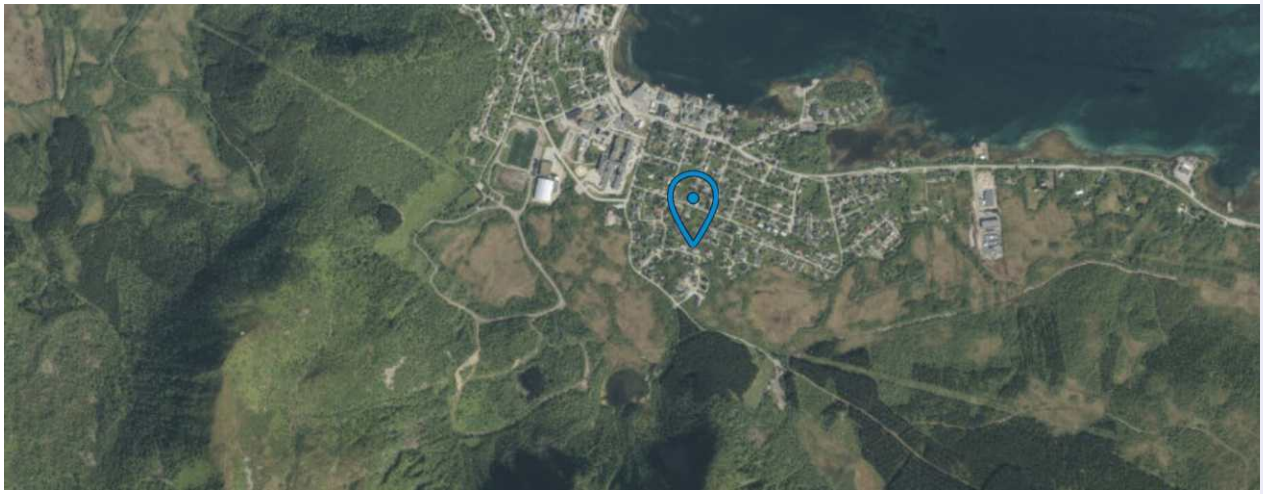
0%

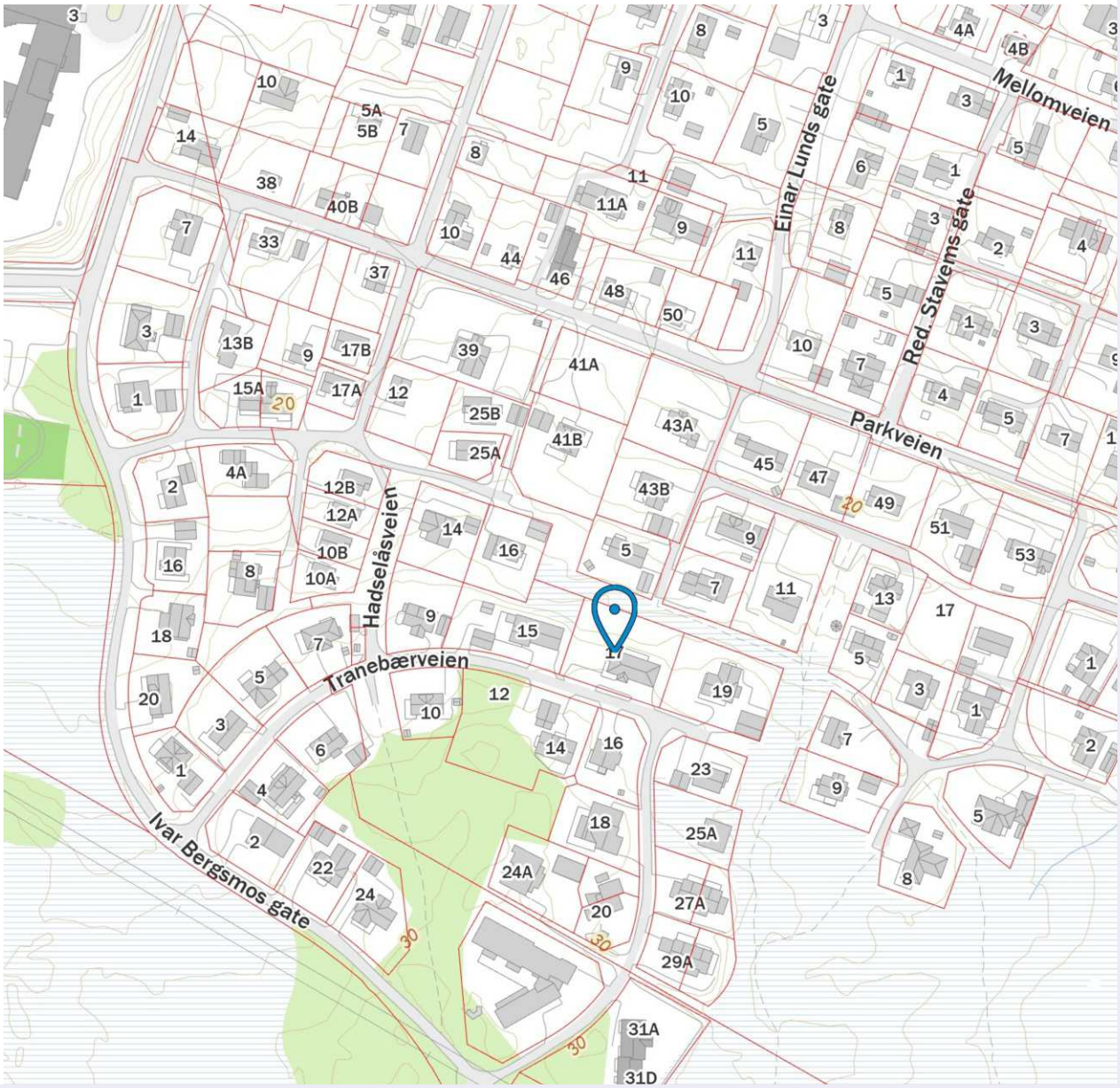
- Stokmarknes søndre/Andvågen
- Stokmarknes
- Norge

SIVILSTAND

Gift	**29%**

Vedlegg




Einar Lunds gate
Mellomveien
Red. Stavems gate
Parkveien
Hadselåsveien
Tranebærveien
Ivar Bergsmos gate
20
30

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260062 / Hans Petter Søvik, tlf. 400 42 402
Tranebærveien 17, 8450 Stokmarknes
Gnr. 65, Bnr. 1138, 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: 19260062
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.07.2026

Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no