Grågåsveien 18B, 8450 STOKMARKNES



PROPR.NO

Selger
Thom-Christian Andreassen
48146775

Prisantydning
1 950 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1866 Gnr. 64 Bnr. 215

Flott og smakfull tomannsbolig i barnevennlig område med terrasse, hage og god planløsning

PRISANTYDNING
kr 1 950 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 14 500 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
59kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
7kvm

ANTALL SOVEROM
1

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
402kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1976



Solrik terrasse med gode uteområder



Lys og åpen stue med store vindusflater



Moderne stue-/spisestueløsning



Romslig stue-/gangløsning med downlights og moderne uttrykk



Kjøkken øy



Kjøkken med godt med skap- og benkeplass



Moderne flislagt bad med romslig dusjsone og regndusj



Rundt speil med integrert belysning og flere lys innstillinger



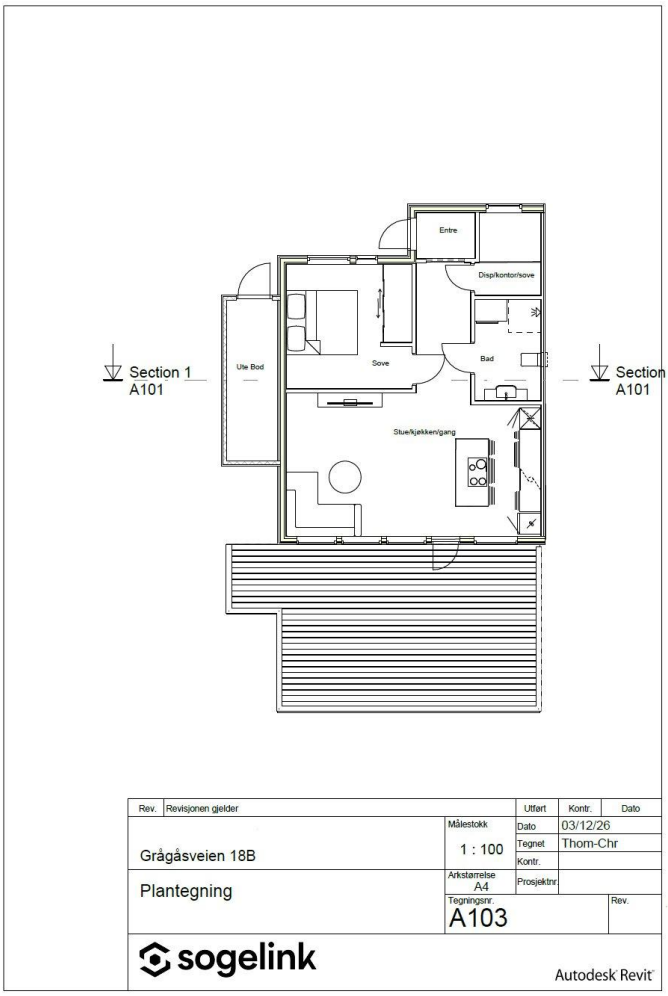
hovedsoverom med garderobeløsning



Ny skyvedørsgarderobe montert i 2025



Disponibelt rom/kontor med flere bruksmuligheter



Plantegning



Praktisk inngangsparti med utvendig bod og gode parkeringsmuligheter.

Om boligen

Boligen fremstår moderne og gjennomført med oppgraderte overflater og god planløsning. Lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater som gir godt lysinnslipp og fin kontakt med uteområdet. Stilrent kjøkken med kjøkkenøy og godt med skap- og benkeplass. Flislagt bad med moderne uttrykk og praktiske løsninger.

Solrik og lettstelt tomt med stor terrasse og gode uteområder som egner seg godt til grilling, utemøbler og sosialt samvær. Gode parkeringsmuligheter med oppstillingsplass til flere biler på egen tomt. Det er også grovplanert/klargjort område for eventuell garasje. Praktisk utvendig bod med gode lagringsmuligheter.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i rolig og etablert boligområde på Stokmarknes. Her bor du med gode solforhold, fin utsikt mot fjellene og nærhet til det du trenger i hverdagen. Det er ca. 20 minutters gangavstand til sentrum, skole og barnehage.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Tilstandsrapport kan lastes ned fra annonsen eller sendes på forespørsel.

Det vil bli satt opp fellesvisning. Dersom oppsatt visningstidspunkt ikke passer, kan alternativ visning avtales.

Selger har tegnet boligselgerforsikring, og det anbefales at kjøper tegner boligkjøperforsikring.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
48 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

66 740 kr (Omkostninger totalt)

---

2 016 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil

eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Grågåsveien 18 B, 8450 STOKMARKNES
HADSEL kommune
gnr. 64, bnr. 215

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21646-1319 **Eiendomsverdi ref nr:** GQ1986

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Fagerli **Vår ref:** Tommy Fagerli

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

Norsk takst

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

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

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

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

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og
de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.
Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:
Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.
Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstadsvurdering for boliger.
Reklamsjonsvurdering. Skjønn.
Andre tjenester
Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.
Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.
Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt.Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.
Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt bolig i ett plan med grunnoppbygging i henhold til byggeår. Boligen gir generelt ett godt helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold - og bygningsmessig standard hensyntatt bygningens alder.
Bygningens elde/slitasje og synlige tekniske feil er registrert og tatt hensyn til i verdivurderingen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel.
Takrenner og nedløpsrør i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel tredør til utebod.
Veranda med tilgang via verandadør stue og trapp fra terreng, utført i trekonstruksjon m/spaltegulv. Fundamentert mot vegg og tresøyler til betongfundament i terreng.
Trapp og repos i forbindelse med inngangsparti og trapp til veranda, bygget i impregnerte materialer.
Eier opplyser at det er trauet ut masser og fylt tilbake pukk og grus som fundament til fremtidig garasje, det er lagt trekkerør for vann og el til området. Brukes i dag som parkeringsplass.
Utebod inntil bolig, bindingsverk, pulttak med pappshingel, fundamentert mot bolig og mot grunn, utvendig stående panel. Gulv av belegningsstein.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har ikke ildsted.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst via luke i mur under veranda.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Eier opplyser at: Badet ble totalrenovert i 2021 som egeninnsats av faglært tømrer. Vegger og gulv er behandlet med smøremembran, og det er benyttet våtromsplater og mansjetter rundt sluk og rørgjennomføringer. Rørarbeid er utført av Badmiljø
Tettesjikt/membran ble fornyet i forbindelse med totalrenovering av bad i 2021. Vegger og gulv er behandlet med smøremembran, og det er benyttet mansjetter rundt sluk, hjørner og rørgjennomføringer.

Det foreligger bilder fra utførelse, beskrivelse av oppbygning og oversikt over benyttede produkter. Arbeidet er utført som egeninnsats av faglært tømrer.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 67.
Det er plastsluk i dusjsonen og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin samt benk over vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, montert i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i krypkjeller.
Normal elektrisk installasjon i boligen, vesentlig fornyet i 2021, stedvis eldre installasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1976.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Terrenget rundt boligen heller lett mot sørvestlig retting.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	65 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m²
Totalpris	1 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

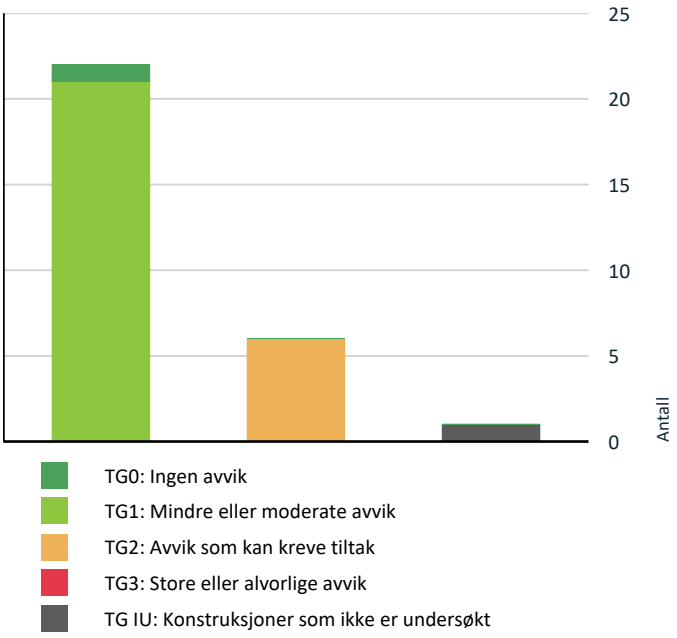
Tomannsbolig

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

Avvik på byggemeldte og godkjente tegninger er at det er bygget nytt inngangsparti/vindfang og vegg mellom boder er fjernet, rommet brukes som kontor i dag.
Det er bygget en utebod inntil biligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Utvendig > Utebod Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1976

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Eier opplyser følgende:
Boligen er opprinnelig oppført i 1976 og har gjennomgått omfattende oppgraderinger og modernisering i perioden 2020–2021. Arbeidene omfatter blant annet total innvendig renovering, nytt kjøkken, totalrenovert bad med rør-i-rør-system, oppgradering av elektrisk anlegg med nytt sikringsskap, etterisolering samt etablering av nytt inngangsparti/vindfang og utvidelse av terrasse. Det er også utført skifte av vinduer og ny taktekking (shingel).
Arbeidene er utført som en kombinasjon av egeninnsats av faglært tømrer og bruk av godkjente fagfirma for rør- og elektriske installasjoner, herunder Badmiljø og El Team. Tomten er i tillegg klargjort for eventuell fremtidig garasje med utført gravearbeid og nedlagt trekkrør for fremtidig strømfremføring.

Påkostninger/oppgraderinger siden overtakelse/kjøp.
• 2014: Skifte av vinduer • 2020: Skifte av taktekking (shingel) • 2020: Oppgradering av elektrisk anlegg og nytt sikringsskap utført av El Team • 2020–2021: Totalrenovering av leilighet inkludert nytt kjøkken, nye overflater, etterisolering, oppgradering av elektrisk anlegg, nytt bad, nytt inngangsparti/vindfang samt utvidelse av veranda/terrasse • 2021: Totalrenovering av bad med nye rør-i-rør-løsninger utført av Badmiljø • 2021: Gravearbeid og klargjøring for fremtidig garasje utført.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Eier opplyser at: Taktekking (shingel) ble skiftet i 2020 som egeninnsats. Det oppstod skade på taktekking i romjulen 2025 av kraftig uvær. Skaden ble midlertidig sikret og senere utbedret. Det forekom mindre vanninntrengning i perioden. Det er ikke kjent at dette har medført følgeskader.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Deler av kledning er skiftet ca. 2022.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Pappkasser ved raft bør åpnes bedre.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel tredør til utebod.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med tilgang via verandadør stue og trapp fra terreng, utført i trekonstruksjon m/spaltegulv. Fundamentert mot vegg og tresøyler til betongfundament i terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

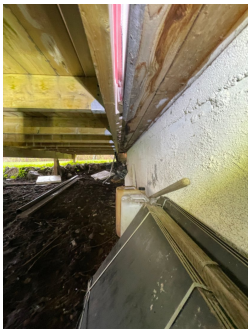
Eventuelt etablere bedre lufting mellom bjelke og kledning. Manglende beslag lufting kan forårsake råteskader i kledning.

Konsekvens/tiltak

• Beslag må skiftes ut/monteres.

Eventuelt etablere bedre lufting mellom bjelke og kledning.

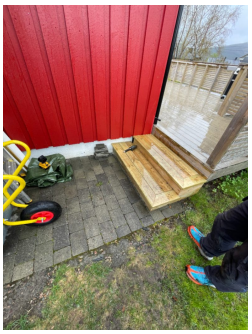




TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og repos i forbindelse med inngangsparti og trapp til veranda, bygget i impregnerte materialer.





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at det er trauet ut masser og fylt tilbake pukk og grus som fundament til fremtidig garasje, det er lagt trekkerør for vann og el til området. Brukes i dag som parkeringsplass.

Tilstandsrapport



TG 2 Utebod

Beskrivelse

Utebod inntil bolig, bindingsverk, pulttak med pappshingel, fundamentert mot bolig og mot grunn, utvendig stående panel. Gulv av belegningsstein.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert takrenne og nedløp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres takrenne og nedløp.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

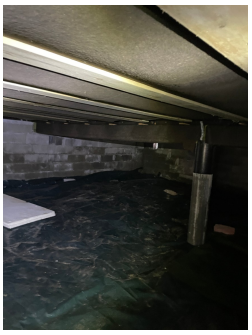
Boligen har ikke ildsted.

Tilstandsrapport

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst via luke i mur under veranda. Det er lagt presenning som fuktsperre mot grunn. Det anbefales å tette åpninger i luker og ventiler for å hindre uønskede dyr inne i krypkjelleren.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Eier opplyser at: Badet ble totalrenovert i 2021 som egeninnsats av faglært tømrer. Vegger og gulv er behandlet med smøremembran, og det er benyttet våtromsplater og mansjetter rundt sluk og rørgjennomføringer. Rørarbeid er utført av Badmiljø
Tettesjikt/membran ble fornyet i forbindelse med totalrenovering av bad i 2021. Vegger og gulv er behandlet med smøremembran, og det er benyttet mansjetter rundt sluk, hjørner og rørgjennomføringer.

Det foreligger bilder fra utførelse, beskrivelse av oppbygning og oversikt over benyttede produkter. Arbeidet er utført som egeninnsats av faglært tømrer.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

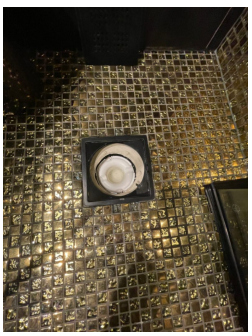
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 67.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjsonen og membran med dokumentert utførelse.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin samt benk over vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport









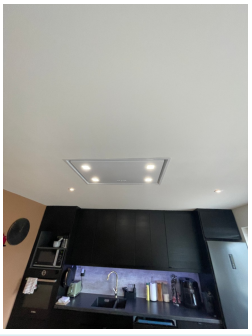
ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, montert i tak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





TEKNISKE INSTALLASJONER

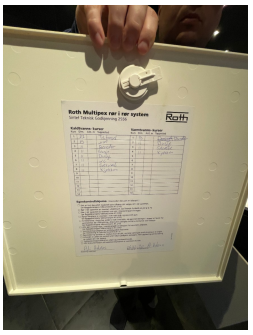
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i krypkjeller.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon i boligen, vesentlig fornyet i 2021, stedvis eldre installasjon.

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.
2021

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?
Ja

Eier opplyser at det er samsvarserklæring for utførte el-arbeider.

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?
Ja Eier opplyser at det har vært tilsyn ca. 2022

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1976.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen heller lett mot sørvestlig retting.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er viktig at terreng heller fra grunnmur og fundamenter.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Tiltak bør vurderes utført i forbindelse med drenering og bortleding av vann fra taknedløp, hvor det arronderes fall fra grunnmur.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser at utvendig rør er byttet på 90 tallet en gang.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/59 m²

Tomannsbolig: Vindfang, Gang, Kontor, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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 2 100 000

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	**1 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 950 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grågåsveien 22B ,8450 STOKMARKNES 58 m² 1976 2 sov	04-10-2022	1 900 000	**1 860 000**		1 860 000	**32 069**
2	Grågåsveien 21B ,8450 STOKMARKNES 74 m² 1977 3 sov	06-11-2023	1 850 000	**1 750 000**		1 750 000	**23 649**
3	Ripsbærveien 3B ,8450 STOKMARKNES 59 m² 1981 1 sov	15-06-2025	1 500 000	**1 500 000**		1 500 000	**23 077**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, inkludert eiendomsskatt og renovasjo.	Kr.	14 500
Forsikring	Kr.	8 541
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**25 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 010 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**1 600 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 600 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 100 000**

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

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

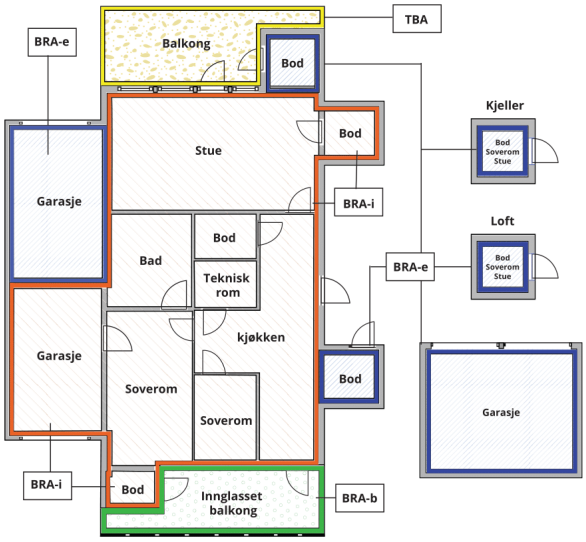
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	59	6		65	34
SUM	**59**	**6**			**34**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik på byggemeldte og godkjente tegninger er at det er bygget nytt inngangsparti/vindfang og vegg mellom boder er fjernet, rommet brukes som kontor i dag.
Det er bygget en utebod inntil biligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Thom-Christian Andreassen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	64	215		0	402.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grågåsveien 18 B

Hjemmelshaver
Andreassen Thom-Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Grågåsveien 18 B har beliggenhet i etablert boligfelt på Børrøya i Hadsel kommune. Solåpen tomt i etablert, rolig og barnevennlig boligområde. Kort vei til kommunesentret Stokmarknes sentrum, barnehager, barneskole og ski og turterreng. Stokmarknes har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gruset oppkjøring og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift er ikke fremlagt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 786 046	2025

Formuesverdi	År
446 512	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring – Topp Hus				8 541

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.05.2026	Ikke signert	Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	5	Nei
gardskart.nibio.no	11.05.2026	Kart over eiendommen	Gjennomgått	1	Nei
Egenmelding og tegninger	14.05.2026		Gjennomgått	10	Nei

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GQ1986

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.05.2026 12:45
Eiendomsdata verifisert: 11.05.2026 12:45

GÅRDSKART 1866-64/215/0
Tilknyttede grunneiendommer:
64/215/0

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	0.4	0.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.4	0.4

* 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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLLUND 3 B	Beregnet areal	402.3
Etablert dato	25.05.1979	Historisk oppgitt areal	420
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.06.2009 11.06.2009	2009009 M-2009016		64/1 (-90,8), 64/355 (90,8) Mnrmangler, 64/8, 64/11, 64/25, 64/26, 64/27, 64/30, 64/32, 64/33, 64/34, 64/35, 64/36, 64/37, 64/38, 64/39, 64/40, 64/41, 64/42, 64/43, 64/44, 64/45, 64/46, 64/47, 64/48, 64/49, 64/50, 64/51, 64/52, 64/53, 64/54, 64/55, 64/56, 64/57, 64/58, 64/59, 64/60, 64/61, 64/62, 64/63, 64/64, 64/65, 64/66, 64/67, 64/68, 64/69, 64/71, 64/72, 64/73, 64/74, 64/75, 64/76, 64/77, 64/78, 64/79, 64/80, 64/81, 64/82, 64/84, 64/85, 64/86, 64/88, 64/89, 64/90, 64/91, 64/92, 64/93, 64/94, 64/95, 64/96, 64/97, 64/98, 64/99, 64/100, 64/101, 64/102, 64/103, 64/104, 64/105, 64/106, 64/107, 64/108, 64/109, 64/110, 64/111, 64/112, 64/113, 64/114, 64/115, 64/116, 64/117, 64/118, 64/119, 64/120, 64/121, 64/123, 64/124, 64/125, 64/126, 64/127, 64/128, 64/129, 64/130, 64/131, 64/132, 64/133, 64/134, 64/135, 64/136, 64/137, 64/138, 64/139, 64/140, 64/141, 64/142, 64/143, 64/144, 64/145, 64/146, 64/147, 64/148, 64/149, 64/150, 64/153, 64/155, 64/156, 64/157, 64/158, 64/159, 64/160, 64/161, 64/162, 64/163, 64/164, 64/165, 64/166, 64/167, 64/168, 64/169, 64/170, 64/171, 64/172, 64/173, 64/174, 64/175, 64/176, 64/177, 64/178, 64/179, 64/180, 64/181, 64/182, 64/183, 64/184, 64/185, 64/186, 64/187, 64/188, 64/189, 64/190, 64/191, 64/192, 64/193, 64/194, 64/195, 64/196, 64/197, 64/198, 64/199, 64/200, 64/201, 64/202, 64/203, 64/204, 64/205, 64/206, 64/207, 64/210, 64/211, 64/212, 64/213, 64/214, 64/215, 64/216, 64/217, 64/218, 64/220, 64/221, 64/222, 64/223, 64/224, 64/225, 64/226, 64/227, 64/228, 64/229, 64/230, 64/231, 64/232, 64/233, 64/234, 64/235, 64/236, 64/237, 64/238, 64/239, 64/240, 64/241, 64/242, 64/243, 64/244, 64/245, 64/246, 64/247, 64/248, 64/249, 64/250, 64/251, 64/252, 64/253, 64/254, 64/256, 64/257, 64/259, 64/260, 64/261, 64/262, 64/263, 64/264, 64/265, 64/266, 64/267, 64/268, 64/269, 64/270, 64/271, 64/272, 64/273, 64/274, 64/275, 64/276, 64/277, 64/278, 64/279, 64/281, 64/282, 64/283, 64/285, 64/286, 64/288, 64/289, 64/290, 64/291, 64/295, 64/296, 64/297, 64/298, 64/300, 64/301, 64/302, 64/303, 64/304, 64/305, 64/306, 64/307, 64/308, 64/309, 64/310, 64/312, 64/313, 64/314, 64/315, 64/316, 64/317, 64/318, 64/320, 64/321, 64/322, 64/323, 64/324, 64/325, 64/326, 64/327, 64/328, 64/330, 64/331, 64/333, 64/334, 64/335, 64/336, 64/337, 64/338, 64/339, 64/340, 64/341, 64/342, 64/343, 64/344, 64/345, 64/346, 64/347, 64/348, 64/349, 64/350, 64/356, 103/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	11.06.2009 11.06.2009	2009011 M-2009015		64/1 (-83,2), 64/122 (83,2) Mnrmangler, 64/1/1, 64/1/2, 64/1/3, 64/1/4, 64/1/5, 64/1/6, 64/1/7, 64/4, 64/5, 64/6, 64/7, 64/8, 64/9, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13, 64/14, 64/15, 64/16, 64/17, 64/18, 64/19, 64/20, 64/21, 64/22, 64/23, 64/24, 64/25, 64/26, 64/27, 64/30, 64/32, 64/33, 64/34, 64/35, 64/36, 64/37, 64/38, 64/39, 64/40, 64/41, 64/42, 64/43, 64/44, 64/45, 64/46, 64/47, 64/48, 64/49, 64/50, 64/51,

		64/52, 64/53, 64/54, 64/55, 64/56, 64/57, 64/58, 64/59, 64/60, 64/61, 64/62, 64/63, 64/64, 64/65, 64/66, 64/67, 64/68, 64/69, 64/71, 64/72, 64/73, 64/74, 64/75, 64/76, 64/77, 64/78, 64/79, 64/80, 64/81, 64/82, 64/84, 64/85, 64/86, 64/88, 64/89, 64/90, 64/91, 64/92, 64/93, 64/94, 64/95, 64/96, 64/97, 64/98, 64/99, 64/100, 64/101, 64/102, 64/103, 64/104, 64/105, 64/106, 64/107, 64/108, 64/109, 64/110, 64/111, 64/112, 64/113, 64/114, 64/115, 64/116, 64/117, 64/118, 64/119, 64/120, 64/121, 64/123, 64/124, 64/125, 64/126, 64/127, 64/128, 64/129, 64/130, 64/131, 64/132, 64/133, 64/134, 64/135, 64/136, 64/137, 64/138, 64/139, 64/140, 64/141, 64/142, 64/143, 64/144, 64/145, 64/146, 64/147, 64/148, 64/149, 64/150, 64/153, 64/155, 64/156, 64/157, 64/158, 64/159, 64/160, 64/161, 64/162, 64/163, 64/164, 64/165, 64/166, 64/167, 64/168, 64/169, 64/170, 64/171, 64/172, 64/173, 64/174, 64/175, 64/176, 64/177, 64/178, 64/179, 64/180, 64/181, 64/182, 64/183, 64/184, 64/185, 64/186, 64/187, 64/188, 64/189, 64/190, 64/191, 64/192, 64/193, 64/194, 64/195, 64/196, 64/198, 64/199, 64/200, 64/201, 64/202, 64/203, 64/204, 64/205, 64/206, 64/207, 64/210, 64/211, 64/212, 64/213, 64/214, 64/215, 64/216, 64/217, 64/218, 64/220, 64/221, 64/222, 64/223, 64/224, 64/225, 64/226, 64/227, 64/228, 64/229, 64/230, 64/231, 64/232, 64/233, 64/234, 64/235, 64/236, 64/237, 64/238, 64/239, 64/240, 64/241, 64/242, 64/243, 64/244, 64/245, 64/246, 64/247, 64/248, 64/249, 64/250, 64/251, 64/252, 64/253, 64/254, 64/256, 64/257, 64/259, 64/260, 64/261, 64/262, 64/263, 64/264, 64/265, 64/266, 64/267, 64/268, 64/269, 64/270, 64/271, 64/272, 64/273, 64/274, 64/275, 64/276, 64/277, 64/278, 64/279, 64/281, 64/282, 64/283, 64/285, 64/286, 64/288, 64/289, 64/290, 64/291, 64/293, 64/295, 64/296, 64/297, 64/298, 64/299, 64/300, 64/301, 64/302, 64/303, 64/304, 64/305, 64/306, 64/307, 64/308, 64/309, 64/310, 64/312, 64/313, 64/314, 64/315, 64/316, 64/317, 64/318, 64/320, 64/321, 64/322, 64/323, 64/324, 64/325, 64/326, 64/327, 64/328, 64/330, 64/331, 64/333, 64/334, 64/335, 64/336, 64/337, 64/338, 64/339, 64/340, 64/341, 64/342, 64/343, 64/344, 64/345, 64/346, 64/347, 64/348, 64/349, 64/350, 64/355, 64/356, 103/1
Feilretting	11.06.2009 27.02.2023	Mnrmangler, 64/1, 64/1/1, 64/1/2, 64/1/3, 64/1/4, 64/1/5, 64/1/6, 64/1/7, 64/4, 64/5, 64/6, 64/7, 64/8, 64/9, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13, 64/14, 64/15, 64/16, 64/17, 64/18, 64/19, 64/20, 64/21, 64/22, 64/23, 64/24, 64/25, 64/26, 64/27, 64/30, 64/32, 64/33, 64/34, 64/35, 64/36, 64/37, 64/38, 64/39, 64/40, 64/41, 64/42, 64/43, 64/44, 64/45, 64/46, 64/47, 64/48, 64/49, 64/50, 64/51, 64/52, 64/53, 64/54, 64/55, 64/56, 64/57, 64/58, 64/59, 64/60, 64/61, 64/62, 64/63, 64/64, 64/65, 64/66, 64/67, 64/68, 64/69, 64/71, 64/72, 64/73, 64/74, 64/75, 64/76, 64/77, 64/78, 64/79, 64/80, 64/81, 64/82, 64/84, 64/85, 64/86, 64/88, 64/89, 64/90, 64/91, 64/92, 64/93, 64/94, 64/95, 64/96, 64/97, 64/98, 64/99, 64/100, 64/101, 64/102, 64/103, 64/104, 64/105, 64/106, 64/107, 64/108, 64/109, 64/110, 64/111, 64/112, 64/113, 64/114, 64/115, 64/116, 64/117, 64/118, 64/119, 64/120, 64/121, 64/122, 64/123, 64/124, 64/125, 64/126, 64/127, 64/128, 64/129, 64/130, 64/131, 64/132, 64/133, 64/134, 64/135, 64/136, 64/137, 64/138, 64/139, 64/140, 64/141, 64/142, 64/143, 64/144, 64/145, 64/146, 64/147, 64/148, 64/149, 64/150, 64/153, 64/155, 64/156, 64/157, 64/158, 64/159, 64/160, 64/161, 64/162, 64/163, 64/164, 64/165, 64/166, 64/167, 64/168, 64/169, 64/170, 64/171, 64/172, 64/173, 64/174, 64/175, 64/176, 64/177, 64/178, 64/179, 64/180, 64/181, 64/182, 64/183, 64/184, 64/185, 64/186, 64/187, 64/188, 64/189, 64/190, 64/191, 64/192, 64/193, 64/194, 64/195, 64/196, 64/197, 64/198, 64/199, 64/200, 64/201, 64/202, 64/203, 64/204, 64/205, 64/206, 64/207, 64/210, 64/211, 64/212, 64/213, 64/214, 64/215, 64/216, 64/217, 64/218, 64/220, 64/221, 64/222, 64/223, 64/224, 64/225, 64/226, 64/227, 64/228, 64/229, 64/230, 64/231, 64/232, 64/233, 64/234, 64/235, 64/236, 64/237, 64/238, 64/239, 64/240, 64/241, 64/242, 64/243, 64/244, 64/245, 64/246, 64/247, 64/248, 64/249, 64/250, 64/251, 64/252, 64/253, 64/254, 64/256, 64/257, 64/259, 64/260, 64/261, 64/262, 64/263, 64/264, 64/265, 64/266, 64/267, 64/268, 64/269, 64/270, 64/271, 64/272, 64/273, 64/274, 64/275, 64/276, 64/277, 64/278, 64/279, 64/281, 64/282, 64/283, 64/285, 64/286, 64/288, 64/289, 64/290, 64/291, 64/293, 64/295, 64/296, 64/297, 64/298, 64/299, 64/300, 64/301, 64/302, 64/303, 64/304, 64/305, 64/306, 64/307, 64/308, 64/309, 64/310, 64/312, 64/313, 64/314, 64/315, 64/316, 64/317, 64/318, 64/320, 64/321, 64/322, 64/323, 64/324, 64/325, 64/326, 64/327, 64/328, 64/330, 64/331, 64/333, 64/334, 64/335, 64/336, 64/337, 64/338, 64/339, 64/340,

			64/341, 64/342, 64/343, 64/344, 64/345, 64/346, 64/347, 64/348, 64/349, 64/350, 64/355, 64/356, 103/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.06.2009 11.06.2009	2009010 M-2009014	64/1 (-76,1), 64/356 (76) Mnrmangler, 64/1/1, 64/1/2, 64/1/3, 64/1/4, 64/1/5, 64/1/6, 64/1/7, 64/4, 64/5, 64/6, 64/7, 64/8, 64/9, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13, 64/14, 64/15, 64/16, 64/17, 64/18, 64/19, 64/20, 64/21, 64/22, 64/23, 64/24, 64/25, 64/26, 64/27, 64/30, 64/32, 64/33, 64/34, 64/35, 64/36, 64/37, 64/38, 64/39, 64/40, 64/41, 64/42, 64/43, 64/44, 64/45, 64/46, 64/47, 64/48, 64/49, 64/50, 64/51, 64/52, 64/53, 64/54, 64/55, 64/56, 64/57, 64/58, 64/59, 64/60, 64/61, 64/62, 64/63, 64/64, 64/65, 64/66, 64/67, 64/68, 64/69, 64/71, 64/72, 64/73, 64/74, 64/75, 64/76, 64/77, 64/78, 64/79, 64/80, 64/81, 64/82, 64/84, 64/85, 64/86, 64/88, 64/89, 64/90, 64/91, 64/92, 64/93, 64/94, 64/95, 64/96, 64/97, 64/98, 64/99, 64/100, 64/101, 64/102, 64/103, 64/104, 64/105, 64/106, 64/107, 64/108, 64/109, 64/110, 64/111, 64/112, 64/113, 64/114, 64/115, 64/116, 64/117, 64/118, 64/119, 64/120, 64/121, 64/123, 64/124, 64/125, 64/126, 64/127, 64/128, 64/129, 64/130, 64/131, 64/132, 64/133, 64/134, 64/135, 64/136, 64/137, 64/138, 64/139, 64/140, 64/141, 64/142, 64/143, 64/144, 64/145, 64/146, 64/147, 64/148, 64/149, 64/150, 64/153, 64/155, 64/156, 64/157, 64/158, 64/159, 64/160, 64/161, 64/162, 64/163, 64/164, 64/165, 64/166, 64/167, 64/168, 64/169, 64/170, 64/171, 64/172, 64/173, 64/174, 64/175, 64/176, 64/177, 64/178, 64/179, 64/180, 64/181, 64/182, 64/183, 64/184, 64/185, 64/186, 64/187, 64/188, 64/189, 64/190, 64/191, 64/192, 64/193, 64/194, 64/195, 64/196, 64/197, 64/198, 64/199, 64/200, 64/201, 64/202, 64/203, 64/204, 64/205, 64/206, 64/207, 64/210, 64/211, 64/212, 64/213, 64/214, 64/215, 64/216, 64/217, 64/218, 64/220, 64/221, 64/222, 64/223, 64/224, 64/225, 64/226, 64/227, 64/228, 64/229, 64/230, 64/231, 64/232, 64/233, 64/234, 64/235, 64/236, 64/237, 64/238, 64/239, 64/240, 64/241, 64/242, 64/243, 64/244, 64/245, 64/246, 64/247, 64/248, 64/249, 64/250, 64/251, 64/252, 64/253, 64/254, 64/256, 64/257, 64/259, 64/260, 64/261, 64/262, 64/263, 64/264, 64/265, 64/266, 64/267, 64/268, 64/269, 64/270, 64/271, 64/272, 64/273, 64/274, 64/275, 64/276, 64/277, 64/278, 64/279, 64/281, 64/282, 64/283, 64/285, 64/286, 64/288, 64/289, 64/290, 64/291, 64/293, 64/295, 64/296, 64/297, 64/298, 64/299, 64/300, 64/301, 64/302, 64/303, 64/304, 64/305, 64/306, 64/307, 64/308, 64/309, 64/310, 64/312, 64/313, 64/314, 64/315, 64/316, 64/317, 64/318, 64/320, 64/321, 64/322, 64/323, 64/324, 64/325, 64/326, 64/327, 64/328, 64/330, 64/331, 64/333, 64/334, 64/335, 64/336, 64/337, 64/338, 64/339, 64/340, 64/341, 64/342, 64/343, 64/344, 64/345, 64/346, 64/347, 64/348, 64/349, 64/350, 103/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	23.02.2009 23.02.2009		Mnrmangler, 64/1, 64/1/1, 64/1/2, 64/1/3, 64/1/4, 64/1/5, 64/1/6, 64/1/7, 64/4, 64/5, 64/6, 64/7, 64/8, 64/9, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13, 64/14, 64/15, 64/16, 64/17, 64/18, 64/19, 64/20, 64/21, 64/22, 64/23, 64/24, 64/25, 64/26, 64/27, 64/30, 64/32, 64/33, 64/34, 64/35, 64/36, 64/37, 64/38, 64/39, 64/40, 64/41, 64/42, 64/43, 64/44, 64/45, 64/46, 64/47, 64/48, 64/49, 64/50, 64/51, 64/52, 64/53, 64/54, 64/55, 64/56, 64/57, 64/58, 64/59, 64/60, 64/61, 64/62, 64/63, 64/64, 64/65, 64/66, 64/67, 64/68, 64/69, 64/71, 64/72, 64/73, 64/74, 64/75, 64/76, 64/77, 64/78, 64/79, 64/80, 64/81, 64/82, 64/84, 64/85, 64/86, 64/88, 64/89, 64/90, 64/91, 64/92, 64/93, 64/94, 64/95, 64/96, 64/97, 64/98, 64/99, 64/100, 64/101, 64/102, 64/103, 64/104, 64/105, 64/106, 64/107, 64/108, 64/109, 64/110, 64/111, 64/112, 64/113, 64/114, 64/115, 64/116, 64/117, 64/118, 64/119, 64/120, 64/121, 64/123, 64/124, 64/125, 64/126, 64/127, 64/128, 64/129, 64/130, 64/131, 64/132, 64/133, 64/134, 64/135, 64/136, 64/137, 64/138, 64/139, 64/140, 64/141, 64/142, 64/143, 64/144, 64/145, 64/146, 64/147, 64/148, 64/149, 64/150, 64/153, 64/155, 64/156, 64/157, 64/158, 64/159, 64/160, 64/161, 64/162, 64/163, 64/164, 64/165, 64/166, 64/167, 64/168, 64/169, 64/170, 64/171, 64/172, 64/173, 64/174, 64/175, 64/176, 64/177, 64/178, 64/179, 64/180, 64/181, 64/182, 64/183, 64/184, 64/185, 64/186, 64/187, 64/188, 64/189, 64/190, 64/191, 64/192, 64/193, 64/194, 64/195, 64/196, 64/197, 64/198, 64/199, 64/200, 64/201, 64/202, 64/203, 64/204, 64/205, 64/206, 64/207, 64/210, 64/211, 64/212, 64/213, 64/214, 64/215, 64/216, 64/217, 64/218, 64/220, 64/221, 64/222, 64/223, 64/224, 64/225, 64/226, 64/227, 64/228, 64/229, 64/230, 64/231, 64/232, 64/233, 64/234, 64/235, 64/236, 64/237, 64/238, 64/239, 64/240, 64/241, 64/242, 64/243, 64/244, 64/245, 64/246, 64/247, 64/248, 64/249, 64/250,

		64/251, 64/252, 64/253, 64/254, 64/256, 64/257, 64/259, 64/260, 64/261, 64/262, 64/263, 64/264, 64/265, 64/266, 64/267, 64/268, 64/269, 64/270, 64/271, 64/272, 64/273, 64/274, 64/275, 64/276, 64/277, 64/278, 64/279, 64/281, 64/282, 64/283, 64/285, 64/286, 64/288, 64/289, 64/290, 64/291, 64/293, 64/295, 64/296, 64/297, 64/298, 64/299, 64/300, 64/301, 64/302, 64/303, 64/304, 64/305, 64/306, 64/307, 64/308, 64/309, 64/310, 64/312, 64/313, 64/314, 64/315, 64/316, 64/317, 64/318, 64/320, 64/321, 64/322, 64/323, 64/324, 64/325, 64/326, 64/327, 64/328, 64/330, 64/331, 64/333, 64/334, 64/335, 64/336, 64/337, 64/338, 64/339, 64/340, 64/341, 64/342, 64/343, 64/344, 64/345, 64/346, 64/347, 64/348, 103/1
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	25.05.1979	64/215 (420)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7606242.42	498135.96	0	Ja	402.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDREASSEN THOM-CHRISTIAN F280987*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GRÅGÅSVEIEN 18 B 8450 STOKMARKNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Grågåsveien 18 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8450 STOKMARKNES	Kirkesogn	10080104 Hadsel
Grunnkrets	208 Børøya	Tettsted	7821 Stokmarknes
Valgkrets	4 STOKMARKNES		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	189905637		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 189905637: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	56
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	56
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	61
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Tatt i bruk		01.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grågåsveien 18B	H0101	64/215	56	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	56	0	56	0	0	0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
64	215				

Adresse: Grågåsveien 18b
Stokmarknes
Postnr.: 8450

Byggeår: 1976

Når kjøpte du boligen:

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Fremtind

Type villa/husforsikring [ ] Standard [x] Utvidet

Polise-/avtale:

Er det dødsbo? [ ] Ja [ ] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Andreassen	Fornavn	Trom-Christian
Ny adresse	Grågåsveien 8	E-post	Thom.Chr.And@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	8450 Sted Stokmarknes	Mobil	48 14 67 75

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Badet ble totalrenovert i 2021 som egeninnsats av faglært tømrer. Vegger og gulv er behandlet med smøremembran, og det er benyttet våtromsplater og mansjetter rundt sluk og rørgjennomføringer. Rørarbeid er utført av Badmiljø

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Tettesjikt/membran ble fornyet i forbindelse med totalrenovering av bad i 2021. Vegger og gulv er behandlet med smøremembran, og det er benyttet mansjetter rundt sluk, hjørner og rørgjennomføringer.

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☑ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det foreligger bilder fra utførelse, beskrivelse av oppbygning og oversikt over benyttede produkter.

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Rør- og avløpsarbeid ble utført i forbindelse med totalrenovering av bad i 2021. Arbeidet er utført av Badmiljø, og anlegget er oppgradert til rør-i-rør-system med fordelerskap.

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det oppstod skade på taktekking (shingel) i romjulen 2025 som medførte mindre vanninntrengning

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Taktekking (shingel) ble skiftet i 2020 som egeninnsats. Skade på taktekking i 2025 er senere utbedret.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Noranett

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det kan periodevis forekomme noe fukt i enkelte hjørner i krypkjeller. Det er ikke kjent med følgeskad

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det ble for flere år siden funnet en død mus på kaldloft. Det er ikke kjent med senere forekomst eller

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Det foreligger arealopplysninger i tegninger.

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

.....

.....

GRÅGÅSVEIEN 18B

Egenerklæring

Thom-Christian Andreassen

Thom.Chr.And@gmail.com

Sammendrag

Boligen er opprinnelig oppført i 1976 og har gjennomgått omfattende oppgraderinger og modernisering i perioden 2020–2021. Arbeidene omfatter blant annet total innvendig renovering, nytt kjøkken, totalrenovert bad med rør-i-rør-system, oppgradering av elektrisk anlegg med nytt sikringsskap, etterisolering samt etablering av nytt inngangsparti/vindfang og utvidelse av terrasse. Det er også utført skifte av vinduer og ny taktekking (shingel).

Arbeidene er utført som en kombinasjon av egeninnsats av faglært tømrer og bruk av godkjente fagfirma for rør- og elektriske installasjoner, herunder Badmiljø og El Team. Tomten er i tillegg klargjort for eventuell fremtidig garasje med utført gravearbeid og nedlagt trekkrør for fremtidig strømfremføring.

Det er opplyst om normal bruksslitasje ut fra boligens alder. Videre er det opplyst om tidligere skade på taktekking i romjulen 2025 med mindre vanninntrengning. Skaden er utbedret, og det er ikke kjent med følgeskader. Det kan periodevis forekomme noe fukt i enkelte områder i krypkjeller uten kjente følgeskader.

1. Plantegninger over bygningsmassen (dersom det finnes).

• Vedlagt.

2. Opplysninger om forsikringsforholdene (selskap og årlig premie).

• Fremtind Forsikring – Topp Hus
• Total årspremie: 8 541 kr

3. Ligningsverdi (formuesverdi fra skattemeldingen).

• Primærbolig – beregnet boligverdi: 1 786 046 kr
• Formuesverdi (skattemessig verdi): 446 512 kr

4. Opplysninger om eiendomsskatt (skattegrunnlag).

• Eiendomsskattegrunnlag: 1 150 295 kr
• Eiendomsskatt bolig: 3 300,38 kr pr. år

5. Opplysninger om offentlige avgifter (kommunale avgifter inkl. renovasjon).

• Kommunale avgifter inkl. renovasjon: ca. 14 599 kr pr. år

6. Påkostninger/oppgraderinger siden overtakelse/kjøp.

• 2014: Skifte av vinduer
• 2020: Skifte av taktekking (shingel)
• 2020: Oppgradering av elektrisk anlegg og nytt sikringsskap utført av El Team
• 2020–2021: Totalrenovering av leilighet inkludert nytt kjøkken, nye overflater, etterisolering, oppgradering av elektrisk anlegg, nytt bad, nytt inngangsparti/vindfang samt utvidelse av veranda/terrasse
• 2021: Totalrenovering av bad med nye rør-i-rør-løsninger utført av Badmiljø
• 2021: Gravearbeid og klargjøring for fremtidig garasje utført

7. Oppgi byggeår bolig og byggeår på eventuelle tilbygg samt byggeår garasje og uthus.

• Opprinnelig byggeår bolig: 1976
• Vindfang/inngangsparti og utvidelse av terrasse utført i 2020–2021
• Ingen oppført garasje eller uthus per dags dato
• Tomt er klargjort for fremtidig garasje. Det er utført gravearbeid og lagt ned trekkrør for eventuell fremtidig strømforsyning/fremføring til bolig via garasjetomt.

8. Eventuelle feil og mangler som en kjøper bør vite om.

• Normal bruksslitasje må påregnes ut fra boligens alder og bruk
• Det oppstod skade på taktekking (shingel) i romjulen 2025 som medførte mindre vanninntrengning. Skaden er senere utbedret, og det er ikke kjent med følgeskader
• Det kan periodevis forekomme noe fukt i enkelte hjørner i krypkjeller. Det er ikke kjent med følgeskader knyttet til dette
• Det ble for flere år siden funnet en død mus på kaldloft. Det er ikke kjent med senere forekomst eller skader

9. Eventuelle gamle takster/verdivurderinger.

• Eldre hus tegninger, fasadetegninger og situasjonskart foreligger
• Ingen øvrige eldre takster eller verdivurderinger tilgjengelig

Situasjonskart

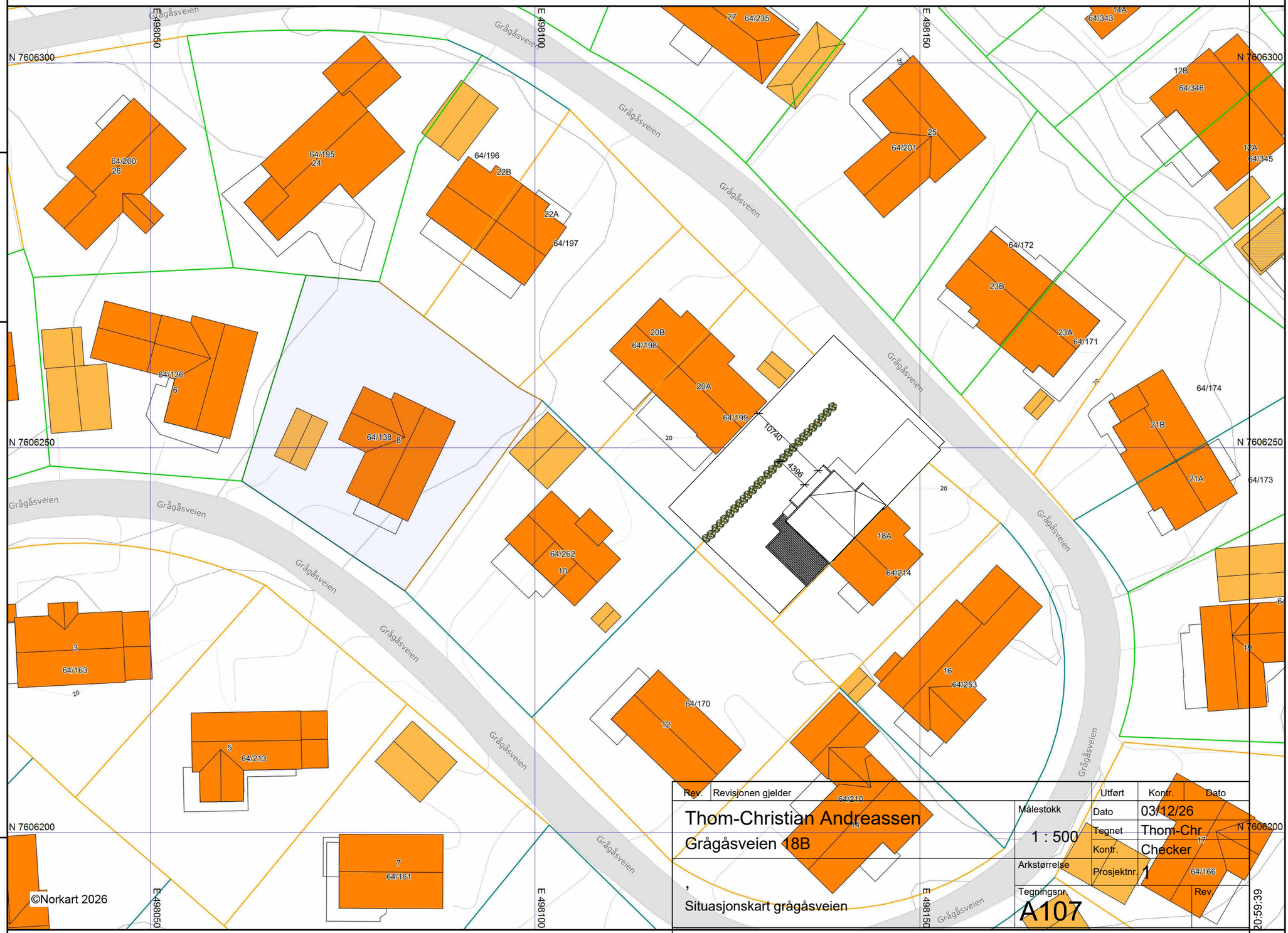
Norkart

Kommune:	Hadsel
Eiendom:	64/215
Adresse:	Grågåsveien 18b
Utskriftsdato:	10.03.2026
Målestokk:	1:500

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

N

UTM-33



©Norkart 2026

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Thom-Christian Andreassen	Dato		03/12/26
	Grågåsveien 18B	Tegnet		Thom-Chr
	,	Kontr.		Checker
	Situasjonskart grågåsveien	Prosjektnr.		1
		Tegningsnr.		Rev.
		A107		

Målestokk 1 : 500

Arkstørrelse

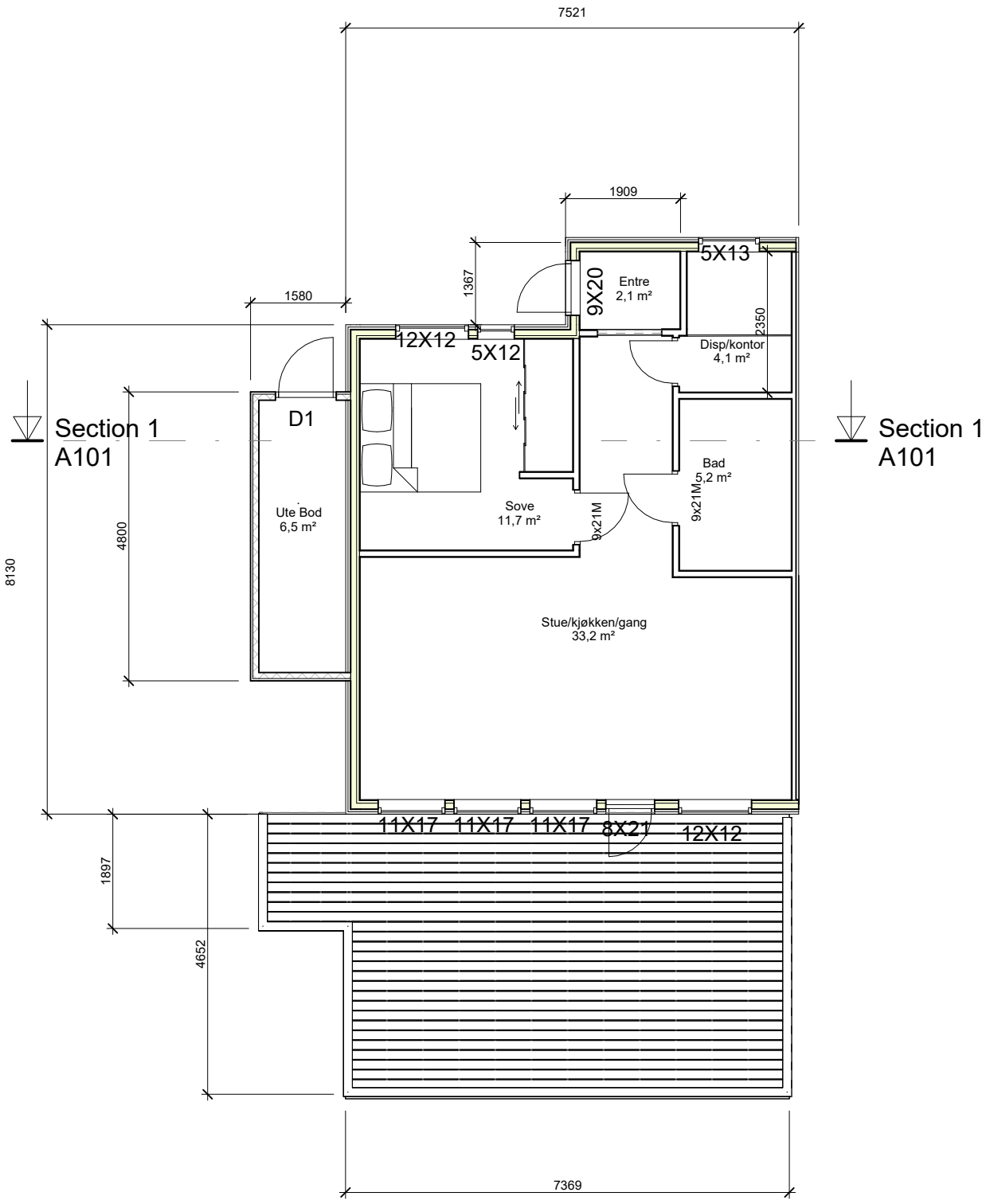
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

sogelink

Autodesk Revit

12.03.2026 20:59:39

S=0



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Thom-Christian Andreassen Grågåsveien 18B	Målestokk 1 : 100	Dato	03/12/26
		Tegnet	Thom-Chr
		Kontr.	Checker
Plantegning ,	Arkstørrelse A4	Prosjektnr.	1
	Tegningsnr. A103		Rev.

sogelink

Autodesk Revit

12.03.2026 20:59:36



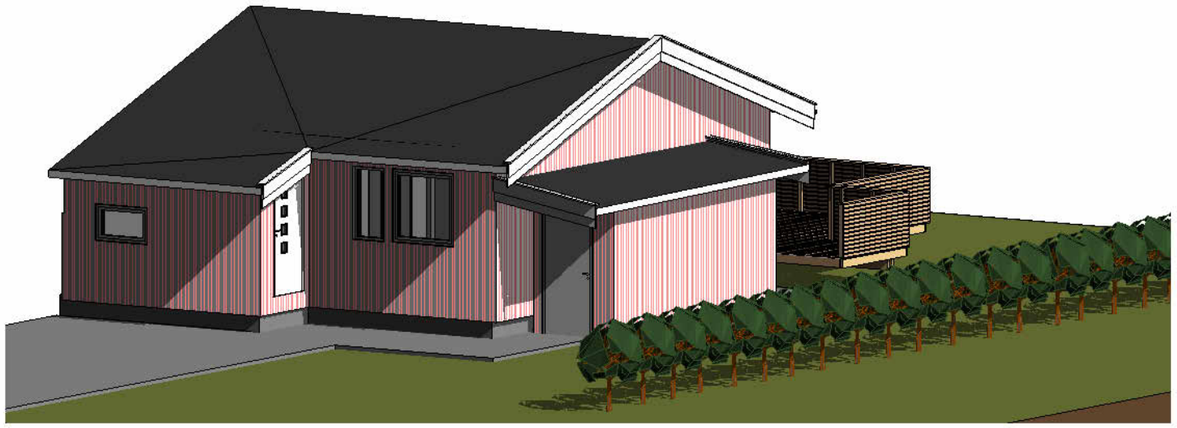
vest



øst

sogelink	Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Autodesk Revit	Thom-Christian Andreassen Grågåsveien 18B	Målestokk 1:100	Dato	03/12/26	
			Tegnet	Thom-Chr	
			Kontr.	Checker	
	Fasade Vest & Øst	Arkstørrelse A3	Prosjektnr.	1	
		Tegningsnr. A105		Rev.	

12.03.2026 20:59:37



nord



Sør

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Thom-Christian Andreassen
Grågåsveien 18B

Målestokk 1:100	Dato	03/12/26
	Tegnet	Thom-Chr
	Kontr.	Checker
Arkstørrelse A3	Prosjektnr.	1

Fasade

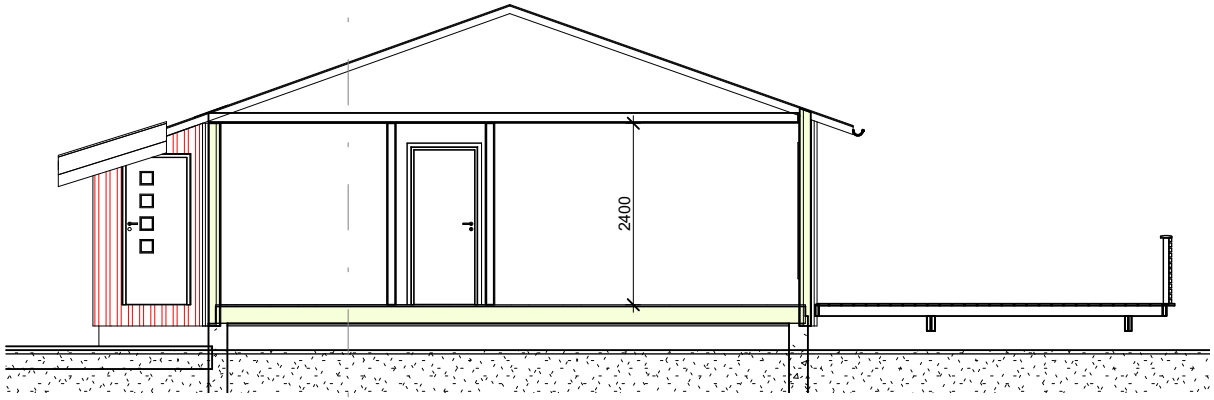
Tegningsnr. A106 | Rev.

sogelink

Autodesk Revit

12.03.2026 20:59:38

Section 1
A101



Section 1
A101

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Thom-Christian Andreassen
Grågåsveien 18B

Målestokk 1 : 100

Dato	03/12/26
Tegnet	Thom-Chr
Kontr.	Checker
Arkstørrelse	A4
Prosjektnr.	1

Snitt2

Tegningsnr. A102

Rev.

sogelink

Autodesk Revit

12.03.2026 20:59:36

SITUASJONSPLAN for tomt 5 3/4 vei GATE nr. 9

byggefelt BERØYA

g.nr. ..... byggekommune HADSEL

mål 12 1000 b.nr. .....

navn A/S TREHUS

postadresse ST. NES

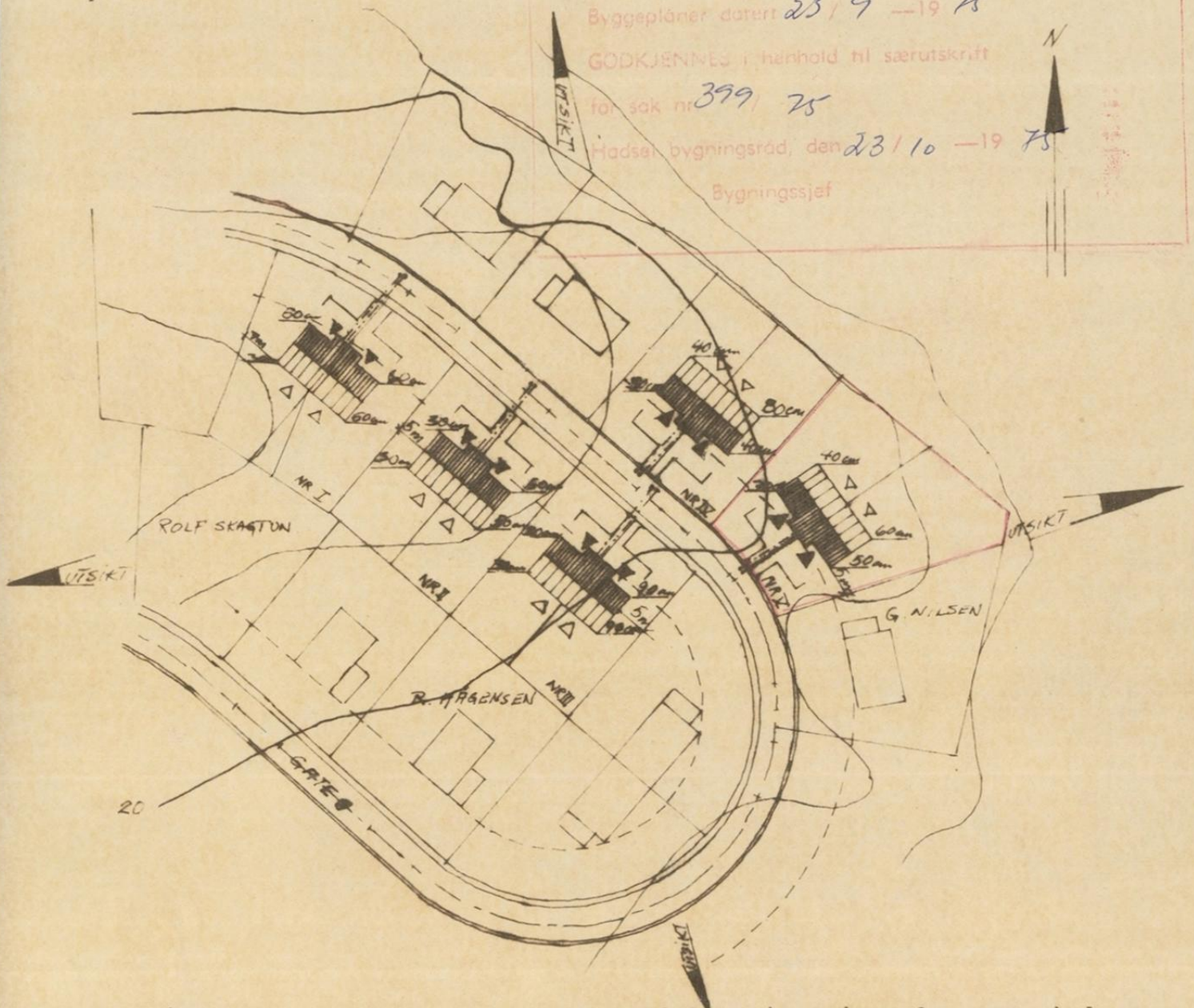
Byggeplaner datert 23/9 —19 75

GODKJENNES i henhold til særutskrift

for sak nr. 399/75

Hadsel bygningsråd, den 23/10 —19 75

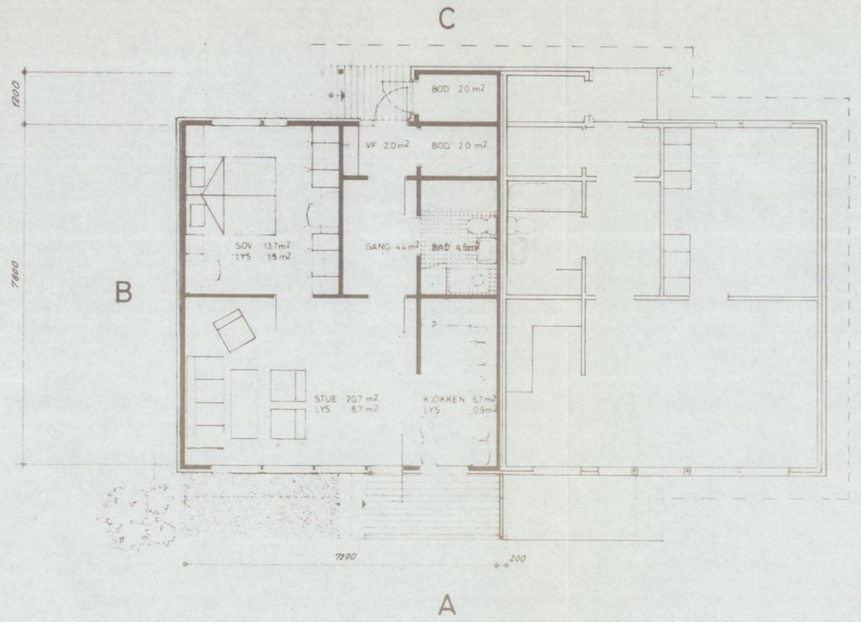
Bygningssjef

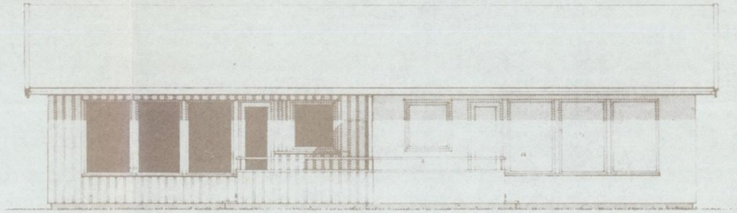


Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

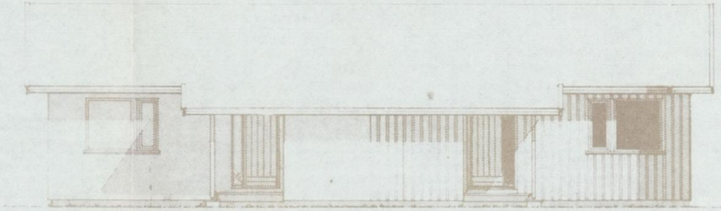
1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.

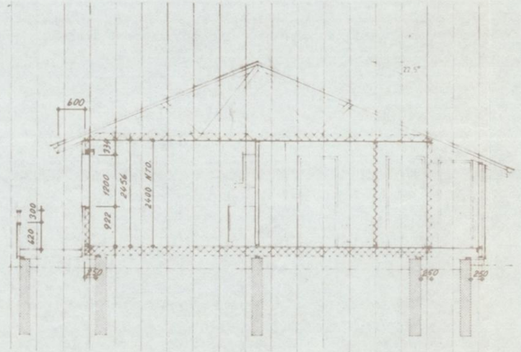




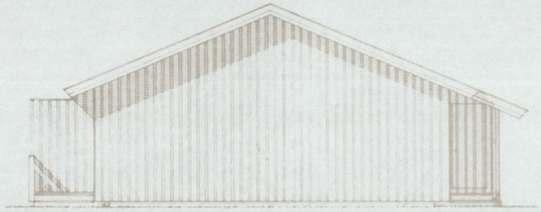
A



C



NB! TERASSE OG LEVEGG ER IKKE MED I STDR. LEVERANSE.



B

PLASS FOR GODKJENNINGSSTEMPLER

Byggeplaner datert 23/9 —1975
GODKJENNES i henhold til særutskrift
for sak nr 3991 75
Hadsel bygningsråd, den 23/10 —1975
Bygningssjef

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som A/S SYSTEMHUS ikke medvirker i

- 1. OKT. 1973

SYSTEMHUS

Bruttoareal : 61,6 m²
Leieareal : 51,3 m²

HUSBANKENS REG. NR.

Undertegnede takstmann bevitner at huset er oppført overensstemmelse med de godkjendte tegninger

Sted Navn Byggherre Gnr Bnr

Dato Navn Byggested Kommune

SOLUND

PLANER - SNITT - FASADER

A/S SYSTEMHUS BODØ

BOARCH

009+

M=1:100

21.2.72 GJ.

IDE-SEWELL

Egenerklæring

Grågåsveien 18B, 8450 STOKMARKNES

07 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grågåsveien 18B	Grågåsveien 18B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

siden 2010

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 28229267

Informasjon om selger

Selger

Andreassen, Thom-Christian

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet ble totalrenovert i 2021 som egeninnsats av faglært tømrer. Vegger og gulv er behandlet med smøremembran, og det er benyttet våtromsplater og mansjetter rundt sluk og rørgjennomføringer. Rørarbeid er utført av Badmiljø.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egeninnsats

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det oppstod skade på taktekking (shingel) i romjulen 2025 som medførte mindre vanninntrengning. Taktekking (shingel) ble skiftet i 2020 som egeninnsats. Skade på taktekking i 2025 er senere utbedret.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifte av vinduer(2014) og utvendige oppgraderinger utført i forbindelse med renovering i 2020–2021.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egeninnsats

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det kan periodevis forekomme noe fukt i enkelte hjørner i krypkjeller. Det er ikke kjent med følgeskader med dette.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt sikringsskap og oppgradering av store deler av det elektriske anlegget utført i forbindelse med renovering i 2020–2021. Soverom har eksisterende elektrisk anlegg.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-team

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

nytt kjøkken, totalrenovert bad med rør-i-rør-system

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bade miljø

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble for flere år siden funnet en død mus på kaldloftet. Det er ikke kjent med senere forekomster.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det er utført fasadeendringer på boligen, og søknad er sendt til kommunen. Saksbehandling pågår, og endelig tilbakemelding/ferdig behandling er ikke mottatt per dags dato.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 29395575

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Thom-Christian Andreassen	**2026-06-07**

Identification

Thom-Christian Andreassen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Thom-Christian Andreassen	07/06-2026 13:42:16	BankID OIDC High

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Grågåsveien 18B, 8450 STOKMARKNES har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 64, Bruksnummer 215 i 1866 HADSEL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	05.06.2026 kl. 17.21
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	05.06.2026 kl. 17.14

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/403974-1/200 26.05.2011 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 700 000
Omsetningstype: Fritt salg
ANDREASSEN THOM-CHRISTIAN
FØDT: 28.09.1987

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2020/2940936-1/200 28.08.2020 20:21 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/684657-1/200 08.06.2021 15:38 ** MASSETRANSPORT
FRA: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1979/3444-1/78 25.05.1979 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1866 GNR: 64
BNR: 1

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 64, Bruksnummer 215 i 1866 HADSEL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	07.06.2026 kl. 12.45
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	07.06.2026 kl. 12.42

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/403974-1/200 26.05.2011 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 700 000
Omsetningstype: Fritt salg
ANDREASSEN THOM-CHRISTIAN
FØDT: 28.09.1987

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2020/2940936-1/200 28.08.2020 20:21 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/684657-1/200 08.06.2021 15:38 ** MASSETRANSPORT
FRA: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1979/3444-1/78 25.05.1979 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1866 GNR: 64
BNR: 1

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 64, Bruksnummer 215 i 1866 HADSEL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	05.06.2026 kl. 17.21
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	05.06.2026 kl. 17.14

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/403974-1/200 26.05.2011 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 700 000
Omsetningstype: Fritt salg
ANDREASSEN THOM-CHRISTIAN
FØDT: 28.09.1987

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2020/2940936-1/200 28.08.2020 20:21 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/684657-1/200 08.06.2021 15:38 ** MASSETRANSPORT
FRA: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1979/3444-1/78 25.05.1979 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1866 GNR: 64
BNR: 1

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.