


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Måkeveien 17 A, 8450 STOKMARKNES

 HADSEL kommune

 gnr. 64, bnr. 194, snr. 7

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 12981-1291

Eiendomsverdi ref nr: UY4396

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen



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.

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig

Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 straffansvar.

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i tredje etasje i lavblokk. Generelt lite slitasje. Det er satt opp "muse-jagere" i leilighet, på veranda og i garasjen. Ifølge hjemmelshaver er dette grunnet at det for 3 år siden ble observert mus på veranda og er ment som et preventivt tiltak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendige beslag og omramming i aluminium. Inngangsdør med rundt glassfelt. Dør med stort glassfelt fra stue til veranda. Utvendig beslag/omramming i aluminium. Veranda mot sør, adkomst fra stue/kjøkken. Utført i betong, med dekke av tre. Rekkverk i aluminium og sikkerhetsglass. Det er montert glassvegger/dører rundt hele verandaen. Fast del mot nord, "folde-vegg" mot sør og skyvedør/vindu mot øst. Felles inngangsparti, med trapperom og heis. Svalgang langs hele fasaden mot nord. Fellesarealer, utvendig kledning, tak mv behandles ikke i denne rapporten. Sameiet disponerer en felles hybel (soverom og bad) som kan leies ut til familie og venner ifm besøk. Hybelen ble ikke sjekket ifm befaringen og det gis ingen beskrivelse. Liten utebod med adkomst fra veranda. Panelt labank-dør. Yttervegger i tre, vegg mot leilighet i betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Flis på bad, laminat i gang (2 typer) og stue/kjøkken, parkett i resterende rom. Vegger: Våtromsplater på bad/vaskerom, fabrikkmalte plater i resterende rom. Himling: Fabrikkmalte himlingsplater i alle rom unntatt stue/kjøkken, der det er malte betongelementer. Etasjeskiller av betongelementer. MDF-dører med pakning og flate terskler. Skyvedør med stort glassfelt mellom gang og stue/kjøkken. Ca 2,95 cm garderobeskap med fast innredning på hovedsoverom. Ca 85 cm garderobeskap på det minste soverommet. Ca 2 m garderobeskap og enkelte hyller i bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Rommet er oppført etter gjeldende Teknisk forskrift for oppføringsåret (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er våtromsplater på vegger og malte himlingsplater på innvendig tak. Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det er ca 2,7 cm fall fra dør til sluk. Det er sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse. Ca 1 m benk med integrert vask, skuffer under. 1 m skap (ca 11 cm dypt) med speil og integrert lys over benken. Ca 35 cm vegghengt høyskap. Vegghengt toalett med innbygd cisterne. Dusjkabinett med glassvegger, opplegg for vaskemaskin. Ifølge hjemmelshaver er innredning byttet av tidligere eier, årstall er ikke kjent (før 2021). Det er balansert ventilasjon. Det ble foretatt hulltaking fra stua, bak dusjkabinett. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 4 m benk inkl ca 59 cm induksjon koketopp og ca 59 cm underlimt vask med 1,5 kum. Integrert oppvaskmaskin under benk, stekeovn og micro i høyskap. Integrert kjøle./fryseskap. Ca 4,25 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kitchen Board (tilsv) over benk. Det ser ut til å være montert fuktføler (sannsynligvis med vannstopp) under oppvaskmaskin.

Ifølge hjemmelshaver er innredning byttet av tidligere eier, årstall er ikke kjent (før 2021).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran, vannstoppsystem og vannmåler på bad/vaskerom. Synlige, innvendig avløpsrør er i plast. Skjulte rør kan være av annet materiale mtp brannsikring. Balansert ventilasjon, selve enheten er montert i skap i boden. Løkk foran anlegget er skrudd fast og ble ikke demontert. Ca 200 l VV-bereder plassert i skap i boden. Berederen står i en ca 11 cm høy "kum" og det ser ut til å være montert fuktføler. Det var på befaringen ikke mulig å se tilkobling (el) for berederen. Bereder, skap og kum ser ut til å være en "prefabrikkert enhet". Det er mulig at ventilasjonsanlegget også er en del av samme "enhet", i hvert fall ifølge nettsiden til fabrikant (NILAN). Normalt el-opplegg, ut fra byggeår. Sikringsskap i bod, automatsikringer. Det er montert sprinkleranlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	110 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m ²
Totalpris	4 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

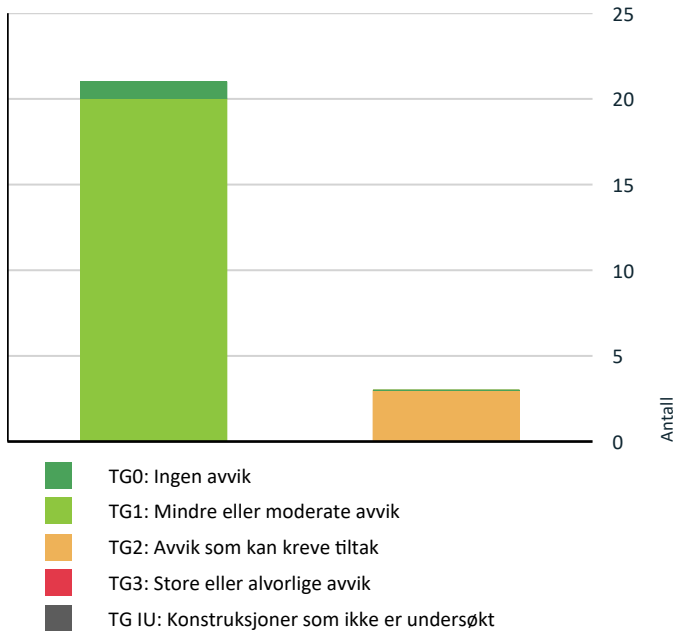
Tegninger eksisterer garantert, ellers ville ikke utbygger ha fått byggetillatelse. Det skjer ofte at enkelte dokumenter mangler når kommunen sender ut "meglerpakken".

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Kommentar
Ifølge hjemmelshaver

Anvendelse
Leiligheten er for tiden leid ut

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Ny innredning på bad/vaskerom (ukjent år)
Modernisering	Ny kjøkkeninnredning (ukjent år)
Modernisering	Ny laminat i gang og stue/kjøkken (ukjent år)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendige beslag og omramming i aluminium.

Noe oppsprekking/skade i nedre del av foringer på det minste soverommet og på et vindu i stue/kjøkken.
Merke etter oppheng for persienner på det største soverommet.
Ovennevnte avvik er for små til å gi en generell TG2 for vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med rundt glassfelt.
Dør med stort glassfelt fra stue til veranda. Utvendig beslag/omramming i aluminium.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda mot sør, adkomst fra stue/kjøkken. Utført i betong, med dekke av tre. Rekkverk i aluminium og sikkerhetsglass.
Det er montert glassvegger/dører rundt hele verandaen. Fast del mot nord, "folde-vegg" mot sør og skyvedør/vindu mot øst.



Veranda mot sør

TG 1 Fellesarealer

Beskrivelse

Felles inngangsparti, med trapperom og heis.
Svalgang langs hele fasaden mot nord.
Fellesarealer, utvendig kledding, tak mv behandles ikke i denne rapporten.

TG 1 Bod på veranda

Beskrivelse

Liten utebod med adkomst fra veranda. Panelt labank-dør. Yttervegger i tre, vegg mot leilighet i betong.
Boden beskrives ikke andre steder i rapporten.



Utebod ved veranda

TG 1 Felles hybel

Beskrivelse

Sameiet disponerer en felles hybel (soverom og bad) som kan leies ut til familie og venner ifm besøk.
Hybelen ble ikke sjekket ifm befaringen og det gis ingen beskrivelse.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad, laminat i gang (2 typer) og stue/kjøkken, parkett i resterende rom.

Vegger: Våtromsplater på bad/vaskerom, fabrikkmalte plater i resterende rom.

Himling: Fabrikkmalte himlingsplater i alle rom unntatt stue/kjøkken, der det er malte betongelementer.

Et par mindre, overfladiske riper i laminat i gang, samt et par hakk.

Enkelte mindre hakk/merke i laminat på kjøkken.

Enkelte mindre merker i vegg. 2 merker etter større skruer i vegg på det minste soverommet.

Nevnte avvik er ikke store nok til at det gis en generell TG2 for overflater.



Fra stua

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en god del knirk i gulvet. Mest rett innenfor inngangsdør, og på kjøkkenet. Naboileiligheten har det samme problemet, så dette er ikke et enkeltstående tilfelle.

Tidligere eier har byttet gulv i gang og stue/kjøkken, uten at det hjalp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden gulv er byttet der det er mest knirk (tilsvarende i naboileilighet), har ikke takstingeniør noen konkrete forslag til tiltak.

Det anbefales å ta kontakt med leverandør (parkett/laminat) hvis man eventuelt ønske å bytte gulv.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

MDF-dører med pakning og flate terskler. Skyvedør med stort glassfelt mellom gang og stue/kjøkken.

Enkelte terskel-lister har mindre skader/løsner.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Spotter i tak i gang og på bad vaskerom. 1 defekt spot på bad/vaskerom. Det er montert sprinkleranlegg.

TG 1 Skap og reoler

Beskrivelse

Ca 2,95 cm garderobeskap med fast innredning på hovedsoverom.

Ca 85 cm garderobeskap på det minste soverommet.

Ca 2 m garderobeskap og enkelte hyller i bod.

TV og internett

Beskrivelse

Bredbånd fra Trollfjord.

TG 1 Varme generelt

Beskrivelse

Gulvvarme i gang, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er oppført etter gjeldende Teknisk forskrift for oppføringsåret (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger og malte himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Generelt dårlig, og stedvis manglende, fuging. Både mellom veggplater og bunnlist, og mellom bunnlist og sokkelflis. Dette er ikke et alvorlig avvik så lenge det benyttes "tett" dusjkabinett.

Enkelte steder er det ingen avstand mellom bunnlist og sokkelflis. Dette kan på sikt medføre sprekker i sokkelflis.

Manglende vertikal fuging mellom sokkelflis på begge sider av toalett.

Noe hul-lyd i sokkelflis under toalett.

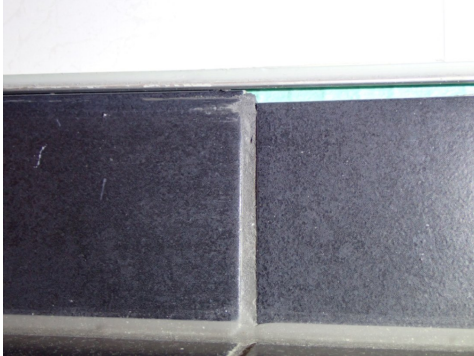
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

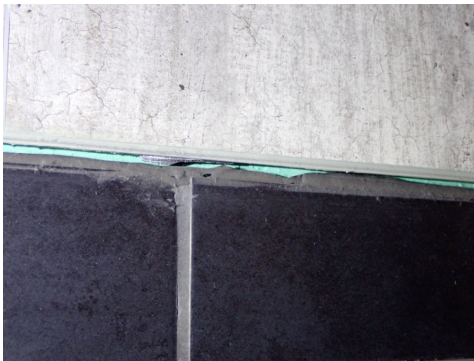
Fuging bør gås over og utbedres.

Hjemmelshaver har etter befaring fått utført fuging mellom veggplater/bunnlist og bunnlist/sokkelflis. Takstingeniør har ingen formening om kvaliteten på det utførte arbeidet.

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende avstand mellom bunnlist og sokkelflis



Eksempel på dårlig/manglende fuging

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det er ca 2,7 cm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Oppsprekking i fuger i overgang gulv/vegg i begge hjørner mot gang, mest i hjørne mot stue/kjøkken. Dette kan skyldes sig i konstruksjonen eller for dårlig grunnarbeid før legging av flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er langt fra sikkert, men dette kan ha medført skade/sprekk i membranen, selv om denne er elastisk. Det anbefales nærmere undersøkelser.



Oppsprekking mellom gulv/vegg, her i hjørne mot gang-stue/kjøkken

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.

Det anbefales at sluk rengjøres jevnlig (dusjkabinett må dras frem for å komme til på skikkelig vis).



Sluk på bad/vaskerom

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ca 1 m benk med integrert vask, skuffer under. 1 m skap (ca 11 cm dypt) med speil og integrert lys over benken. Ca 35 cm vegghegt høyskap. Vegghegt toalett med innbygd cisterne. Dusjkabinett med glassvegger, opplegg for vaskemaskin.

Ifølge hjemmelshaver er innredning byttet av tidligere eier, årstall er ikke kjent (før 2021).



Bad/vaskerom

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble foretatt hulltaking fra stua, bak dusjkabinett. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 4 m benk inkl ca 59 cm induksjon koketopp og ca 59 cm underlimt vask med 1,5 kum.
Integrert oppvaskmaskin under benk, stekeovn og micro i høyskap.
Integrert kjøle./frysenskap.
Ca 4,25 m overskap inkl skap for avtrekksvifte.
Kitchen Board (tilsv) over benk.
Det ser ut til å være montert fuktfølger (sannsynligvis med vannstopp) under oppvaskmaskin.

Ifølge hjemmelshaver er innredning byttet av tidligere eier, årstall er ikke kjent (før 2021).



Kjøkken

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran, vannstoppssystem og vannmåler på bad/vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige, innvendig avløpsrør er i plast. Skjulte rør kan være av annet materiale mtp brannsikring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, selve enheten er montert i skap i boden. Lokk foran anlegget er skrudd fast og ble ikke demontert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 200 l VV-bereder plassert i skap i boden. Berederen står i en ca 11 cm høy "kum" og det ser ut til å være montert fuktfølger.
Det var på befaringen ikke mulig å se tilkobling (el) for berederen. Bereder, skap og kum ser ut til å være en "prefabrikkert enhet". Det er mulig at ventilasjonsanlegget også er en del av samme "enhet", i hvert fall ifølge nettsiden til fabrikant (NILAN).

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 forenklete 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

Normalt el-opplegg, ut fra byggeår. Sikringsskap i bod, automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2016 Byggeår

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?

Nei

Samsvarserklæring eksisterer nok, men ble ikke framvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereeder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling

Byggeår

2016

Standard

Enkel

Vedlikehold

Normalt

Kommentar

Ifølge hjemmelshaver

Beskrivelse

Garasje i rekke (nummer 3A). Yttervegger i tre, utvendig kledd med stående kledning. Pulttak, taket var dekket av snø på befaringen.

Støpt dekke. Undertak av OSB-plater. En vegg er kledd med OSB-plater, på motsatt vegg er nabogarasjen kledd med OSB-plater.

Leddport i aluminium, portåpner. Det er montert elbil-lader.

Takvinkel er ca 7 grader, som er i underkant av hva som anbefales.

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



Garasje

Bod



Anvendelse

Lager

Byggeår

2016

Standard

Enkel

Vedlikehold

Normalt

Kommentar

Ifølge hjemmelshaver

Beskrivelse

Bod i fellesareal. Adkomst fra utvendig, overbygd areal. Tett boddør. Dekke i betong med parkett, himling i betong. En sidevegg er kledd med panel; på motsatt vegg er nabo-bod kledd.

Brann-detektor og sprinkleranlegg. En del hyller.

Mindre fuktmerker og overfladiske merker i parkett.

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



Utebod

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/82 m²

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

Andre bygg: Garasje, Bod

Bruksareal andre bygg: 27 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 4 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 400 000

Konklusjon markedsverdi

4 400 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Måkeveien 13C ,8450 STOKMARKNES 75 m ² 2023 2 sov		4 950 000	5 500 000		5 500 000	73 333
2 Måkeveien 13A ,8450 STOKMARKNES 76 m ² 2023 2 sov	09-04-2025	4 650 000	4 630 000		4 630 000	60 921
3 Måkeveien 13B ,8450 STOKMARKNES 73 m ² 2023 2 sov		4 750 000				60 897
4 Måkeveien 13C ,8450 STOKMARKNES 89 m ² 2023 3 sov	02-12-2024	5 250 000	5 250 000		5 250 000	58 989
5 Måkeveien 13C ,8450 STOKMARKNES 82 m ² 2023 3 sov	01-05-2024	4 890 000	4 700 000		4 700 000	57 317
6 Måkeveien 15A ,8450 STOKMARKNES 85 m ² 2021 3 sov	21-04-2022	4 200 000	4 200 000		4 200 000	49 412
7 Måkeveien 17B ,8450 STOKMARKNES 77 m ² 2018 2 sov	30-03-2025	3 900 000	4 000 000		4 000 000	48 780
8 Måkeveien 17A ,8450 STOKMARKNES 86 m ² 2016 2 sov	24-08-2023	3 950 000	3 950 000		3 950 000	45 930

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Felleskostnader	Kr.	32 652
Eiendomsskatt	Kr.	7 536
Vann og avløp (vannmåler, vil variere)	Kr.	9 863
Normalt vedlikehold	Kr.	1 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	140 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 820 000

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.	400 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 400 000

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

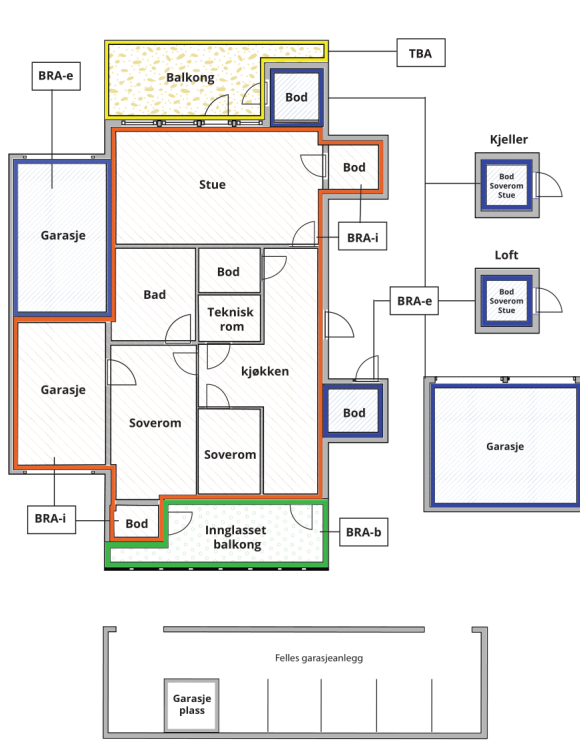
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	82	1		83	17
SUM	82	1			17
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Utebod på veranda	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger eksisterer garantert, ellers ville ikke utbygger ha fått byggetillatelse. Det skjer ofte at enkelte dokumenter mangler når kommunen sender ut "meglerpakken".

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		7		7	
SUM		7			

SUM BRA 7

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	75	8
Garasje	0	20
Bod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	64	194		7	2506.5 m ²	Kartverket	Ikke relevant

Adresse

Måkeveien 17 A

Hjemmelshaver

Anne-Synnøve Wilhelmsen

Boligselskap

Eierseksjonssameiet
Måkeveien 17

Eierandel

80 / 1086

Forretningsfører

Økoråd Hadsel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på sørsiden av Børøya, ca 1 km fra Stokmarknes sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, via naboeiendommer (Måkeveien 13 og 15).

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Dette området er regulert til "konsentrert småhusbebyggelse", ifølge reguleringsplankart fra kommunen. Område mot øst er regulert til industri, mot vest/sørvest til småbåthavn.

Om tomten

Plant, asfaltert område mot nord, mellom bolig og garasjer. Det er grøntareal mot sør og det er etablert felles "bryggekant/promenade" mot havet.

Tomten var dekket av snø på befaringen.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.

Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Bebyggelsen

I tillegg til leiligheten, følger det med garasje plass og utebod.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 650 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	SP1468379.8.1			
Kommentar				
Dekkes av felleskostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	05.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Gårdskart/NIBIO	05.02.2026		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger		2014, flere datoer	Gjennomgått	3	Nei
Vedtekter	25.04.2024	Siste versjon	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	24.03.2026	Revidert siden det etter befaring ble utført noe fugging på bad/vaskerom.

For gyldighet på rapporten se forside

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 befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.

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 slitasjegrاد:** 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 omsluttete 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 godkjenning 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 rent 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

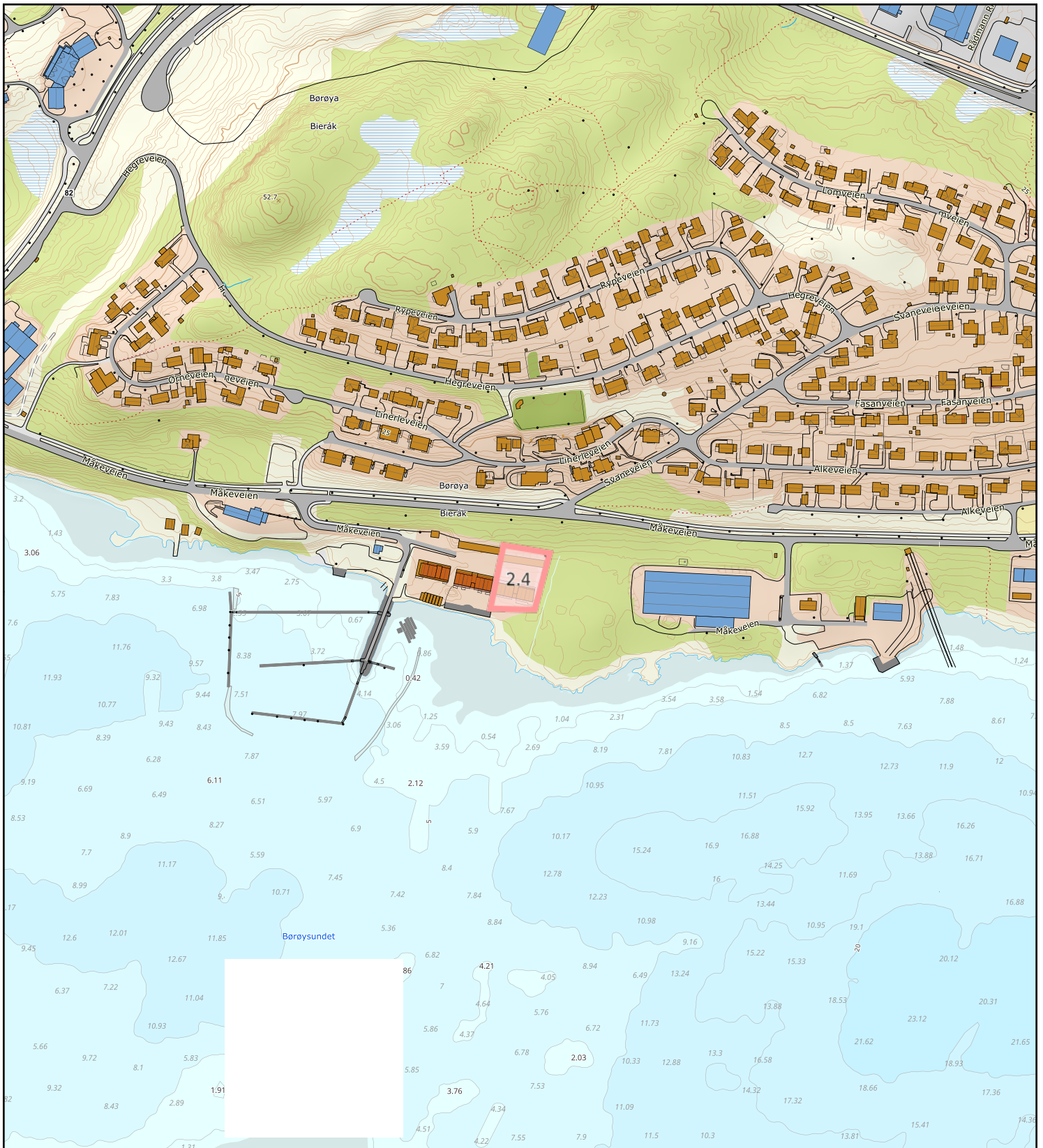
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/UY4396>

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 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 05.02.2026 15:07

Eiendomsdata verifisert: 05.02.2026 15:07

GÅRDSKART 1866-64/194/0

Tilknyttede grunneiendommer:

64/194/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overfløtdyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
2.4	2.4
0.0	0.0
2.4	2.4

* 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 gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



0 10 20 30m
 Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 05.02.2026 15:08
 Eiendomsdata verifisert: 05.02.2026 15:07

GÅRDSKART 1866-64/194/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 64/194/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	2.4	2.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	2.4	2.4

* 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 gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
- Arealressursgrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Driftssenterpunkt



264/194/0

0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 05.02.2026 15:09








Eiendomsdata verifisert: 05.02.2026 15:07

GÅRDSKART 1866-64/194/0

Tilknyttede grunneiendommer:
64/194/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum


AREALTALL (DEKAR)


0.0	
0.0	
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	2.4
0.0	0.0
2.4	2.4

* 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 gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

 Arealressursgrenser

 Eiendomsgrenser

 Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Egenerklæring

Måkeveien 17 A, 8450 STOKMARKNES

24 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Måkeveien 17 A	Måkeveien 17 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte leiligheten 1. august 2021

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.

Jeg har bodd i leil fra 25.08.2021 til 01.08.2025, og har leid den ut fra august -25 til juni 2026, da jeg av familiære grunner måtte bo i Oslo i den perioden.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Wilhelmsen, Anne Synnøve

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

Bytte av møbler/ vask

2.1.2 Årstall

2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Forrige eier valgte annet Baderomsmøbel, bedre kvalitet, enn det som var satt i leiligheten ved kjøp

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggteam Hadsel

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

4 I din leilighet, 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

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Innglassing av balkong, bestående av vindusflater som kan skyvesfrem og tilbake

Kjeller



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2025

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny overvannsledning/ drenering fra gårds plass til sjø

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hadsel Maskin/AS Bulldozer Maskinlag

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

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



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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Takstmann har påpekt i sin tilstandsrapport at gulv baderom kan ha sunket, en byggefeil, videre fant han steder med dårlig fuging i overgang veggplate / flis o g fliser med manglende fuging.
Dette har blitt utbedret også bak dusjkabinett

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 leiligheten?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



- 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
- 26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**
 Ja Nei Vet ikke
- 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?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:

Tidligere eier har byttet parkett i stue og gang,
De valgte bort standardkjøkkenet ved kjøp av leiligheten i 2016 og fikk satt inn et Marmodal- kjøkken i stedet. Utført at utbygger.

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 20036596

Egenerklærings skjema

Name

Date

Anne Synnøve Wilhelmsen

2026-03-24

Identification



Anne Synnøve Wilhelmsen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Anne Synnøve Wilhelmsen

24/03-2026
18:23:45

BankID OIDC
High



Adresse

Måkeveien 17A, 8450 STOKMARKNES

Dato for energimerking

05.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256283

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

301143215

Gårdsnummer

64

Bruksnummer

194

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2016

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

83,0 m²

Oppvarmet bruksareal

60,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Annen/UKjent ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

147,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

184,86 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 091 kWh



Måkeveien 17A, 8450 STOKMARKNES



Detaljering

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



Måkeveien 17A, 8450 STOKMARKNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle



Spørsmål om energiattesten

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

bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i.
Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg
på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

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

<https://www.enova.no>

Måkeveien 17A

Nabolaget Børøy - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚶 Svaneveien	6 min	🚶
Linje 754	0.5 km	
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	7 min	🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 51 min	🚶

Skoler

Stokmarknes skole (1-10 kl.)	17 min	🚶
478 elever, 31 klasser	1.5 km	
Hadsel vgs. og teknisk fagskole	16 min	🚶
180 elever	1.4 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Vesterålen Kysthotell	12 min	🚶
🚗 Stokmarknes	13 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

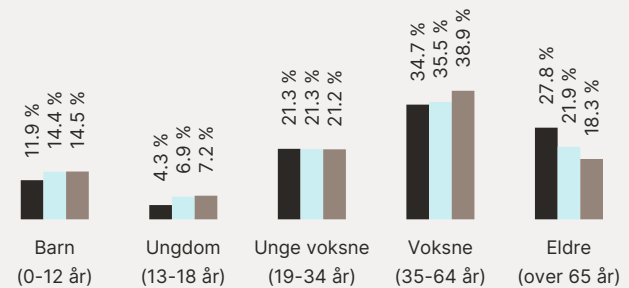


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år)	18 min	🚶
66 barn	1.6 km	
Søndre barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
100 barn	2 km	
Tumlebo barnehage (0-5 år)	3 min	🚶
38 barn	1.9 km	

Dagligvare


Rema 1000 Stokmarknes	14 min	🚶
Coop Prix Stokmarknes PostNord	16 min	🚶
	1.3 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået
Lite støynivå 95/100

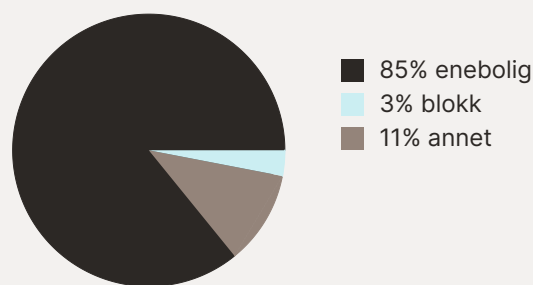
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

 Gateparkering
Lett 84/100





Sport

-  Børøya grusbane 9 min 
Fotball 0.6 km
-  Stokmarknes skole 16 min 
Ballspill, friidrett 1.4 km
-  Feel24 Stokmarknes 14 min 
-  Family Sports Club Stokmarknes 19 min 

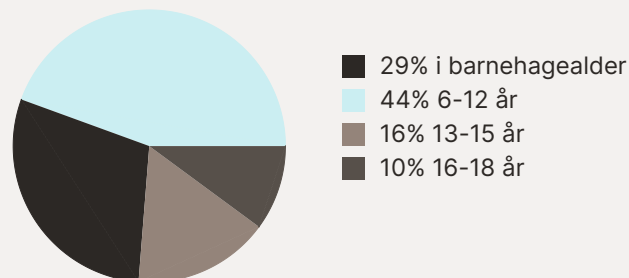
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Bykuben Senter 16 min 
-  Apotek 1 Stokmarknes 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

-  Børøy
-  Stokmarknes
-  Norge

Sivilstand

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
"Båthavna"
i Hadsel kommune.**

Dato: 9.5.2012

Dato for siste revisjon: 19.05 2014

Dato for kommunestyrets vedtak/departementets stadfesting:

Dato for godkjenning av mindre endring av reguleringsplan:

I

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 er planområdet regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Konsentrert småhusbebyggelse - B1
- Andre type bebyggelse og anlegg – B2
- Kontor/Lager – K/L1
- Avløpsanlegg – KV1

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørvevei V1-V4
- Fortau F1
- Gang-/sykkelveg GS1-GS2
- Annen veggrunn – grønnareal
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

3. GRØNNSTRUKTUR

- Vegetasjonsskjerm
- Friområde FR1-FR2

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- Småbåthavn med tilhørende strandsoner

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Konsentrert småhusbebyggelse – Rekkehus/Leilighetsbygg B1

På regulert tomt kan det oppføres maks. 3 rekkehus med inntil 4 etasjer og maks 36 leiligheter. Alle leiligheter skal bygges ut med livsløpsstandard. Det er krav for heis. Leilighetene i 1. etasje skal ha HC -standard.

Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 25 og 35°.
Tillatt gesimshøyde er maks. 13m målt i forhold til ferdig planert terreng.
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=45 %.
(BYA er bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomte.)

Rekkehus med tilhørende anlegg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Atkomst og felles uterom utformes iht. universell utforming. Parkeringsplassene for bevegelsehemmede legges nær utgang. HC -parkeringsplassene skal være minst 4,5 x 6,0 meter.

Boder og oppbevaringsplass

Hver leilighet skal ha minst 5 m² oppbevaringsplass for sykler, sportsutstyr, barnevogner m.m.
I enhver leilighet skal det være tilstrekkelig plass som er egnet for oppbevaring av mat, klær, utstyr m.m.

Uteoppholdsarealet.

Uteoppholdsareal er de deler av tomten som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og er egnet til dette formålet. Ikke overbygd del av terrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

Minste krav MUA=50m² pr boenhet.

I tillegg skal det opparbeides en felles leke/samlingsplass.

Utomhusplan

Hensikten med en utomhusplan er å planlegge et helhetlig samspill mellom bygninger og tilhørende uteområder med mål å oppnå gode funksjonelle og estetiske løsninger.

Utomhusplan skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Utomhusarealet skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for tilhørende tiltak.

Garasje og parkering.

Det skal minst avsettes 1,25 biloppstillingsplasser pr. leilighet.
I dette kan inngå 1 garasje-/carport plass pr. boenhet. Del av garasjer kan bli integrert i første etasje i boliger.

Utforming.

Ved behandling av byggemelding skal kommunen påse at ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Ubebygde deler av tomten skal gis tiltalende utforming og beplantning.

Situasjonsplan.

I forbindelse med byggesøknad av bolig skal det leveres situasjonsplan som viser adkomst, oppstillingsplass for biler, evt. garasje, fremtidig bebyggelse med høyde og møneretning, avstand til kant fylling, vei og tomtegrenser. Det skal leveres snitt-/perspektiv skisser som viser byggenes plassering og estetisk.

Renovasjon.

Det skal tilstrebes felles plassering av renovasjonscontainere. Containere kan overbygges.

Energikrav

Byggverk skal utføres slik at det fremmer lavt energibehov.

I leiligheter skal det etableres alternative energikilder i tillegg til elektrisitet.

Følgende alternative energikilder skal vurderes:

- bruk av varmepumper
- bruk av miljøvennlig vedfyring
- tilrettelegging for bruk av vannbåren oppvarming

1.2 Andre type bebyggelse og anlegg – B2

Brygge skal være åpen for allmenn ferdsel, ikke være smalere enn 3,0 meter og utføres i trekonstruksjon eller annet materiale som passer estetisk inn i området.

1.3 Kombinert formål Kontor/Lager – KL1

Område med lagerbygg for kommunens tekniske etat med tilhørende anlegg.

Bygningene kan oppføres i inntil 2etg., innenfor byggegrenser vist på plankartet. %-BYA=20%.

1.4 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet – KV1

Areal avsatt for plassering av pumpestasjon.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanleggene skal opparbeides med den inndeling i kjøreveger, fortau og parkeringsplasser som vist på plankartet, med tilfredsstillende teknisk standard og i samsvar med opparbeidelsesavtale samt tekniske planer godkjent av ansvarlig myndighet.

Reguleringsbredde som vist på plan.

Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

2.1 Kjørevei – V1

Eksisterende kommunal vei - Måkeveien.

2.2 Kjørevei – V2

Felles vei til småbåthavn og boligområde B1.

2.3 Avkjørsel – V3

Utbedring av eksisterende avkjørsel til område LK1.

2.3 Avkjørsel – V4

Avkjørsel til B1 og KV1.

2.3 Fortau – F1

Fortau skal gi trygge forhold for myke trafikkanter.

2.3 Gang-/sykkelvei – GS1-GS2

Eksisterende gang og sykkelveg.

2.6 Avkjørsler

Atkomst til tomt er vist på plankart med retningspil.

3. GRØNNSTRUKTUR

Friområder er tilgjengelig for alle og sikrer god tilgang til sjøen.

3.1. Friområde FR1

Området skjærer B1 fra veien og industriområdet i øst.

3.2. Friområde FR2

Området egner seg til bruk for uteopphold. Gir tilgang til sjøen.

3.3. Vegetasjonsskjerm.

Avskjerming fra parkeringsområde til småbåthavn.

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

4.1 Småbåthavn

Atkomst til tomt som er vist på plankart med retningspil.

Landdelen:

Arealet kan tillates benyttet til:

- Parkeringsplasser for båteierne biler. Minst 2 av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede.
- Landsetting av båter for vedlikehold og vinterlagring av båter.
- Klubbhus/verksted og lignende anlegg som naturlig hører med i en båthavn. Dette i område mellom byggegrenser vist på kartet. Maks. BRA = 100m²
Gesimshøyde: maks. kote +6,5. Laveste sokkelpunkt ved bebyggelse: min. kote +3,5.

Sjødelen:

Det kan her anlegges bølgebrytere, flytebrygger med utliggere og landføring for fiske- og fritidsbåter samt service kai med strømmuttak, vannuttak og dieselfylling.

FELLESBESTEMMELSER:

a) Rekkefølgebestemmelser

Det skal utarbeides en samlet vann- og avløpsplan for området. Denne planen skal godkjennes av Hadsel kommune før byggetillatelse er gitt.

Lekeplassen skal opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten innflyttes. Lekeplassen skal tilfredsstillende sol- og støyforhold.

Veinett, herunder tilgjengelighet og trafikksikre forhold for gående og syklende, kraftforsyning og hovednett for vann- og avløp skal være ferdig opparbeidet før byggetillatelse blir gitt.

I forbindelse med bygging av vei/vann/avløp kan det inngås utbyggings/gjennomførings avtale mellom Hadsel kommune og tiltakshaver.

b) Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i mark blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50, §8. Melding skal snarest sendes til Nordland fylkeskommune, kultur- og miljøavdelingen og Sametinget slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette. Eksempel på automatisk fredede kulturminner er helleristninger, brent leire, keramikk, groper med trekull og/eller brent stein etc.

c) Frisikt

Ved avkjørsel skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegplan.

d) Andre fellesbestemmelser

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven (samt tilhørende Teknisk forskrift) og kommunens vedtekter til denne.

Jf. plan- og bygningslovens § 7 kan det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Søknad må oppfylle lovens krav om særlig grunn.

e) Anleggsarbeid

Terrenginngrep i forbindelse med anlegget skal skje så skånsomt som mulig. Massehåndtering og reetablering av vegetasjon skal utføres slik at spredning av uønskede fremmede planarter forhindres.

Det skal i anleggsperioden sikres trygg og god framkommelighet for brukere av småbåthavn.

Vedtak i Kommunestyret - 12.06.2014

Kommunestyret vedtar følgende endringer i rekkefølgebestemmelsene til Reguleringsplan for Bthavna, Børøya:

- Lekeplassen skal opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten innflyttes.
- Lekeplassen skal ha tilfredsstillende sol og støyforhold.

a) Rekkefølgebestemmelser

Det skal utarbeides en samlet vann- og avløpsplan for området. Denne planen skal godkjennes av Hadsel kommune før byggetillatelse er gitt.

Lekeklassen skal opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten innflyttes. Lekeklassen skal tilfredsstillende sol- og støyforhold.

Veinett, herunder tilgjengelighet og trafikksikre forhold for gående og syklende, kraftforsyning og hovednett for vann- og avløp skal være ferdig opparbeidet før byggetillatelse blir gitt.

I forbindelse med bygging av vei/vann/avløp kan det inngås utbyggings/ gjennomførings avtale mellom Hadsel kommune og tiltakshaver.

Behandling i Kommunestyret - 13.03.2014

Repr Britt Solvik, Ap, satte fram følgende forslag (rådmannens forslag):

Kommunestyret vedtar å godkjenne reguleringsplan for "Båthavna" på Stokmarknes; tilrettelegging for oppføring av leiligheter og utvidelse av småbåthavna.

Hjemmel for vedtaket er Plan- og bygningsloven 2008 § 12-12.

Votering:

Ved alternativ votering mellom formannskapetets innstilling og forslaget fra Ap (rådmannens forslag til vedtak), ble formannskapetets innstilling vedtatt med 14 stemmer (Frp, H, V, MOS) mot 11 stemmer (Ap, SV, Sp, Krf, Uavhengig) for Aps forslag.

Vedtak i Kommunestyret - 13.03.2014

Kommunestyret vedtar å godkjenne reguleringsplan for "Båthavna" på Stokmarknes; tilrettelegging for oppføring av leiligheter og utvidelse av småbåthavna.

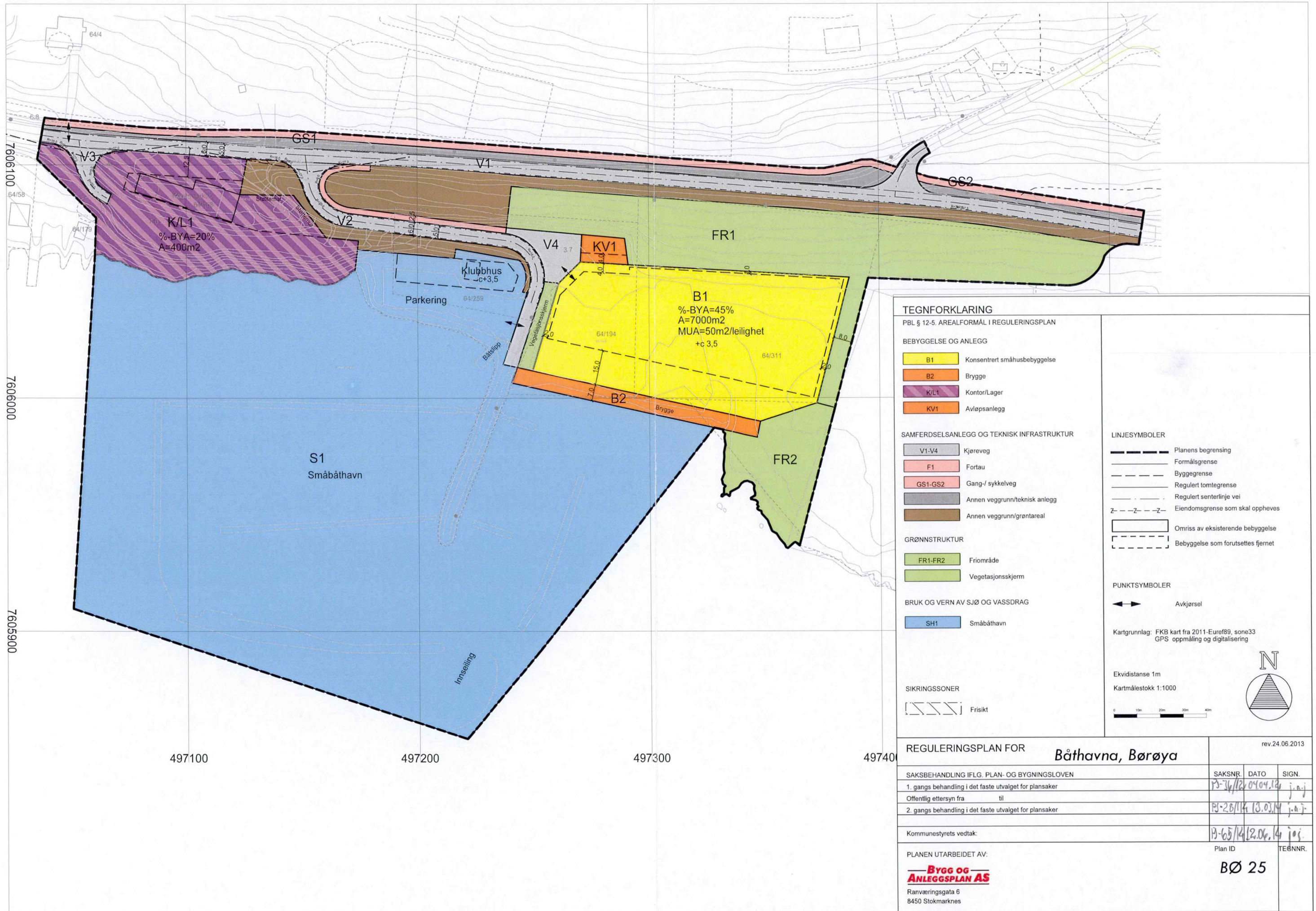
Hjemmel for vedtaket er Plan- og bygningsloven 2008 § 12-12.

Endring i Fellesbestemmelser, a) Rekkefølgebestemmelser:

Felles leke- og samlingsplass skal opparbeides og ferdigstilles før den siste bo-enheten i prosjektet innflyttes.

TAS UT: Felles leke- og samlingsplass skal tilfredsstillende sol- og støyforhold.

Veinett, herunder tilgjengelighet og trafikksikre forhold for gående og syklende, kraftforsyning og hovednett for vann- og avløp skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest blir gitt.



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B1 Konsentrert småhusbebyggelse
- B2 Brygge
- K/L1 Kontor/Lager
- KV1 Avløpsanlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- V1-V4 Kjøreveg
- F1 Fortau
- GS1-GS2 Gang-/ sykkelveg
- Annen veggrunn/teknisk anlegg
- Annen veggrunn/grøntareal

GRØNNSTRUKTUR

- FR1-FR2 Friområde
- Vegetasjonsskjerm

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- SH1 Småbåthavn

SIKRINGSSONER

- Frisikt

LINJESYMBOLER

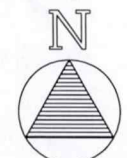
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje vei
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Omriss av eksisterende bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

PUNKTSYMBOLER

- Avkjørsel

Kartgrunnlag: FKB kart fra 2011-Euref89, sone33
GPS oppmåling og digitalisering

Ekvidistanse 1m
Kartmålestokk 1:1000



REGULERINGSPLAN FOR Båthavna, Børøya

rev.24.06.2013

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	PJ-20/14	20.04.14	j.a.j
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	PJ-20/14	13.03.14	j.a.j
Kommunestyrets vedtak:	PJ-65/14	12.06.14	j.o.j
PLANEN UTARBEIDET AV:	Plan ID	TEGNNR.	
Bygg og Anleggsplan AS Ranværingsgata 6 8450 Stokmarknes	BØ 25		



Hadsel kommune

Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven
27. juni 2008 nr. 71 § 21-10

Saksnr
17/00483

Løpenr
17/00483-2

Tiltakshaver (navn og adresse)

Byggteam Hadsel as
Postboks 43
8455 Stokmarknes

Ansvarlig søker (navn og adresse)

Ferra Consult as
Klubbholmen 12
9409 Harstad

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested
Børøya Brygge

Gnr./bnr./fnr./snr.
64/194

Vedtak/tillatelse

Søknad datert

X	Ett-trinns søknadsbehandling	26.09.2014
X	Rammetillatelse	27.08.2014
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

Leilighetsbygg – første byggetrinn

Vedtak fattet av

Mats André Aas

Vedtak dato

17.02.2017

Kontrollansvarlig

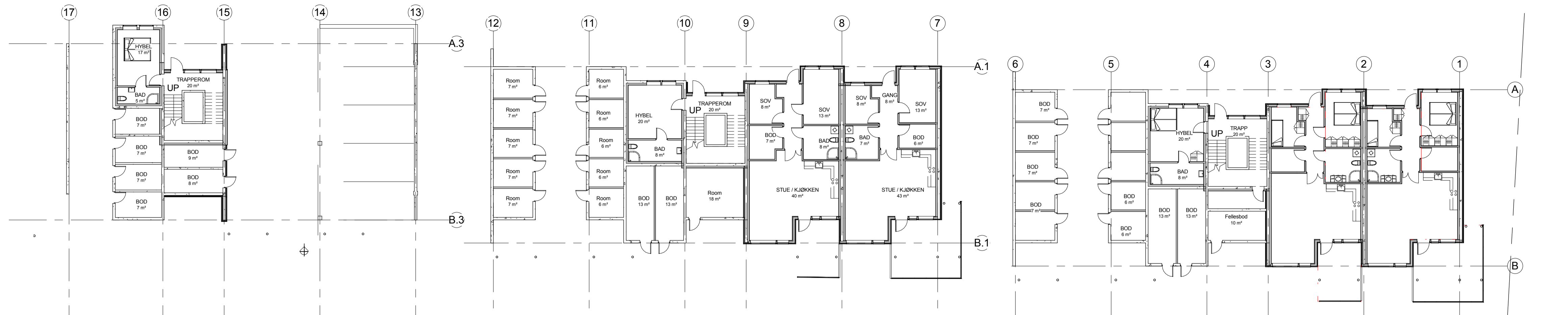
Ferra Consult as

Merknader

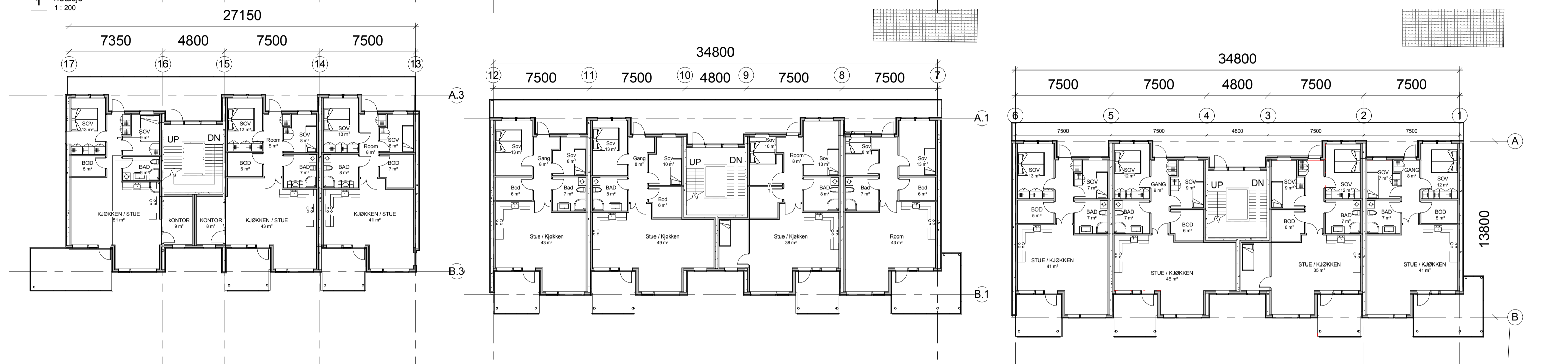
Ferdigattest utstedt på grunnlag av oppdatert gjennomføringsplan.

Underskrift

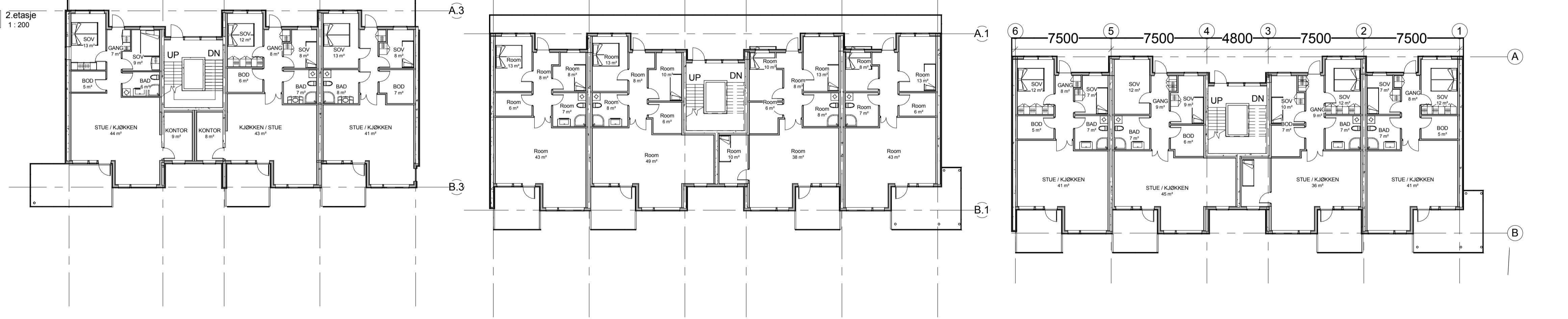
Sted Stokmarknes	Dato 17.02.2017	Stempel/underskrift Mats André Aas (elektronisk signert)
---------------------	--------------------	--



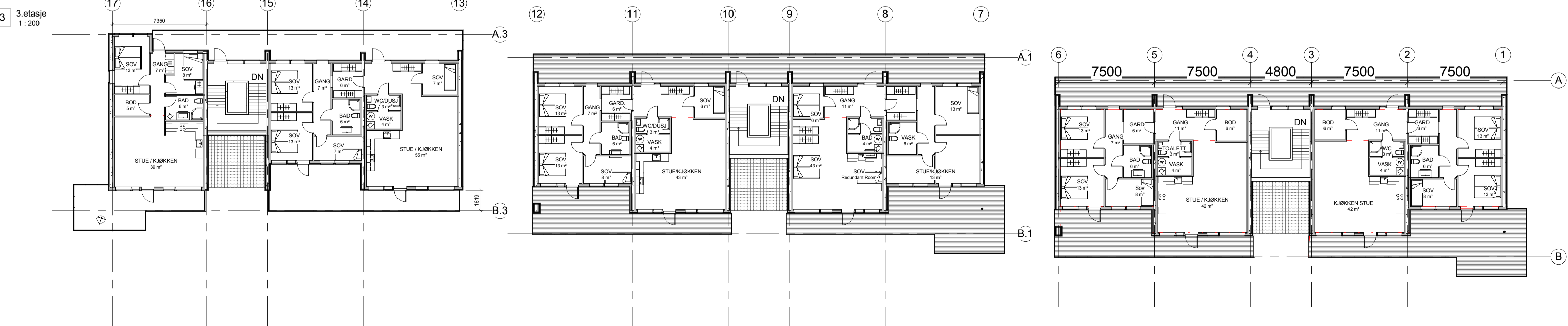
1 1. etasje
1:200



2 2. etasje
1:200



3 3. etasje
1:200



4 4. etasje
1:200

Forklaringer:

Bestemmelser:

Henvisninger:

Rev. | Revisjonen gjelder | Cms | Sp.

- ARK ARKITEKT
- RIB RADG. ING. BYGGTEKNIKK
- RIV RADG. ING. VVS-TEKNIKK
- RIE RADG. ING. EL-TEKNIKK
- RIBR RADG. ING. BRANNTEKNIKK

TOTALENTREPRENDR

OPPDRAGSGIVER
Byggteam Hadsel

PROSJEKT
Børøya Brygge

FASE
Rammesøknad

TEGNING
1-4 etg. samlet alle blokker

Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten opphavsrettens samtykke

SANSØKER	TEGNET AV	FERDIGGRAD	MALESTOKK
T.nilsen	rww	Rammesøknad	1:200
DATO	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
04.08.2014	1121	A150	



1 Fasade mot Nord
1 : 200



2 Fasade mot Sør
1 : 200

Forklaringer:

Bestemmelser:

Hensvisninger:

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.

- **ARK** ARKITEKT
KVADRAT total AS
Vidkunsgt. 3 A, 9405 HARSTAD
- **RIB** RÅDG. ING. BYGGTEKNIKK
- **RIV** RÅDG. ING. VVS-TEKNIKK
- **RIE** RÅDG. ING. ELEKTROTEKNIKK
- **RIBR** RÅDG. ING. BRANNTTEKNIKK

TOTALENTREPRENØR

OPPDRAAGSGIVER
Byggteam Hadsel

PROSJEKT
Børøya Brygge

FASE
Rammesøknad

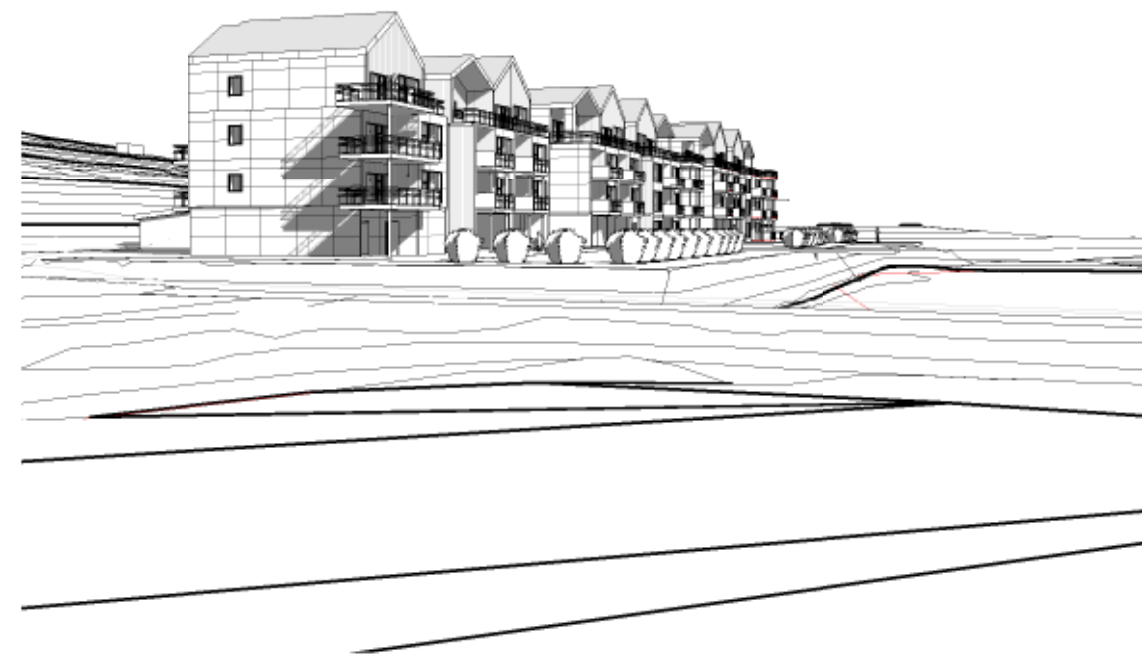
TEGNING
Fasader alle

Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten opphavsmannens samtykke

SAKSBEH.	TEGNET AV	FERDIGGRAD	MALESTOKK
Designer	Author	Rammesøknad	1 : 200
DATO	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
07/23/14	1121	A750	



1 Fasade Øst



2 Fasade Vest



Kartverket

DNB EIENDOM SORTLAND
POSTBOKS 69
8401 SORTLAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Måkeveien 17a (Julie Andreassen)
Vår referanse: 2222665/13213307
Bestilling: C3 2020-07-30 (4) 20

Dato
30.07.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1136035	200	4.12.2015	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1866 HADSEL	64	194	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 601918315
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr
958501420

Navn
HADSEL KOMMUNE

Adresse
Rådhusgata 5, 8450 STOKMARKNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
965143661

Navn
BYGGTEAM HADSEL AS

Bruksenhet
Postboks 43, 8455 STOKMARKNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
1866

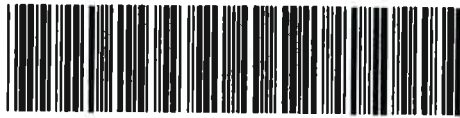
Gnr
64

Bnr
194

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålkode	Tilleggsareal-bygning	Eksklusivt uteareal
1866	64	194	0	1	78 / 1086	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	64	194	0	2	80 / 1086	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	64	194	0	3	80 / 1086	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	64	194	0	4	90 / 1086	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	64	194	0	5	90 / 1086	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	64	194	0	6	80 / 1086	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	64	194	0	7	80 / 1086	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	64	194	0	8	90 / 1086	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	64	194	0	9	90 / 1086	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	64	194	0	10	80 / 1086	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	64	194	0	11	124 / 1086	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	64	194	0	12	124 / 1086	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24

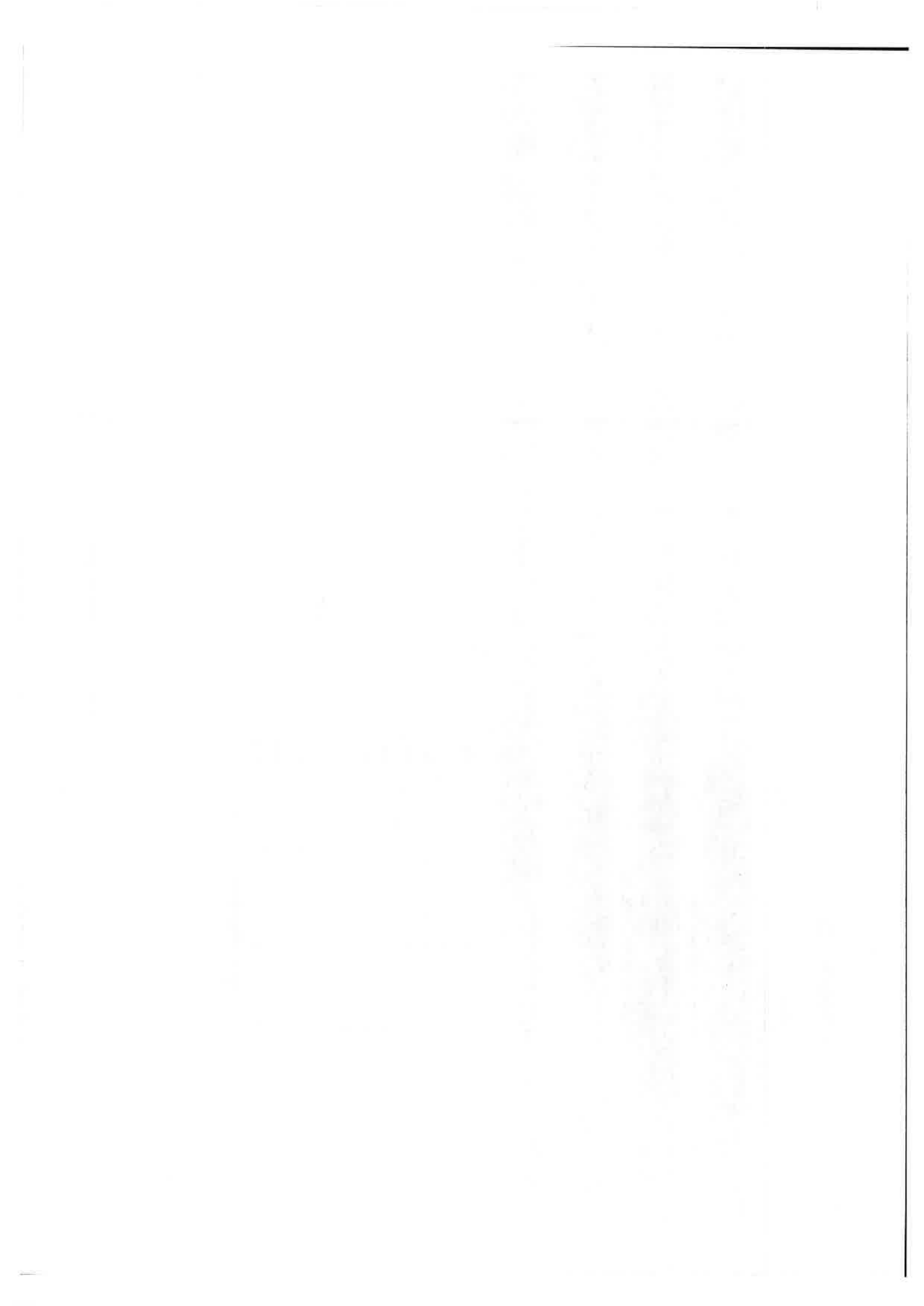


Doknr: 1136035 Tinglyst: 04.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rettskopi bekreftes

Elin Katrin Følling Fugleberg



Retureres til:

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr

Begjæring¹⁾ om: Oppdeling i eierseksjoner Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1866	Hadsel	64	194		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
965143661	ByggTeam Hadsel as	

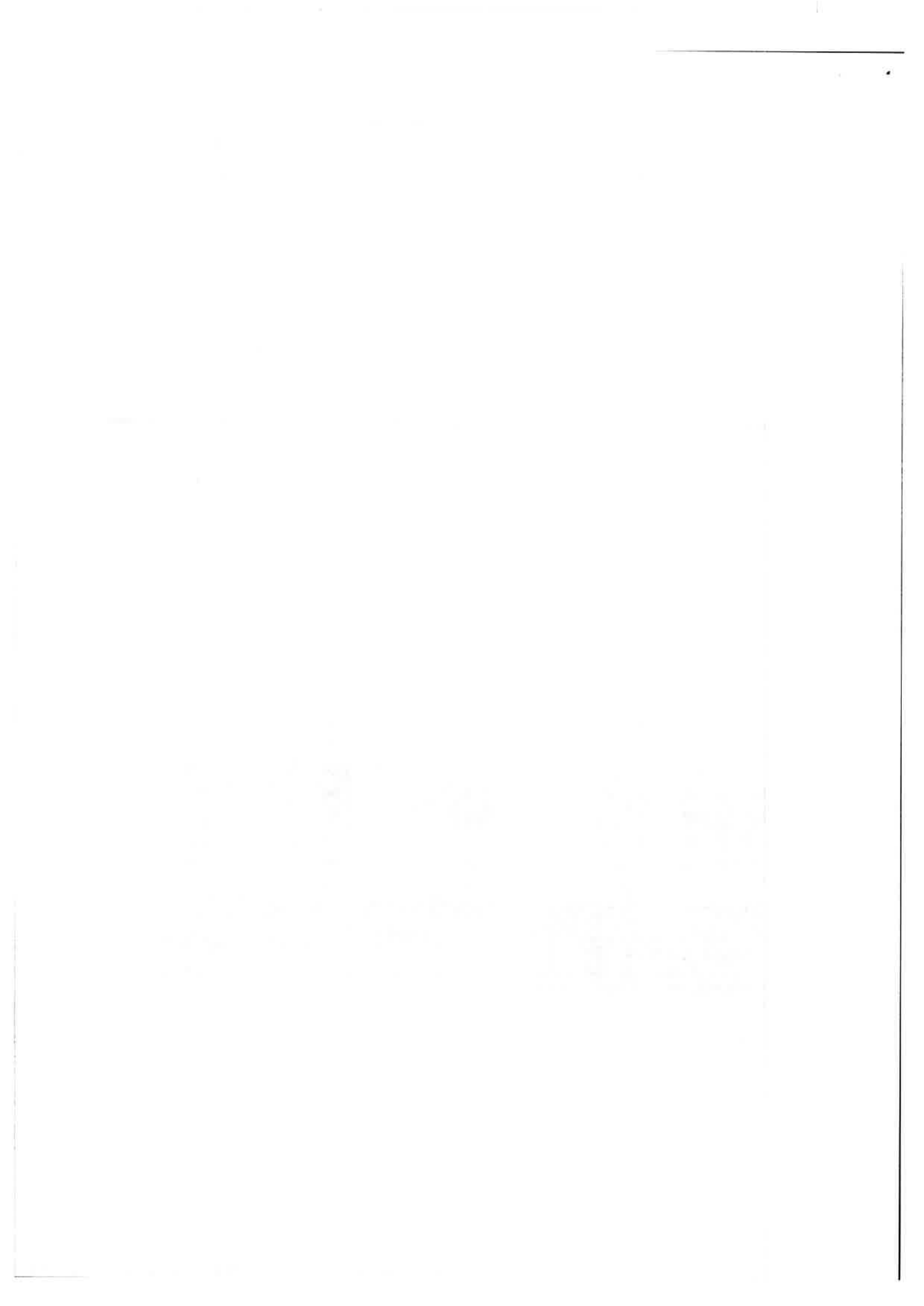
3. Begjæring																			
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	78	B	13				25				37				49			
2	B	80	B	14				26				38				50			
3	B	80	B	15				27				39				51			
4	B	90	B	16				28				40				52			
5	B	90	B	17				29				41				53			
6	B	80	B	18				30				42				54			
7	B	80	B	19				31				43				55			
8	B	90	B	20				32				44				56			
9	B	90	B	21				33				45				57			
10	B	80	B	22				34				46				58			
11	B	124	B	23				35				47				59			
12	B	124	B	24				36				48				60			

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

Sum tellere: 1086 = nevner: 1086

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
20.10.15.	Stein Schulte



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato

Stokmarknes 20.10.15.

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Stein Schultz


Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)



Faint, illegible text centered on the page, possibly bleed-through from the reverse side.

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd) Eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
64	194			Hadsel kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift		
SØKMARKNES 18.11.2015		HADSEL KOMMUNE Teknisk forvaltning 		

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

Dato	Partenes underskrift





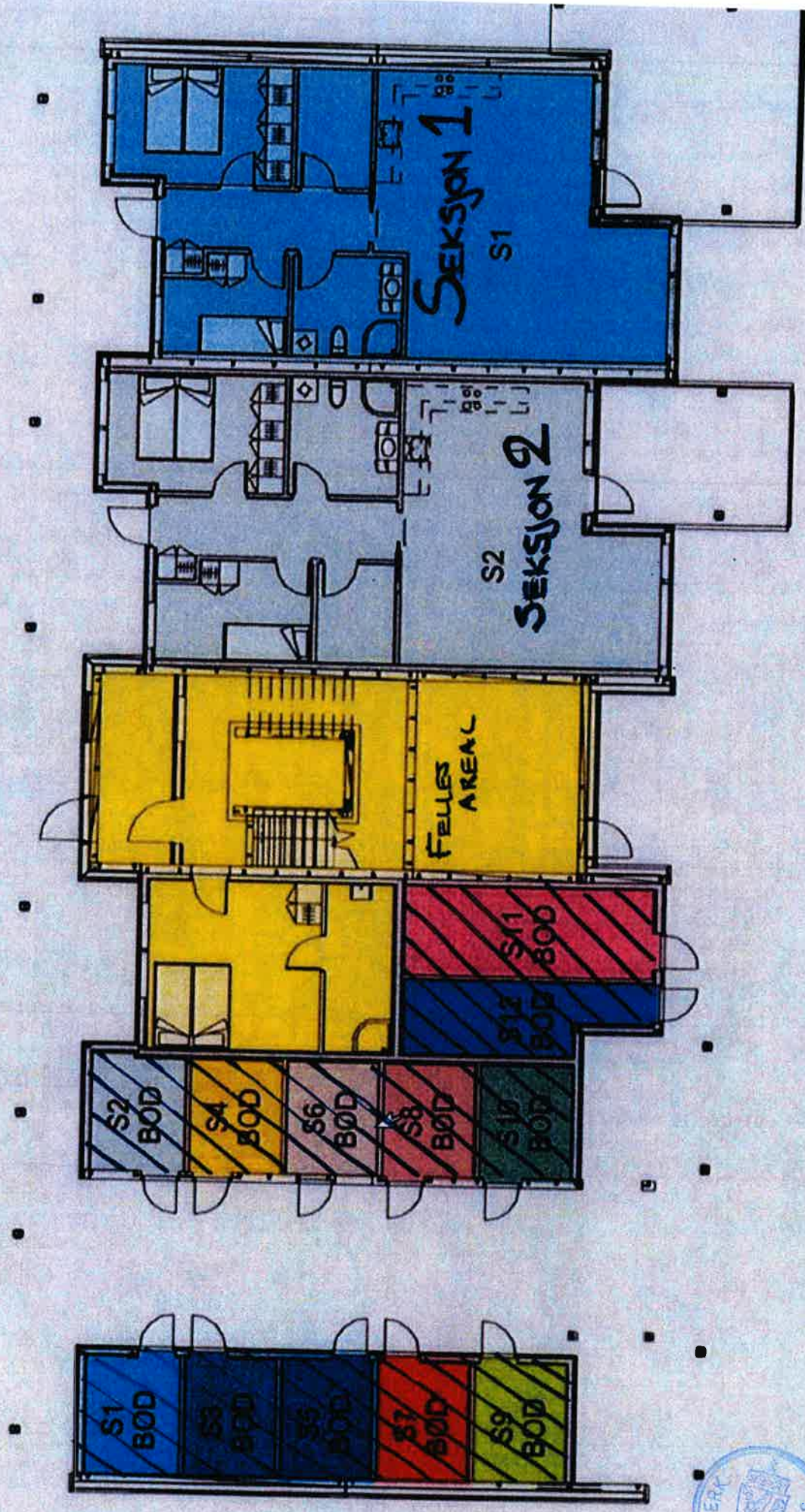


TILLEGGSAREAL:

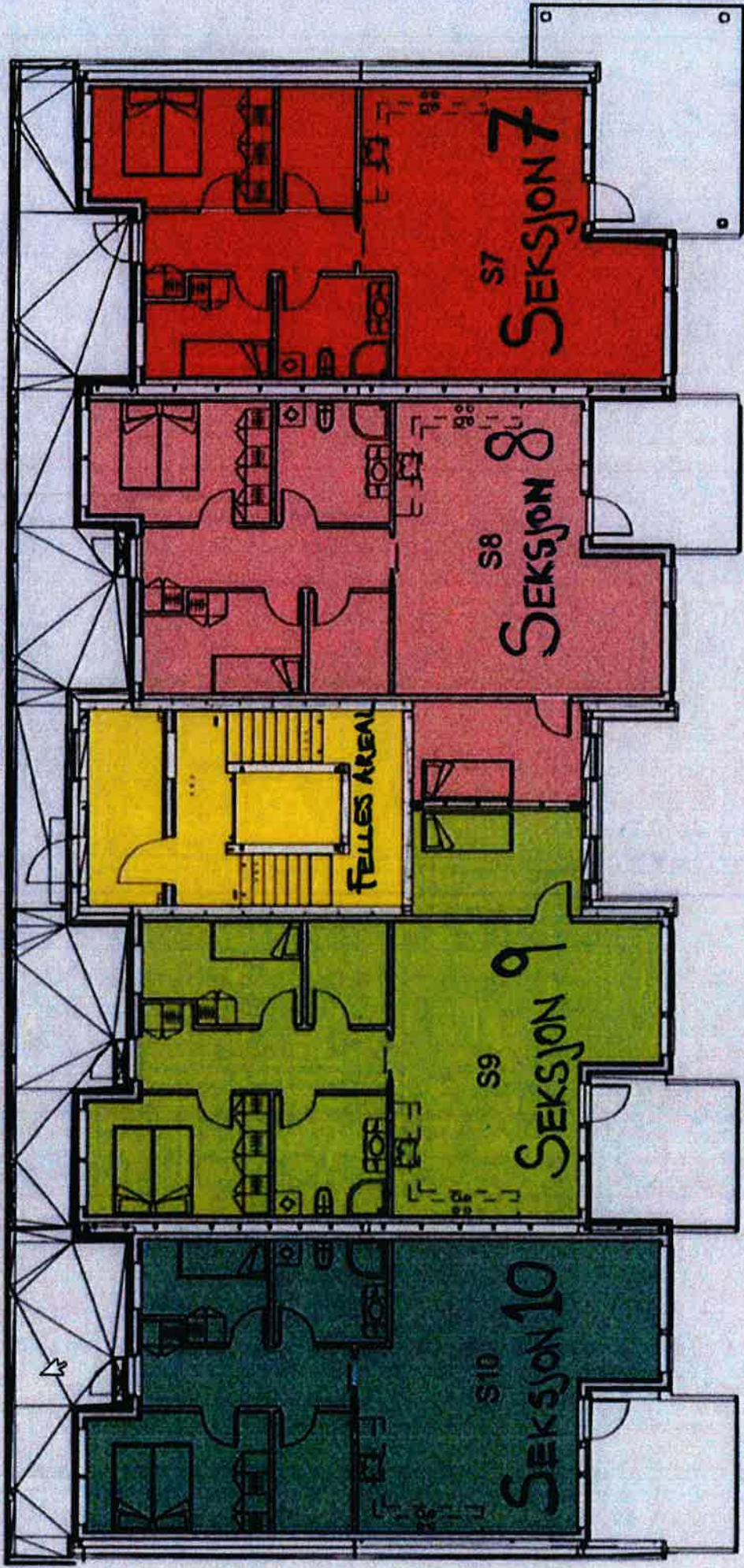
- S1 BOD → TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON 1
- S2 BOD → TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON 2
- S3 BOD → TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON 3
- S4 BOD → TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON 4
- S5 BOD → TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON 5
- S6 BOD → TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON 6
- S7 BOD → TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON 7
- S8 BOD → TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON 8
- S9 BOD → TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON 9
- S10 BOD → TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON 10
- S11 BOD → TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON 11
- S12 BOD → TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON 12

Seksj.	Leilighet	Areal	BOD	SUM
S1	Leilighet 1A	79.7 m ²	6.6 m ²	86.3 m ²
S2	Leilighet 1B	80.0 m ²	6.2 m ²	86.2 m ²
S3	Leilighet 2A	79.6 m ²	6.4 m ²	86.0 m ²
S4	Leilighet 2B	89.9 m ²	6.0 m ²	95.9 m ²
S5	Leilighet 2C	90.0 m ²	6.4 m ²	96.4 m ²
S6	Leilighet 2D	79.7 m ²	6.0 m ²	85.7 m ²
S7	Leilighet 3A	79.7 m ²	6.4 m ²	86.1 m ²
S8	Leilighet 3B	89.8 m ²	6.0 m ²	95.8 m ²
S9	Leilighet 3C	90.3 m ²	6.4 m ²	96.7 m ²
S10	Leilighet 3D	79.7 m ²	5.9 m ²	85.6 m ²
S11	Leilighet 4A	123.5 m ²	12.7 m ²	136.2 m ²
S12	Leilighet 4B	124.2 m ²	9.3 m ²	133.5 m ²
Felles 1. etg. 59.9 m ²				
Felles 2. etg. 33.7 m ²				
Felles 3. etg. 33.6 m ²				
Felles 4. etg. 33.7 m ²				
Sum felles: 160.9 m ²				



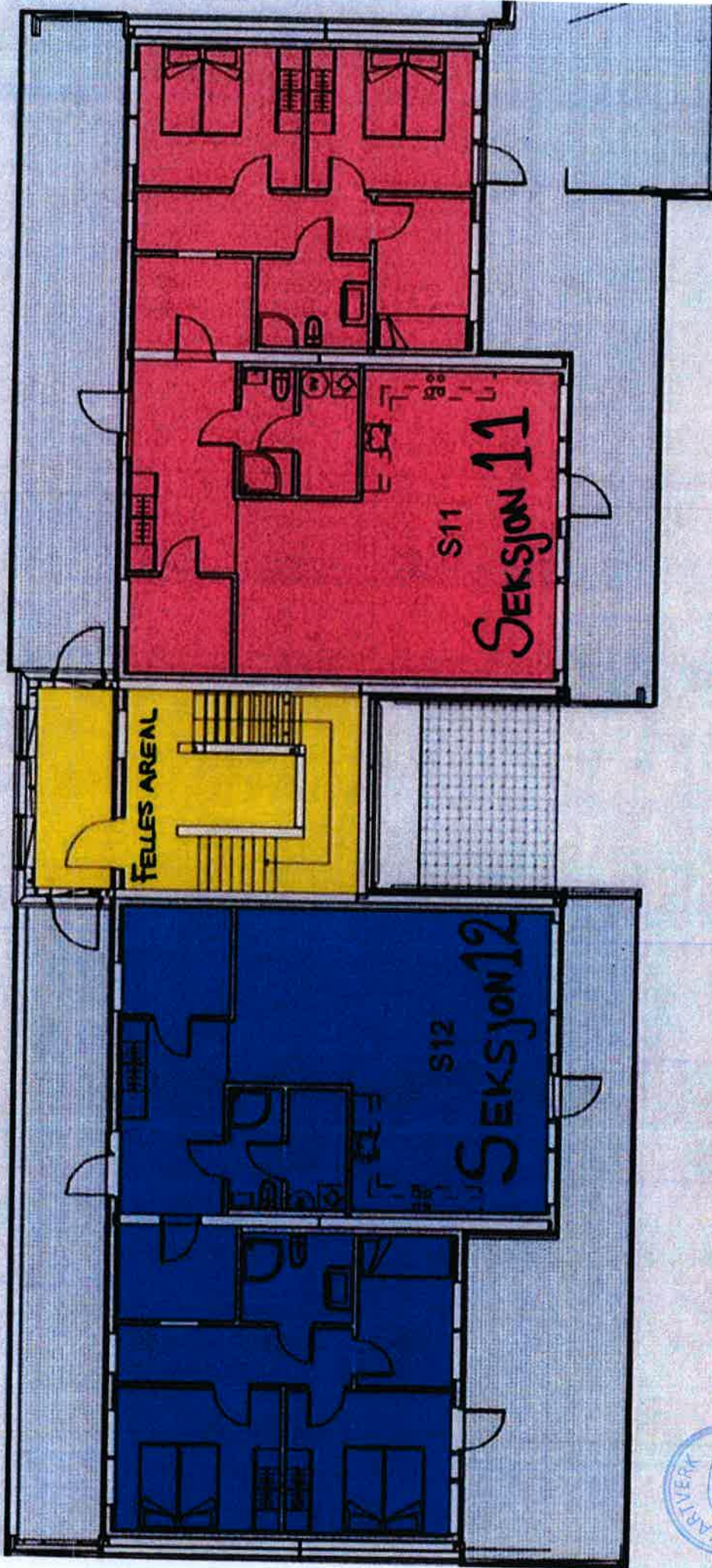


1. Etg. Seksjonering  → TILLEGGSAREAL



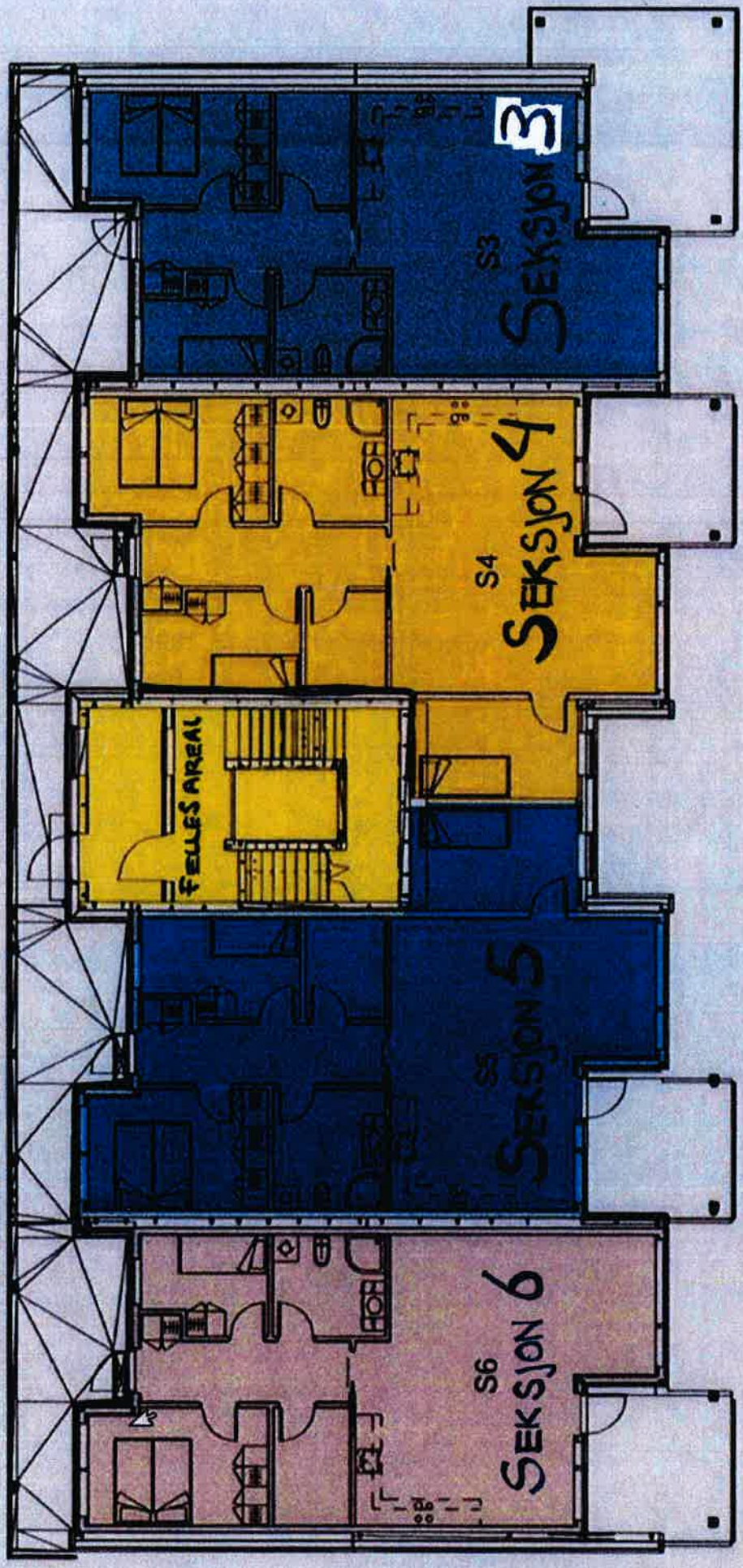
3. Etg. Seksjonering





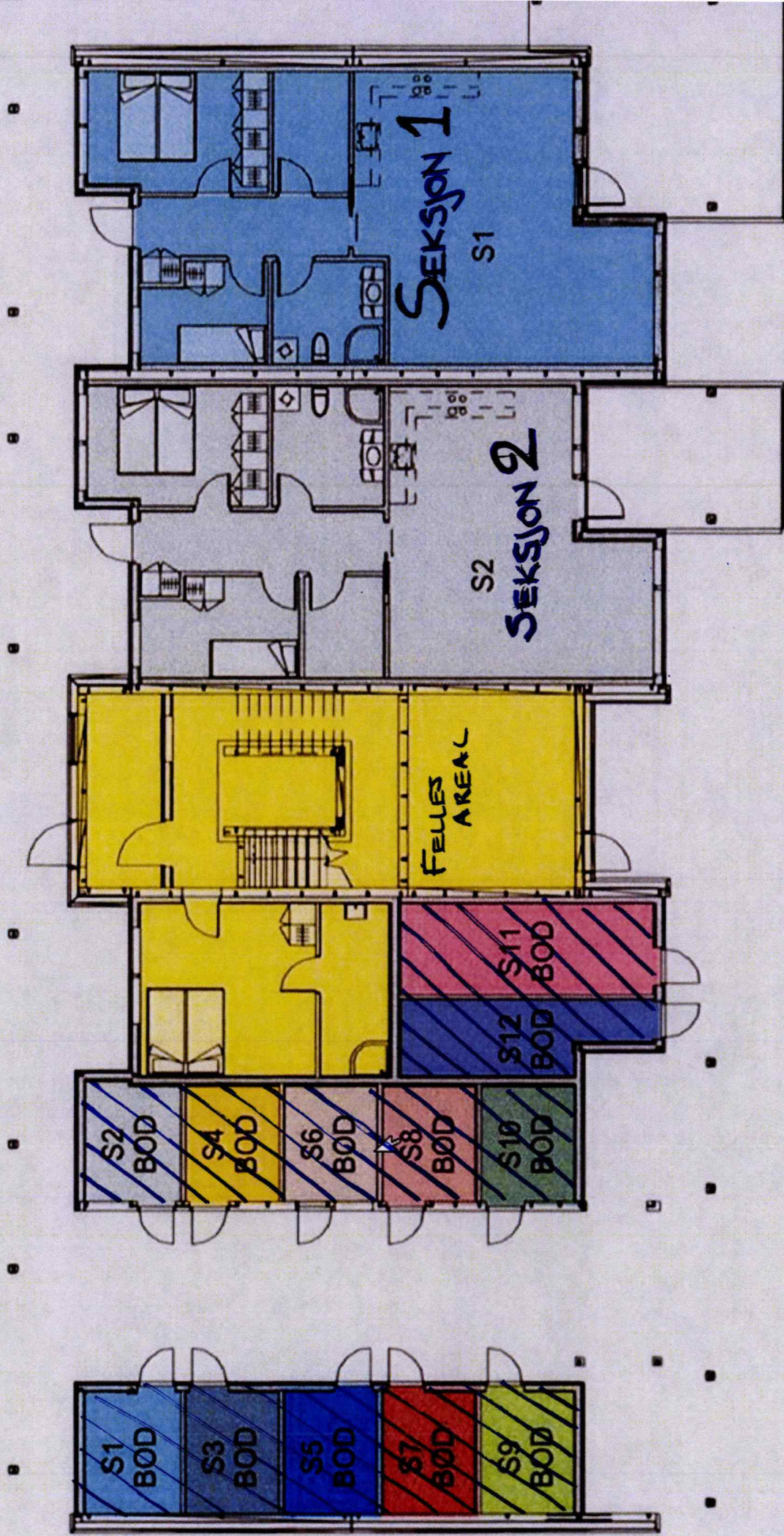
4. Etg. Seksjonering

7

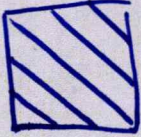


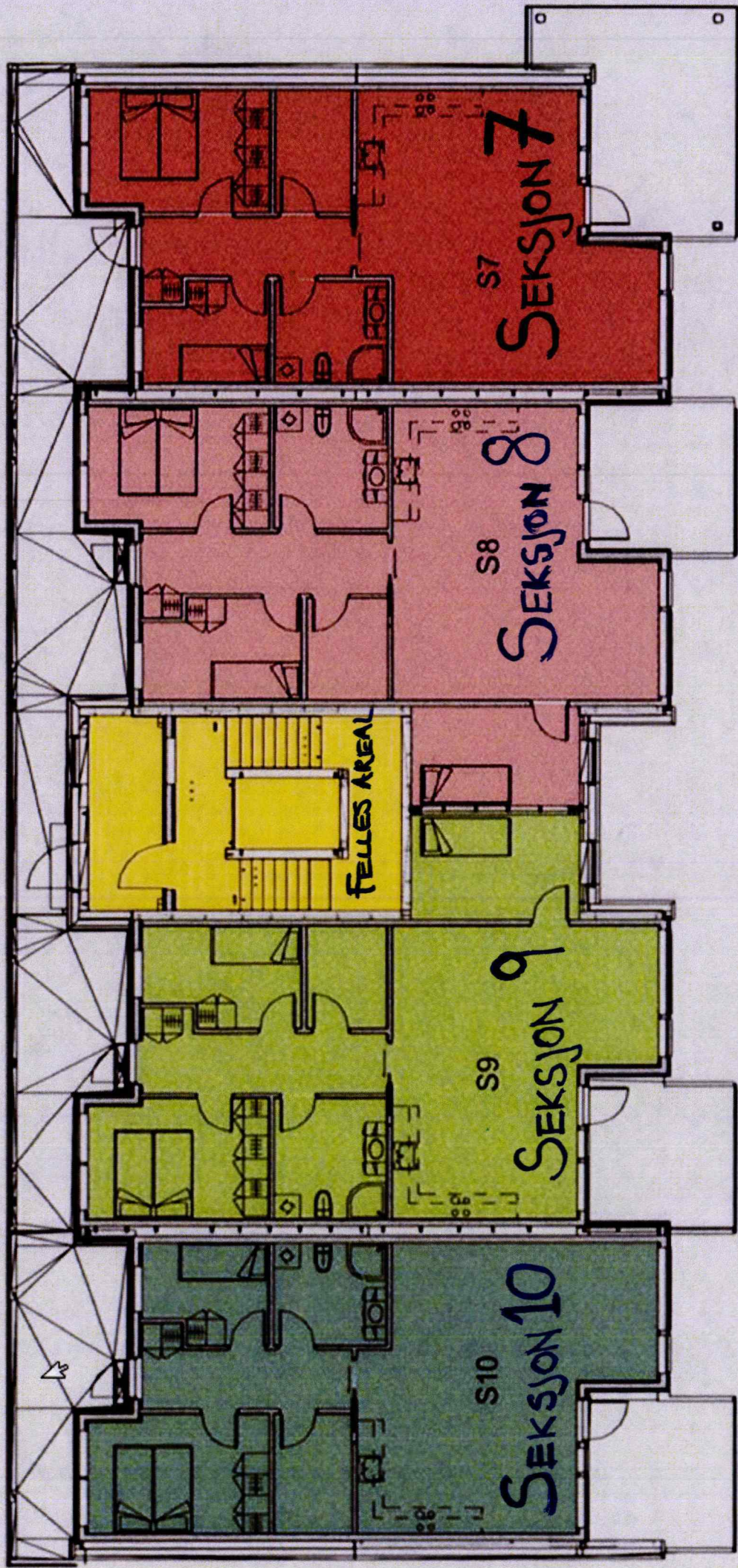
2. Etg. Seksjonering



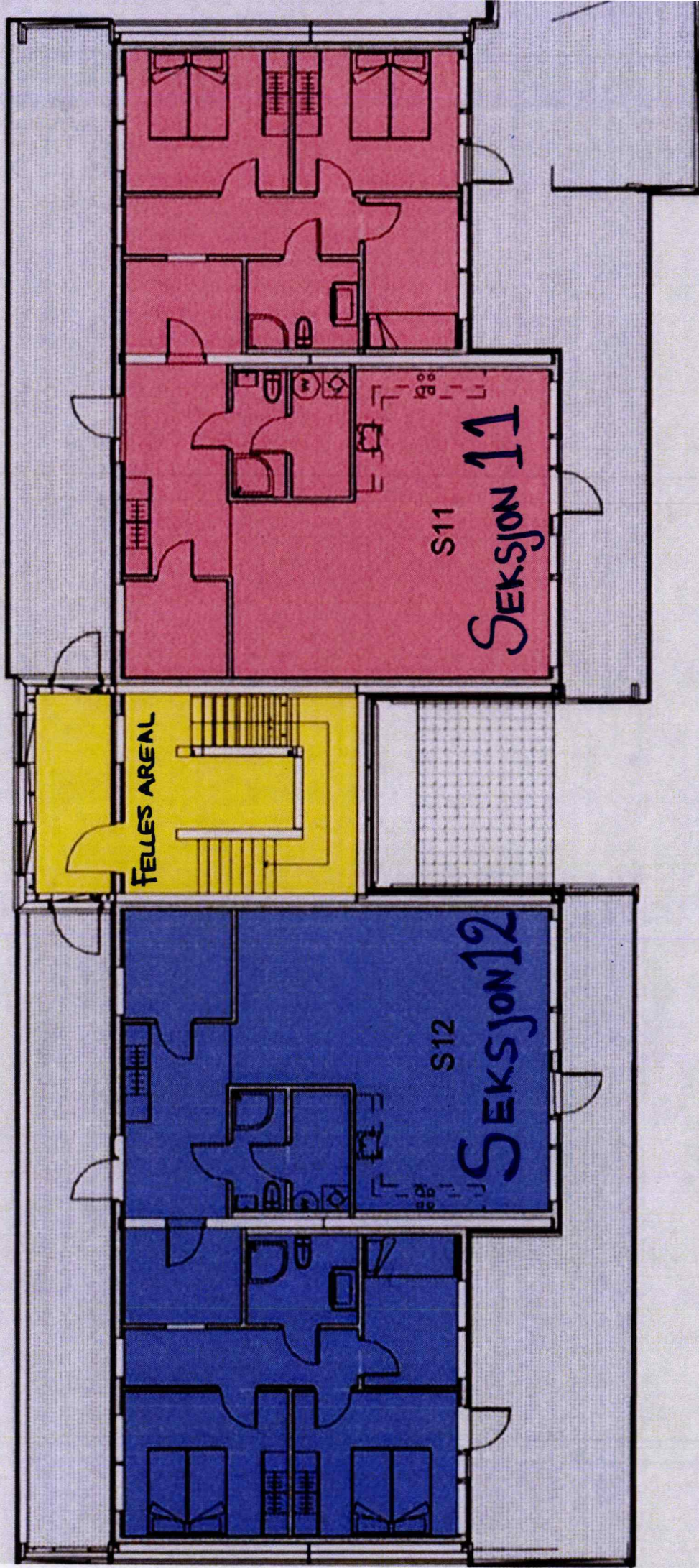


1. Etg. Seksjonering

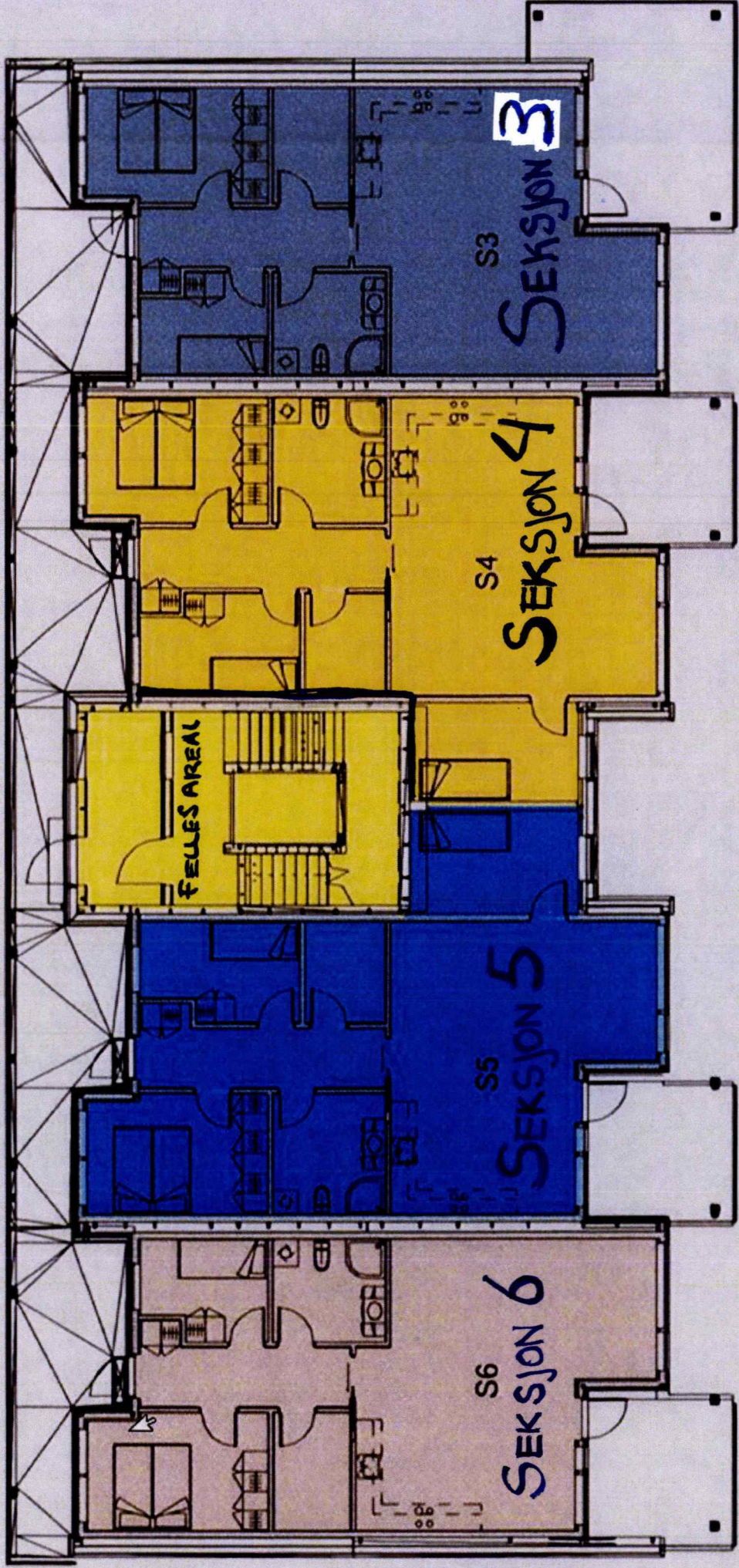
 → TILLEGGSAREAL



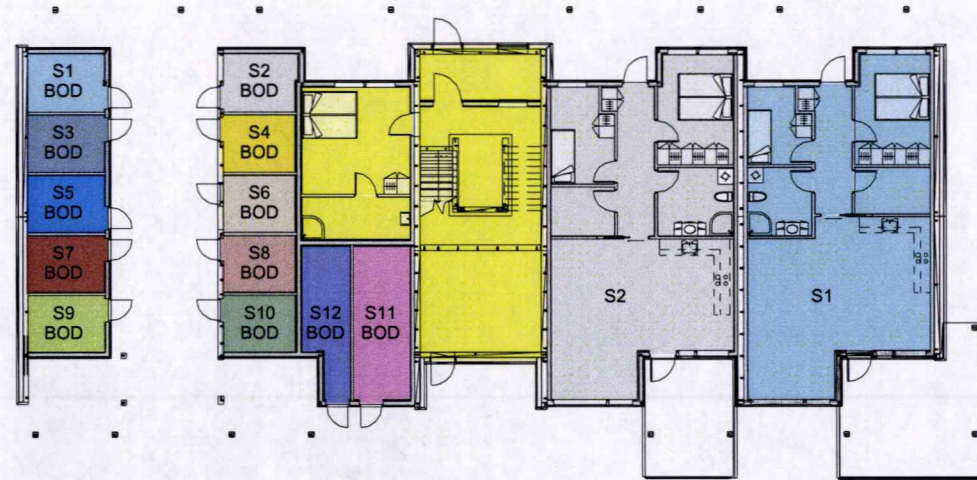
3. Etg. Seksjonering



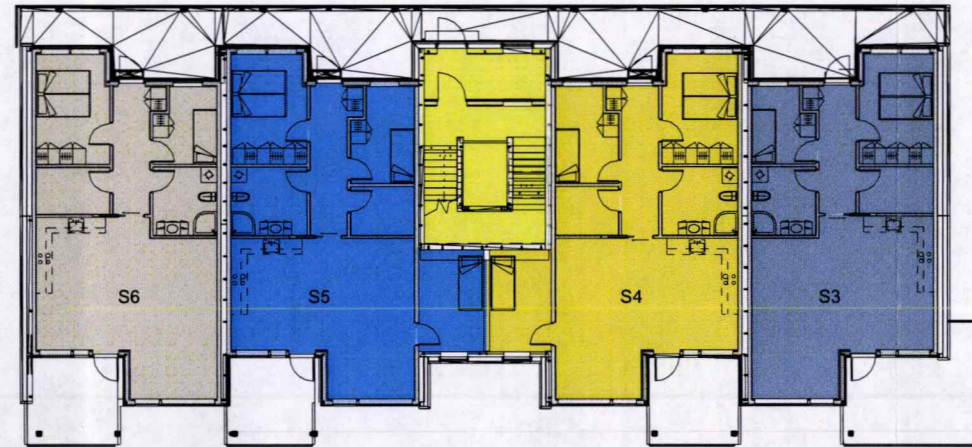
4. Etg. Seksjonering



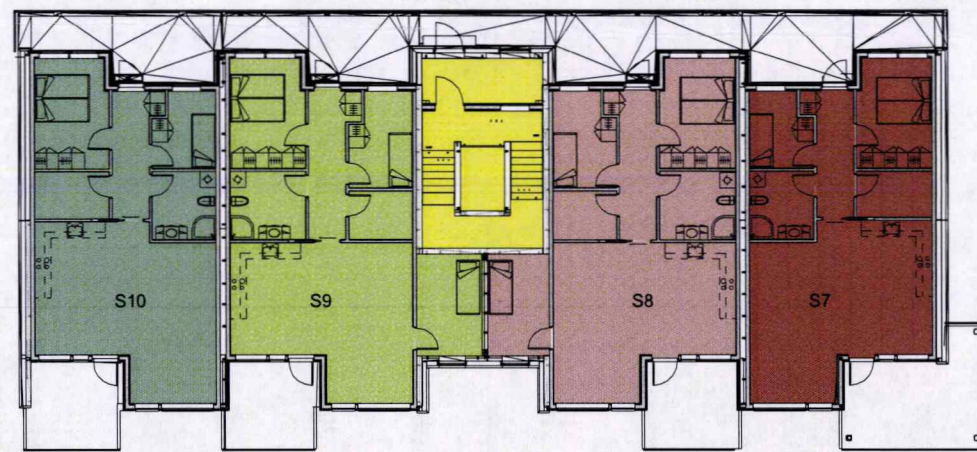
2. Etg. Seksjonering



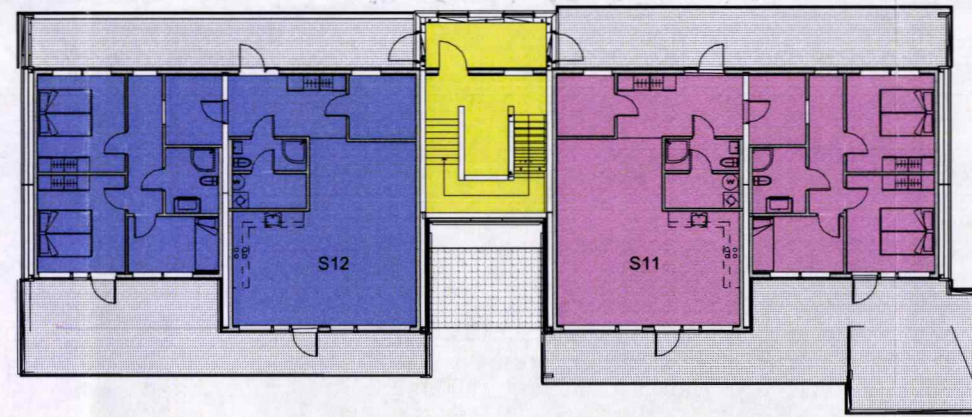
1. Etg. Seksjonering
1 : 200



2. Etg. Seksjonering
1 : 200



3. Etg. Seksjonering
1 : 200



4. Etg. Seksjonering
1 : 200

Seksjonering Leiligheter



Tegningsnummer: AZ 00 01		Revisjon:	
Rev.	Tekst:	Rev. dato:	Tegn. Kontr.
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

Seksj.	Leilighet	Areal	BOD	SUM
S1	Leilighet 1A	79.7 m ²	6.6 m ²	86.3 m ²
S2	Leilighet 1B	80.0 m ²	6.2 m ²	86.2 m ²
S3	Leilighet 2A	79.6 m ²	6.4 m ²	86.0 m ²
S4	Leilighet 2B	89.9 m ²	6.0 m ²	95.9 m ²
S5	Leilighet 2C	90.0 m ²	6.4 m ²	96.4 m ²
S6	Leilighet 2D	79.7 m ²	6.0 m ²	85.7 m ²
S7	Leilighet 3A	79.7 m ²	6.4 m ²	86.1 m ²
S8	Leilighet 3B	89.8 m ²	6.0 m ²	95.8 m ²
S9	Leilighet 3C	90.3 m ²	6.4 m ²	96.7 m ²
S10	Leilighet 3D	79.7 m ²	5.9 m ²	85.6 m ²
S11	Leilighet 4A	123.5 m ²	12.7 m ²	136.2 m ²
S12	Leilighet 4B	124.2 m ²	9.3 m ²	133.5 m ²

Felles 1. etg.	59.9 m ²
Felles 2. etg.	33.7 m ²
Felles 3. etg.	33.6 m ²
Felles 4. etg.	33.7 m ²
Sum felles:	160.9 m²

SKISSE



Prosjekt:
BØRØYA BRYGGE
Oppdragsgiver:
Bygg Team Hadsel AS

SEKSJONERING

Oppdragsleder: Torkil Nilsen	Tegn: Thomas Nilsen	Målestokk: Som vist (A2)
Oppdragsnr.: 036	Kontr.: Torkil Nilsen	Dato: 19.10.2015

Tegn. nr.
AZ 00 01
Fag Type Etg. Lepnr.

Rev.

BOLIGSAMEIET MÅKEVEIEN 17

Husordensregler.

Vedtatt på sameiemøte onsdag 9. juni 2017.

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Boligsameiet Måkeveien 17 A. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboerne og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

Partene i avtalen er samtlige seksjonsseiere i Boligsameiet Måkeveien 17 A. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere. Endring i avtalen krever enighet mellom seksjonseierne.

1. Overholdelse av husordensregler.

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietakere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

2. Brudd på husordensreglene.

Ved brudd på husordensreglene bes berørte parter ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når det skjedde.

3. Låsing av inngangsdører.

Ytterdøra skal til enhver tid være låst. Dette gjelder også døra til fellesbod.

4. Innvendige fellesarealer.

- a. Oppbevaring av private ting/utstyr/gjenstander i fellesområder (korridorer, svalganger, og trapper) bør unngås. Kan oppbevares i felles bod, hvis plass tillater det. Dette må eventuelt avklares med styret.

- b. Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokka 0800 og 2200 på hverdager og mellom klokka 1000 og 1800 i helgene.

10. Sykkelparkering.

Syklene parkeres på område for dette.

11. Parkering og brøyting.

Sameiet dekker utgifter til brøyting av vei og område på forsiden av blokka. Enhver seksjonseier plikter å påse at kjøretøy flyttes fra disse områdene i forbindelse med brøyting. Dersom man er forhindret fra å flytte kjøretøy, plikter seksjonseier å måke vekk snøen som ikke ble ryddet vekk av ordinær snøbrøyter.

12. Grilling.

Grilling med gass- og/eller elektrisk grill er tillatt på terrassene

13. Private elektriske innstallasjoner.

Private elektriske innstallasjoner i bod og garasje, må ha egen måler eller annen innretning for å angi strømforbruk.

14. Dugnader.

Ved dugnader bør beboerne delta.

15. Parkering.

Parkering av biler må ikke skje rett foran inngangsdøra. Dette av hensyn til beboerne, men også i forhold til ambulanse eller andre utrykningskjøretøyer.

16. Endring av husordensreglene.

Endring av husordensreglene må vedtas av sameiemøte med alminnelig flertall.

- b. Enhver beboer er pliktig til å holde orden utenfor sine seksjoner.
- c. Fellesbod er til oppbevaring av gjenstander/utstyr som tilhører sameiet. Oppbevaring av privat utstyr/eiendeler i fellesbod, må avklares med styret.

5. Utvendige fellesarealer.

- a. Ved bruk av fellesarealene, skal en rydde etter seg.
- b. Oppbevaring av private gjenstander/utstyr må ikke være til sjenanse for øvrige i sameiet. Det samme gjelder på friområdet foran blokka. Eventuelt kan slik sak avklares med styret.
- c. Fotballsparking på grøntanlegget er ikke tillatt. Forøvrig må grøntanlegget behandles med forsiktighet.

6. Røyking

Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesområder.

7. Fasader

- a. Risting av tepper, sengeklær etc. må ikke foregå fra vinduer eller terrasser.
- b. Tepper, sengeklær etc må ikke henges på fasadene. Dette av estetiske hensyn.
- c. Tørring av tøy på terrassen tillates hvis det ikke er til sjenanse for naboer eller gir et uestetisk inntrykk.
- d. På terrassen er det ikke tillatt å oppbevare rot og avfall, eller ting som naturlig ikke hører hjemme på en terrasse.
- e. Sameier med ønske om levegg, må søke styret om godkjenning. Nye levegger skal stå i stil til resten av bygget mht. design og farge.
- f. Ved alle forandringer som berører bygningsmassen, skal seksjonseierne søke styret for godkjenning.

8. Dyrehold.

Hunder og katter må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret. Hundeeiere pålegges å ha hund i bånd innen sameiets område. Lufting av hunder skal foretas utenfor sameiets område. Ekskrementer fra dyra fjernes av eier.

9. Ro i seksjonene.

- a. Mellom klokka 2300 og 0700 skal det være nattero i sameiet. Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapelighet som kan komme i strid med denne regelen.

Utleieregler for felles leilighet i Boligsameiet Måkeveien 17.

For å få en mest mulig rettferdig ordning når flere ønsker å leie på samme tidspunkt, foreslås følgende:

- Styret v/leder har mandat til å leie ut leiligheten.
- Det er særlig i visse perioder man har behov for et system på utleie når flere ønsker å leie samtidig.

Forslag:

Perioden jul 20. desember – 1. januar. Avgjørelse 1. november.

Perioden påske. Avgjørelse den 1. i måneden to måneder før.

Perioden sommer 20. juni – 20. august. Avgjørelse 1. mai.

- Det føres nøyaktig utleiekalender.
- De som har hatt minst leie i disse periodene, gis fortrinnsrett ved kollisjoner.
- Det er kun andelseiere som har anledning til å leie leiligheten.
- Leiligheten kan ikke leies bort uten at andelseierne er til stede selv.
- Andelseier har ansvar for rydding og vask etter bruk.
- Pris for utleie fastsettes av styret, og bør dekke kostnader til strøm – oppvarming av varmtvann og varme i leiligheta.
-

Regner med at utleie utenom høytidene vil gå greit. Her kan man leie på kort varsel, dersom det er ledig.

BOLIGSAMEIET MÅKEVEIEN 17

Vedtekter

Tdligere utgave fra 2017

Ny versjon Vedtatt på Sameiermøtet 25.april 2024(endring av §19)

A) GENERELT

§ 1

Disse vedtekter regulerer forholdet mellom eierne og brukerne av seksjoner i Boligsameiet Måkeveien 17, Hadsel.

Eiendommen er seksjonert i 12 bolig-seksjoner.

§ 2

Hver seksjonseier er eksklusiv eier av sin seksjon, samt en ideell andel av eiendommens fellesarealer som står i forhold til størrelsen på seksjonene.

B) SAMEIETS ORGANER, OPPGAVER OG SAKSBEHANDLING § 3

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Alle sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser for så vidt angår disponeringer, vedlikehold og drift av gnr. 64, bnr. 194, seksjon 1 - 12 med bygningsmasse og fellesareal.

§ 4

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen 30. juni måned.

Styret innkaller til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal inneholde dagsorden for møtet, herunder forslag som skal behandles.

Styrets årsrapport og revidert regnskap skal følge med innkallingen.

Saker som ønskes behandlet, skal sendes styret senest 8 dager før møtet.

§ 5

I sameiermøtet har sameierne stemmerett. Stemmeretten skal stå i forhold til arealstørrelsen på de enkelte seksjoner (sameiebrøken).

§ 6

Sameiermøtet ledes av styrets formann. Dersom formannen ikke er tilsted, velger sameiermøtet en møteleder blant de sameiere som er til stede. Det skal føres protokoll over de saker som behandles i sameiermøtet.

§ 7

Det ordinære sameiermøtet skal:

- a) Behandle årsrapporten fra styret
- b) Behandle og godkjenne årsregnskapet
- c) Behandle andre saker som nevnt i innkallingen
- d) Foreta valg av styre og revisor
- e) Bestemme anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- f) Beslutte iverksettelse av vedlikeholds- reparasjons- eller påkostningsarbeid på eiendommen.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig.

Dessuten når minst 1 av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

§ 9

Sameiermøtet er beslutningsdyktig når 3/4 av sameierne avgir sin stemme.

Med de unntak som er nevnt i denne bestemmelse, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 3/4 flertall av avgitte stemmer til vedtak om:

- a) Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet, eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.
- b) Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
- c) Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
- d) At den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
- e) At erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandle overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemannsansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11

Sameiet skal ha et styre.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styret skal bestå av 4 medlemmer. Ett av medlemmene skal være styrets formann. Sameiermøtet velger formann.

§ 12

Det innkalles til styremøte når styrets formann eller minst 1 styremedlem krever det. Det føres protokoll over alle saker som behandles i styret.

§ 13

Styret forestår forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste som nevnt i vedtektenes § 9, siste ledd representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.

§ 14

Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

C) FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE

§ 16

Den enkelte seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere eller brukere av andre seksjoner.

Eiendommens fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere eller eiere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bruksenheten kan bare utnyttes i samsvar m/formålet.

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for eiendommen. Disse regler er bindende for eierne og brukerne av de enkelte seksjoner.

Det innvendige vedlikeholdet av den enkelte seksjon påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§ 17

Sameierne er inneforstått med at eiendommen består av 12 boligseksjoner. Eiendommens felles drifts-/vedlikeholdsutgifter blir å fordele forholdsmessig, jfr. § 19.

§ 18

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

§ 19

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sameiermøtet vedtok at seksjonene 1A og 1B, skal unntas kostnadene for heis og vask, i samsvar med vedtak gjort i Årsmøtet 2018

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første punktum.

§ 20

Den enkelte sameier er ansvarlig for sameiets forpliktelser i forhold til sin sameierbrøk.

§ 21

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 mnd. skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 22

Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner slik den til enhver tid lyder.

§ 23

Hver seksjonseier skal ha en utskrift av disse vedtekter.

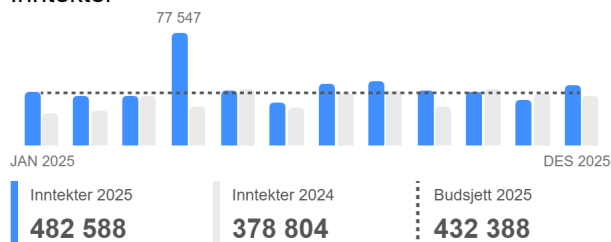
Resultatregnskap

Eierseksjonssameiet Måkeveien 17

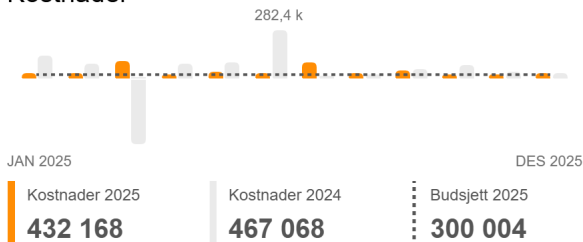
2025 sammenlignet med 2024

Eierseksjonssameiet Måkeveien 17

Inntekter



Kostnader



	2025	2024	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Annen driftsinntekt	482 588	378 804	27%	482 588	378 804	27%
3601 Inntekter Stein Arild Johnsen	33 139	24 786	34%	33 139	24 786	34%
3602 Inntekter Stein Schultz	20 489	23 892	-14%	20 489	23 892	-14%
3604 Inntekter Judit Tenderland og	40 795	30 564	33%	40 795	30 564	33%
3605 Inntekter Toril og Eirik Tender	35 913	28 562	26%	35 913	28 562	26%
3607 Inntekter Liv G og Gunnar Ka	39 877	30 564	30%	39 877	30 564	30%
3609 Inntekter Liv Rist	35 537	28 340	25%	35 537	28 340	25%
3610 Inntekter Baard Wedding	5 496	33 552	-84%	5 496	33 552	-84%
3611 Inntekter Jarle Johansen	54 558	49 166	11%	54 558	49 166	11%
3612 Inntekter Tordis Helene Skau	39 701	30 564	30%	39 701	30 564	30%
3613 Inntekter Anne Marie Jensen	36 298	28 344	28%	36 298	28 344	28%
3614 Inntekter Hulda Lorentzen La	-3 908			-3 908		
3615 Inntekter Anne Sunnøve Wilh	35 394	28 668	23%	35 394	28 668	23%
3616 Inntekter Kåre Magnar Hanse	38 583	30 991	24%	38 583	30 991	24%
3617 Kjersti Jørstad og Ove Jørgen	58 016	5 812	898%	58 016	5 812	898%
3618 Anneli Hasselgren	6 699			6 699		
3620 Booking av rom	6 000	5 000	20%	6 000	5 000	20%
Sum driftsinntekter	482 588	378 804	27%	482 588	378 804	27%
Lønnskostnad	10 510	52 550	-80%	10 510	52 550	-80%
5330 Godtgjørelse til styre- og bed	10 000	50 000	-80%	10 000	50 000	-80%
5400 Arbeidsgiveravgift	510	2 550	-80%	510	2 550	-80%
Annen driftskostnad	380 498	342 742	11%	380 498	342 742	11%
6320 Husholdningrenovasjon	56 808	55 140	3%	56 808	55 140	3%
6340 Strøm felleskostnader	8 244	11 442	-28%	8 244	11 442	-28%
6341 Strøm garasjelegg	21 498	17 807	21%	21 498	17 807	21%
6342 Strøm avregning garasje	2 910	-15 646	119%	2 910	-15 646	119%
6360 Brøyting, strøing felleskostna	28 117	29 300	-4%	28 117	29 300	-4%
6361 Renhold felleskostnader	24 550	24 700	-1%	24 550	24 700	-1%
6365 Husalarm heis og vedlikehol		4 133	-100%		4 133	-100%
6366 Vedlikehold heis (service)	18 903	28 656	-34%	18 903	28 656	-34%
6390 Annen kostnad lokaler	1 813			1 813		
6420 Leie datasystemer	8 446	9 332	-9%	8 446	9 332	-9%
6540 Inventar		8 860	-100%		8 860	-100%
6600 Reparasjon og vedlikehold by	78 695	11 891	562%	78 695	11 891	562%
6620 Reparasjon og vedlikehold ut	6 310	44 773	-86%	6 310	44 773	-86%
6690 Reparasjon og vedlikehold an		920	-100%		920	-100%
6700 Revisjons- og regnskapshono		1 641	-100%		1 641	-100%

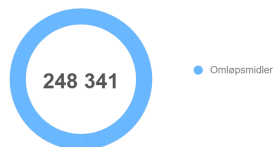
	2025	2024	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
6705 Regnskapshonorar	35 952	28 752	25%	35 952	28 752	25%
6706 Annen konsulentonorar	12 527	7 903	59%	12 527	7 903	59%
6720 Honorar for økonomisk og juri		-8 193	100%		-8 193	100%
6790 Annen fremmed tjeneste	4 632			4 632		
6800 Kontorrekvisita	769	4 212	-82%	769	4 212	-82%
6840 Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.		3 252	-100%		3 252	-100%
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.		550	-100%		550	-100%
7350 Representasjon, fradragsbere	1 965			1 965		
7400 Kontingent, fradragsberettigede	2 200	2 130	3%	2 200	2 130	3%
7420 Gave, fradragsberettiget	665	2 092	-68%	665	2 092	-68%
7500 Forsikringspremie felleskostn	62 175	58 423	6%	62 175	58 423	6%
7740 Øres avrunding		-1	100%		-1	100%
7770 Bank- og kortgebyr	2 685	3 067	-12%	2 685	3 067	-12%
7790 Annen kostnad	634	7 606	-92%	634	7 606	-92%
Sum driftskostnader	391 008	395 292	-1%	391 008	395 292	-1%
Driftsresultat	91 580	-16 488	655%	91 580	-16 488	655%
Annen finanskostnad	41 160	71 776	-43%	41 160	71 776	-43%
8150 Annen rentekostnad		4 826	-100%		4 826	-100%
8151 Renter lån 1636.80.91999		66 950	-100%		66 950	-100%
8152 Renter DNB	41 160			41 160		
Netto finansposter	-41 160	-71 776	43%	-41 160	-71 776	43%
Resultat før skatt	50 420	-88 264	157%	50 420	-88 264	157%
Ordinært resultat	50 420	-88 264	157%	50 420	-88 264	157%
Årsresultat		-88 264	100%		-88 264	100%
8960 Overføringer annen egenkapit		-88 264	100%		-88 264	100%
Udisponert overskudd/underskudd	50 420	0		50 420	0	

Balanse

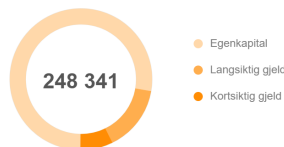
Eierseksjonssameiet Måkeveien 17
per onsdag 31. desember 2025

Eierseksjonssameiet Måkeveien 17

Eiendeler



Egenkapital og gjeld



31.12.2025

Eiendeler

Omløpsmidler

Fordringer

Kundefordringer	600
Andre fordringer	5 432

Sum Fordringer 6 032

Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter o.l.	242 309
------------------------------	---------

Sum Bankinnskudd, kontanter o.l. 242 309

Sum Omløpsmidler 248 341

Sum Eiendeler 248 341

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	113 302
Udisponert overskudd/underskudd 2025	79 974

Sum Opptjent egenkapital 193 276

Sum Egenkapital 193 276

Gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	37 385
--------------------------------	--------

Sum Annen langsiktig gjeld 37 385

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	17 680
-----------------	--------

Sum Kortsiktig gjeld 17 680

Sum Gjeld 55 065

Sum Egenkapital og gjeld 248 341

Referat Årsmøte 2025 i Sameiet Måkeveien 17

Tidspunkt tirsdag 8.april 2024 kl 18.00
Sted Rødbrygga 2.etg. Stokmarknes

Til stede 9 seksjonseiere og 3 fullmakter:

- 1A [Redacted]
- 1B [Redacted]
- 2A [Redacted]
- 2B [Redacted]
- 2C [Redacted]
- 2D [Redacted]
- 3A [Redacted]
- 3B [Redacted]
- 3C [Redacted]
- 3D [Redacted]
- 4A [Redacted]
- 4B [Redacted]

Styreleder Anne Synnøve Wilhelmsen åpnet Årsmøtet med å ønske velkommen og viste til innkallingen.

Saker

1. Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkalling ble godkjent av Årsmøtet

2. Valg av møteleder

Styreleder foreslo seg selv, noe som ble godkjent

Vedtak
Møteleder ble Anne Synnøve Wilhelmsen

3. Valg av referent og en person til signering av protokollen sammen med styreleder.

Vedtak
Som referent ble Tordis H. Skaue valgt. Til signering av protokollen ble Liv Anny Rist valgt

4. Styrets Årsberetning,

Styreleder refererte til Årsberetningen, der ingen spørsmål eller kommentarer og ble tatt til etterretning

Vedtak

Årsberetning ble godkjent av Årsmøtet

5. Regnskap for året 2024

Regnskapet er ferdigstilt av vårt regnskapsbyrå ØkoRåd og er godkjent av styret.

Styremedlem Even M Hanssen gjennomgikk de viktigste punktene i regnskapet samt orienterte om negativt resultatet på – 88264 kr og sum driftsmidler på kr. 113.302.

Resultatet gir oss ikke ingen buffer til å imøtekomme fremtidig vedlikehold og gikk derfor direkte til budsjett 2025.

Vedtak

Årsregnskap 2024 godkjennes av Årsmøtet

6. Revidert Budsjett for 2025,

Her orienterte styremedlem Even Hanssen Årsmøtet om den alvorlige situasjonen vi er i. Sameiet økte husleien med 25% i fjor uten at det har gitt ønskede resultater. En av årsakene er at vi over tid har hatt en lav husleie, samt at hele egenkapitalen gikk med i 2023/24 under forberedelse og gjennomføring av «Rettsaken mot utbygger». I tillegg har at alle tjenester vi kjøper øket ihht. markedspris. Styret foreslår derfor å øke husleien med 10% i år og mulig det samme neste år. Etter en del diskusjon om størrelsen på økningen, ble det enighet om å øke husleie med 10%

Vedtak

Husleien økes med 10% fra og med 1. juli 2025

Styremedlem Even Hanssen la også frem et forslag til Sameierne om at slik aldersfordelingen nå er i Sameiet vil det være nyttig å ha en person som kan fungere som en «vaktmester». Han foreslo at Fredrik kunne være en slik person, også med henblikk på at Even selv ikke bor i Sameiet, og at han har behov for at noen fra styret kan «steppe» inn. Fredrik har kompetanse på «mangt og mye» og ble av mange oppfordret til å ta dette vervet i tillegg som styremedlem. Som kompensasjon for å være tilgjengelig for alle beboerne der det er helt nødvendig med assistanse, foreslo Even at Fredrik får en redusert husleie med kr. 1000 pr mnd.

Forslag til at man tar dette som en prøveordning dette ut styreåret, for å se om behovet er der og at ordningen fungerer

Vedtak

Forslaget fra Even ble vedtatt med 8 stemmer for og 3 tre mot

7. Lånekreditten i DnB og fordeling av rentekostnaden på kr.41.160

Sameiet ønsket å legge saken død og tok den oppsatte fordelingen av kostnadene ble tatt til etterretning.

Fordeling av lånekostnader totalt

Leil.nr	Størrelse	Eierbrøk	kr	4 160
1A	78	7,17	kr	2 951
1B	80	7,37	kr	3 033
2A	80	7,37	kr	3 033
2B	90	8,29	kr	3 412
2C	90	8,29	kr	3 412
2D	80	7,37	kr	3 033
3A	80	7,37	kr	3 033
3B	90	8,29	kr	3 412
3C	90	8,29	kr	3 412
3D	80	7,37	kr	3 033
4A	124	11,41	kr	4 696
4B	124	11,41	kr	4 696

8. Styrets godtgjørelse

Styreleder ba årsmøtet vurdere å øke fremtidig godtgjørelse med tanke på at det kan bidra til å gjøre det enklere å rekruttere nye medlemmer til styreverk. Nåværende godtgjørelse er på kr. 10.000 pr år og beløpet har vært det samme i snart 10 år.

Et forslag kan være å øke godtgjørelsen til f.eks 20.000 som vil gjøre det enklere å fordele innad i styret. Leder ba seksjonseierne vurdere dette til eks. neste årsmøte.

Vedtak

Årets utbetaling ligger i Budsjettet som ble godkjent.

9. Mottatte saker for behandling

1 Kyststien

Meldt inn fra leilighet 1A, om at trafikken på Kyststien måtte ledes bort fra nærheten til bygget vårt og våre balkonger og plen.

Styret viste til tidligere informasjon etter et felles møte med de andre to sameiene på BB der man har kommet med et forslag til å utvide nederste trinn av trappene på «brygga» slik at trafikken skjermes mer mot BB1 og BB2.

Forslag også til at Kyststien må sette opp et skilt på vår side av grøften (der det vil komme en bro, som viser vei til selve stien, som skal ligge på friområdet nedfor vår blokk.

Vedtak

Styreleder påtok seg ansvaret for å melde inn til Kyststiens styre, om Sameiets frustrasjon over all trafikken vi har fått helt inn på private områder grunnet Kyststiens gjennomføringsplan.

2 Utvendig vedlikehold av 4.etg

Forslag mottatt av leilighetene 4A Kjersti og Ove, og 4B Jarle. Forslaget går ut på at Årsmøtet vedtar å fortsette vedlikeholdet av fasadene mot sør også i 2025.

Anbud på jobben ble innhentet i fjor, men gjennomføringen stoppet opp grunnet økonomien. AKG Rengjøring AS ga et anbud på kr 23 -25.000 pluss mva pr leilighet. Og har pr telefon bekreftet at det fortsatt gjelder med tillegg av generell prisøkning. Styret vil innhente et oppdatert anbud. Jobben må igangsettes straks vær og temperatur tillater det.

Styreleder hadde to kommentarer til forslaget

- 1) Det må tas en test på hvordan beisen dekker det tørre treverket i 4. etg, dersom det ikke gir ønsket farge må ett grått fargestoff tilsettes beisen.
- 2) Om mulig oppfordres eierne av begge seksjonene i 4. etg. å bidra til gjennomføring av beisningen for evt å kunne redusere de endelige kostnadene. Nevnte også at alle de øvrige sameierne ble «pålagt» å beise sør-veggene på balkongene sine selv. Ikke alle balkongene hadde samme behov, men oppfordringen ligger der også i år.

Vedtak

Forslaget ble vedtatt

3 Fordeling av felleskostnadene

Forslag mottatt fra leilighetene 2B Skaue og 3D Rist.

De ber om at årsmøtet vedtar å gjøre om bestemmelsen Vedtektene som ble gjort på Årsmøte i fjor om at de to leilighetene i 1. etg skal fritas for kostnadene for vask og heis.

Det ble en del diskusjon hvorfor nå, da de hadde hatt denne bestemmelsen siden sameiet var nytt. I tillegg til argumentene gitt i forslaget, kunne styreleder opplyse om at Sameiene BB2 og BB3 også har gjennomført en fordeling av felleskostnadene på alle leilighetene.

Vedtak

Sameiermøtet vedtok å omgjøre vedtak fattet i årsmøtet 25. april 2024 til at det er ingen unntak ift fordelingen av felleskostnadene med 3 stemmer mot forslaget.

Ny fordeling av felleskostnadene vil bli sendt ut av styret i forbindelse med oversikt over ny husleieøkning.

10. Valg av nytt styre

Da samtlige i nåværende styre er på valg, kom Valgkomiteen med følgende forslag

Nytt styre 2025	Navn	Varighet	epost	telefon
Styreleder	Even Magnar Hanssen	1 år	[REDACTED]	[REDACTED]
Styremedlem	Fredrik Ness	1 år	[REDACTED]	[REDACTED]
Styremedlem	Lill Mari Johnsen	2 år	[REDACTED]	[REDACTED]
Varamedlem	Ove Jørgen Pedersen	2 år	[REDACTED]	[REDACTED]

Vedtak

Forslag nytt styre ble valgt med akklamasjon

11. Valgkomite for 2026

Valgkomite	Erik Tendeland
Valgkomite	Anne Synnøve Wilhelmsen

Vedtak

Valgkomite ble valgt med akklamasjon

Årsmøtet ble avsluttet kl. 1950

STOKMARKNES, 8. APRIL 2025

Anne Synnøve Wilhelmsen
Styreleder

Liv Anny Rist
Valgt av Årsmøtet

INNKALLING

ÅRSMØTE 2025 EIERSEKSJONSSAMEIET MÅKEVEIEN 17

Dato: Torsdag 9. april 2026 kl. 18.00
Sted: Rødbrygga – 2. etg. Markedsgata 6, 8450 Stokmarknes

Saksliste:

1. Godkjenning av innkallingen.

Vedtak:

2. Valg av møteleder

Vedtak:

3. Valg av referent og to til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

4. Styres årsberetning regnskapsåret 2025

Vedtak:

5. Regnskap for regnskapsåret 2025

Regnskapet for 2025 er ferdigstilt av vårt regnskapsbyrå Økoråd og gjennomgått og godkjent av vårt styre. Regnskapet som er elektronisk signert vedlegges innkallingen.

Vedtak:

6. Budsjett regnskapsåret 2026

Budsjettet er styrebehandlet og følger vedlagt

Vedtak:

7. Styrets godtgjørelse

Vedtak:

8. Mottatte saker for behandling

*A) Benyttelse av plen : Vi er flere i Sameiet 17 som ønsker å få slutt på at folk benytter plenen vår til å sykle eller gå med barnevogn. Videre går de gjennom utebodpassasjen vår og ut via gårdsplassen, eller omvendt. Dersom vi ikke stanser denne trafikken, vil vi få en opptråkka sti over plenen av folk som benytter kyststien. Det er det vel ingen av oss som ønsker. Det som muligens kan føre til stans vil nok være et fysisk stengsel fra sandkassen og ned mot stien. Et annet alternativ er at Børøya Boligforening bygger en rampe fra plattingen og bort mot stien. Håper vi kan bli enige om en måte å stanse denne trafikken på.
På vegne av flere beboere. Mvh Anne Marie Jensen.*

Vedtak:

1. Valg av Styre og Valgkomite

Styret	Navn	Varighet	På valg
Styreleder	Even Magnar Hanssen	1 år	2026
Styremedlem	Lill Mari Johnsen	2 år	2027
Styremedlem	Fredrik Ness	1 år	2026
Varamedlem	Ove Jørgen Pedersen	2 år	2027

Vedtak:

Valgkomite	Navn	Varighet	På valg
Styreleder	Anne Synnøve Wilhelmsen	1 år	2026
Styremedlem	Erik Tendeland	1 år	2026

Vedtak:

Stokmarknes, 9.april 2026

Even Magnar Hanssen
(styreleder)

(Valgt til å underskrive protokollen sammen med styreleder)

Bruk din stemmerett! Dersom seksjonseieren er forhindret i å delta på det ekstraordinære årsmøtet til Eierseksjonssameiet Måkeveien 17 anbefales det sterkt at det utstedes fullmakt til stedfortreder.

FULLMAKT

Jeg (navn / gateadresse / leilighetsnummer)

Navn	
Adresse	
Leilighetsnummer	

gir herved (navn, adresse)

Navn	
Adresse	

fullmakt til å representere seksjonseier på ekstraordinært
Årsmøte 9. april 2026 til Eierseksjonssameiet Måkeveien 17.

Stokmarknes, ____ / ____ 2026

Seksjonseier:

Fullmaktshaver:



Årsregnskap 2025

Eierseksjonssameiet Måkeveien 17

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 918 904 107

RESULTATREGNSKAP

EIERSEKSJONSSAMEIET MÅKEVEIEN 17

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt	2, 3	433 853	378 804
Sum driftsinntekter		433 853	378 804
Lønnskostnad	4	10 510	52 550
Annen driftskostnad	4, 5	358 833	342 742
Sum driftskostnader	6	369 343	395 292
Driftsresultat		64 510	-16 488
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		42 629	0
Annen rentekostnad		16 470	71 776
Resultat av finansposter		26 159	-71 776
Resultat før skattekostnad		90 669	-88 264
Resultat		90 669	-88 264
Årsresultat		90 669	-88 264
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		90 669	0
Overført fra annen egenkapital		0	88 264
Sum overføringer		90 669	-88 264

BALANSE

EIERSEKSJONSSAMEIET MÅKEVEIEN 17

EIENDELER	Note	2025	2024
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	6 042	4 908
Andre kortsiktige fordringer	8	15 549	13 771
Sum fordringer		21 591	18 679
Bankinnskudd, kontanter o.l.		242 309	1 112 366
Sum omløpsmidler		263 900	1 131 046
Sum eiendeler		263 900	1 131 046
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Avsetning vedlikeholdsfond	9	72 000	72 000
Annen egenkapital		131 972	41 302
Sum opptjent egenkapital		203 972	113 302
Sum egenkapital	9	203 972	113 302
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	42 248	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		42 248	1 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		17 680	17 743
Sum kortsiktig gjeld		17 680	17 743
Sum gjeld		59 928	1 017 743
Sum egenkapital og gjeld		263 900	1 131 046

20.03.2026

Styret i Eierseksjonssameiet Måkeveien 17

Even Magnar Hansen
styreleder

Fredrik Ness
styremedlem

Lill Mari Johnsen
styremedlem

Noter

Eierseksjonssameiet Måkeveien 17

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 Virksomhetens art og lokalisering

Eierseksjonssameiet Måkeveien 17 er et selskap der virksomheten omfatter Aktiviteter i borettslag og boligsameier. Selskapet er lokalisert i Hadsel kommune.

Note 3 Annen driftsinntekt

Driftsinntekt gjelder felles inntekter fra beboerne i sameiet.

Av totalt kr 433 853 utgjør kr 427 353 betalte felles inntekter

Note 4 Lønnskostnader

Eierseksjonssameiet Måkeveien 17 har utbetalt kr 10 000 i styrehonorar i 2025

Selskapet har ingen ansatte.

Note 5 Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer m.v

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhetsstillelser til ledende personer, andelshavere eller nærstående.

Renter kr 42 248 gjelder renter på lån fra 2024, som DNB skal dekke.

Noter

Eierseksjonssameiet Måkeveien 17

Note 6 Spesifikasjon av driftskostnader

Annen driftskostnad er spesifisert i eget vedlegg

	2025	2024
Lønnskostnad	10 510	52 550
Andre driftskostnader	358 833	342 742
Sum driftskostnader	369 343	395 292

Forretningsfører:

Totale kostnader til forretningsfører Økoråd Hadsel AS utgjør kr 35 952 inkl. mva

Noter

Eierseksjonssameiet Måkeveien 17

Note 7 Kundefordringer

	2025	2024
Kundefordringer til pålydende	6 042	4 908
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	6 042	4 908
Sum resultatførte tap på krav	0	0

Note 8 Andre fordringer

Andre fordringer består av :

Forsikringspremie	5 432
Andre forskuddsbetalte kostnader	10 117
Sum andre fordringer	15 549

Note 9 Disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld)

A Disponible midler fra foregående årsregnskap	113 302
Avsatt til vedlikeholdsfond	
Årets underskudd	90669
B Endring disponible midler	90669
C Disponible midle	203 972