

Tilstandsrapport



Enebolig



Midnattsolveien 4116, 8317 STRØNSTAD



HADSEL kommune



gnr. 33, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 15.06.2026

Oppdragsnr.: 21646-1325

Eiendomsverdi ref nr: QT1043

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



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

Norsk takst

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



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

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

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

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.

Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

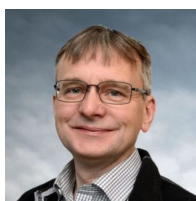
Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.

Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt. Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Boligen i ett plan med loft og kjeller fra 1954 med grunnoppbygging i henhold til byggeår. Boligen gir generelt ett moderat helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold - og bygningsmessig standard hensyntatt bygningens alder.

Boligens alder tilsier også at det er rimelig å forvente at det kan forekomme skjulte forhold som trenger utbedring, selv om disse ikke var mulig å avdekke under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre, med referanse til byggeår/byggeskikk, at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som likevel ikke er å regne som feil eller mangler sett i forhold til byggeskikk og retningslinjer som gjaldt ved byggeår.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Takrenner og nedløpsrør i stål. Eier opplyser at ny pipehatt ble montert 2024 og at det er montert ny takrenne på nedsiden av boligen.

Veggene er i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør fra ca. 2017 og malt balkongdør i tre.

Veranda over tilbygg, tekket med glassfiber.

Det er tretrapp i impregnert materiale til repos inngangsparti og betongtrapp til kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv på grunn i kjeller er av betong.

Boligen har mursteinspipe, vedovn fra ca. 2014 på kjøkken og sotluke/feieluke i kjeller.

Huseier opplyser at pipen har vært feiet og at det ikke har vært anmerkninger på pipe/ildsted.

Gulvet i kjeller er av betong, sluk i gulv. Veggene har betong/mur.

Tilbygg badet har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 27. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 52.

Det er to plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Eier opplyser at kjøkkenet er malt ca. 2015

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe, stoppekrane i kjeller.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe. Eier opplyser at det ha vært service på varmepumpen 2024.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Eiendommen har egen boret brønn fra ca. 2018, ca. 5 m fra bolig.

Eier opplyser at det ble lagt nytt rør fra brønn til kjeller, ekspansjonstank i kjeller og styringspanel pumpe i vindfang.

El-anlegget er sannsynligvis fra byggeåret, og har skru-sikringer.

Eltavle på loftsgang og inntakssikringer på kaldloft.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1954.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrenget rundt boligen heller mot vestlig retting.

Utvendige avløpsrør er av plast med overløp til grøft. Utvendige

vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er privat

grunnboret brønn.

Det er ikke septiktank på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Det finnes tegninger for byggesøknad som er godkjent for tilbygg bad ca. 1986

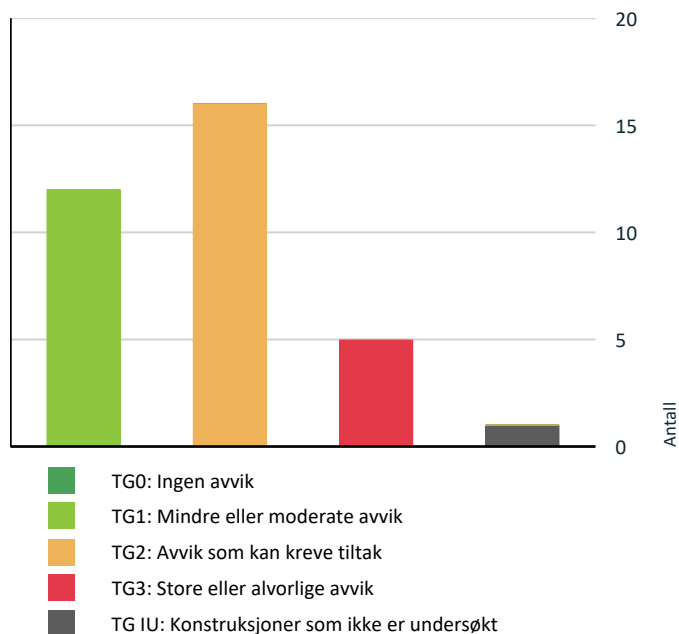
Garasje med vedsjå

- Det foreligger ikke tegninger

Garasjen har godkjent byggemelding fra 1994

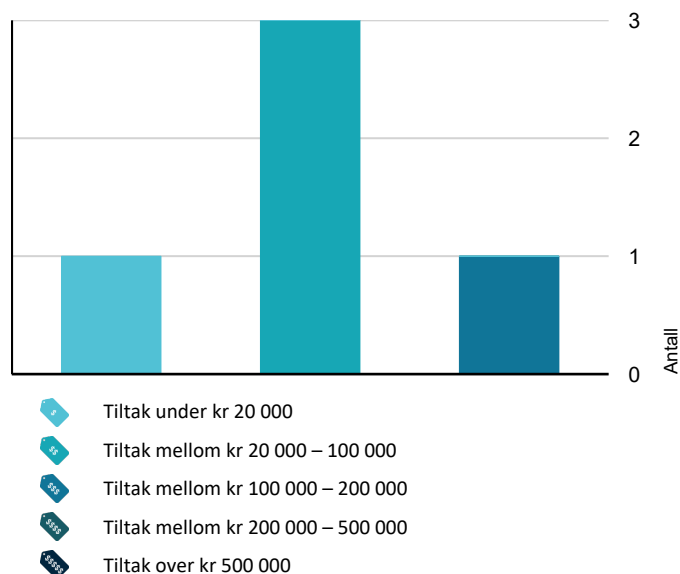
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktisikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Fra tidligere takst.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Tilbygg bad
------	---------	-------------

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:

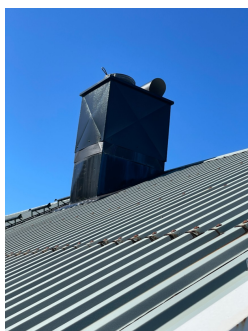
Det observeres noe rust på spiker og stedvis på plater

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes noe vedlikehold.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i stål. Eier opplyser at ny pipehatt ble montert 2024 og at det er montert ny takrenne på nedsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier opplyser at kledning på nedside er byttet ca. 2016. Boligen er malt 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Befaring er foretatt fra luke pga. manglende gangbart gulv på kaldloft, iht. retningslinjer/forskrift

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Eier opplyser at noen vinduer/glass er skiftet senere år.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra ca. 2017 og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det observeres at verandadør har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av verandadør.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda over tilbygg, tekket med glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det observeres at glassfibertekkingen gir etter i området utenfor verandadør, dette kan indikere fuktskade på tro under.

Det observeres noe ufagmessig tetting mellom dør/vegg og verandadekke, dette kan føre til vanninntrengning i konstruksjon.

Det observeres at rekkverk er skrudd gjennom tekkingen, dette kan føre til vanninntregning i konstruksjon.

Det observeres skader på takplate på badet, ukjent årsak, eier opplyser at det kommer vann inn ved ekstremvær som drypper ned gjennom skadet område på takplate bad. Se. pkt Andre innvendige forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Her kan der være skjulte skader, det må utføres nærmere undersøkelser og vurderinger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er tretrapp i impregnert materiale til repos inngangsparti.
Det er betongtrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Lokale utbedringer må påregnes



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv på grunn i kjeller er av betong.

Det ble stedvis registrert en del knirk i gulvet.

Huset er 72 år gammelt, og det må påregnes noe avvik ut over dagens toleransekrav for høydeavvik og stivhet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn fra ca. 2014 på kjøkken og sotluke/feieluke i kjeller.

Huseier opplyser at pipen har vært feiet og at det ikke har vært anmerkninger på pipe/ildsted.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, sluk i gulv. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Skader må ses i sammenheng med drenering.

Det observeres skader i betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tilbygg badet har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang via luke i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det observeres at noe av isolasjon og undertekking(papp) henger ned, det er stedvis antydning til soppvekst på papp.
Det observeres at det ikke er lagt ut fuktsperre mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å fjerne alt av organisk materiale og legge fuktsperre på bakken, for å hindre jorrdunst/fuktighet fra bakken til trebjelkelag og stubbegulv.

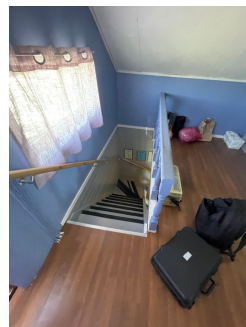
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tresøyle i kjeller, ukjent funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den har så store råteskader at den er løs i betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere vurderinger og undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har omfattende skader.

Det er fuktskader på takplater. eier opplyser at det kan komme vann ned gjennom takplater når det er ekstremvær. Må ses i sammenheng med verandakonstruksjon over.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser kreves, det kan være skjulte skader i takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 27. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 52.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres noe rust på skruer til klemring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bytte skruer til rustfrie skruer. Dersom klemring løsner på grunn av avrustede skruer kan vann trenge inn i gulvkonstruksjon og gi råteskader på sikt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres noen småskader i emalje på vask og litt svelling på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Eier opplyser at kjøkkenet er malt ca. 2015



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe, stoppekrane i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Eier opplyser at det ha vært service på varmepumpen 2024.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Eiendommen har egen boret brønn fra ca. 2018, ca. 5 m fra bolig. Eier opplyser at det ble lagt nytt rør fra brønn til kjeller, ekspansjonstank i kjeller og styringspanel pumpe i vindfang.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El-anlegget er sannsynligvis fra byggeåret, og har skru-sikringer. Eltavle på loftsgang og inntakssikringer på kaldloft.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

Eier opplyser at det har vært kontroll på elanlegget ca. 2021, avvik er rettet, det ahr ikke vært arbeid på elanlegget etter dette.

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Ukjent



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1954.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det observeres fuktgjennomtrekning i mur som synes i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen heller mot vestlig retting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er viktig at terreng heller fra grunnmur og fundamenter.

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



Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke septiktank, kun avløp til grøft på eiendommen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere vurderinger anbefales.

Septiktank

Beskrivelse

Det er ikke septiktank på eiendommen.

! TG 1 Andre tomteforhold

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Bygninger på eiendommen

Garasje med vedsjå



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje fra 2017 med grunnflate på ca. 43 m2, med enkel vedsjå fra 2016 på ca. 24m2

Garasjen har saltak med taktekke av metallplater, takrenner/nedløp i plast. Taknedløp mangler
Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk av tre. Fundamentert på plate på mark, det er flere sluker i betonggulvet. Utvendig kledning av stående trepanel. Garasjen har leddport i metall (Fra 2014), gangdør i malt tre og vinduer i tre. Gulvet er et plasstøpt betongdekke. Det er innlagt strøm. Belysning både ute og inne. Normal standard.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

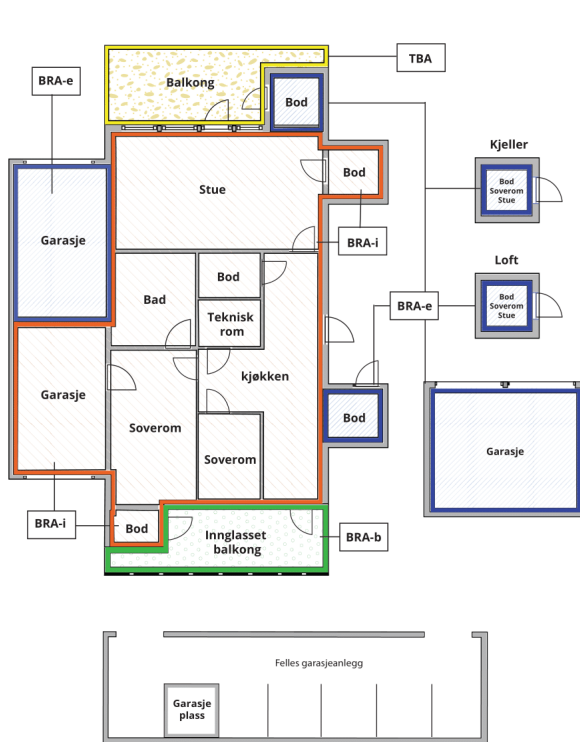
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	38			38	11	6	44
Etasje	55			55	13		55
Kjeller	39			39	23	4	43
SUM	132				47	10	142
SUM BRA	132						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hall m/trapp dør til veranda, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Etasje	Hall m/trapp, bad/vaskerom, kjøkken, stue		
Kjeller		Div. uinnredet kjellerrom	

Kommentar

I TBA Terrasse og balkong areal er det tatt med for 1 etg, platting og repos(Noe med takoverbygg på ca. 13m2

I TBA Terrasse og balkong areal er det tatt med for for kjeller er platting på nedside på ca. 23 m2 Det er også to uteplatter som ikke er tatt med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Det finnes tegninger for byggesøknad som er godkjent for tilbygg bad ca. 1986

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje med vedsjå

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		67		67	
SUM		67			
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, vedsjå	

Kommentar

I eksternt bruksareal er det tatt med garasje på ca. 43m² og vedsjå på ca. 24m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Garasjen har godkjent byggemelding fra 1994

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Evald Henning Olsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	33	3		0	110359.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Midnattsolveien 4116

Hjemmelshaver

Olsen Evald Henning, Olsen Lilly Solheim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tidligere landbrukseiendom på Sellåter utenfor Strønstad. Eiendommen er på ca. 110 daa og består av 5 parseller. Eiendommen grenser til sjøen, og har rettigheter i utmarken.

På en parsell er det oppført bolighus og garasje, med solåpen tomt med utsikt mot sjø og fjell i landlige omgivelser. Fra boligen er det fin utsikt ut over Morfjorden.

Området byr på vakker natur og mange muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat kloakk til bekk i nærheten

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Parsell med bolig, garasje ligger i relativt skrånende terreng mot vest, tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gruset oppkjøring og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen som er en tidligere landbrukseiendom (småbruk) på totalt ca. 110,0 daa, fordelt på flere parseller bestående av ca. 3,1 daa fulldyrket/innmarksbeite, ca. 5,3 innmarksbeite, ca. 3,4 produktiv skog og resten annet markslag.

Det er i tillegg ca. 264,8 daa som er tilknyttet eiendommen med rettigheter som har flere hovednummer og uregistrerte jordsameier, ikke nærmere beskrevet her.

Småbruket er konsesjonsbelagt, men har ikke vært i aktiv drift på mange år. Det må påregnes å søke konsesjon.

Eiendommens areal er hentet fra Nibio Gårdskart og er å anse som omtrentlig. Kfr.skylldeling/kartutsnitt og kommunen for event. nærmere informasjon vedr. eiendommens grenser/areal.

Taksten er ikke avholdt som landbrukstakst i henhold til Jordloven.

Grunnbokutskrift er ikke fremlagt. I henhold til eier foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter. Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte feil og mangler, ut over det som er nevnt i takstdokumentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	10.05.2026	Matrikkel	Gjennomgått	4	Nei
gardskart.nibio.no	10.05.2026	Gårdskart	Gjennomgått	2	Ja
gardskart.nibio.no	08.06.2026	Alle teiger og sameier	Gjennomgått	4	Ja
Skriv fra eier	02.06.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 fukttinnhold 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 slitasje:** 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

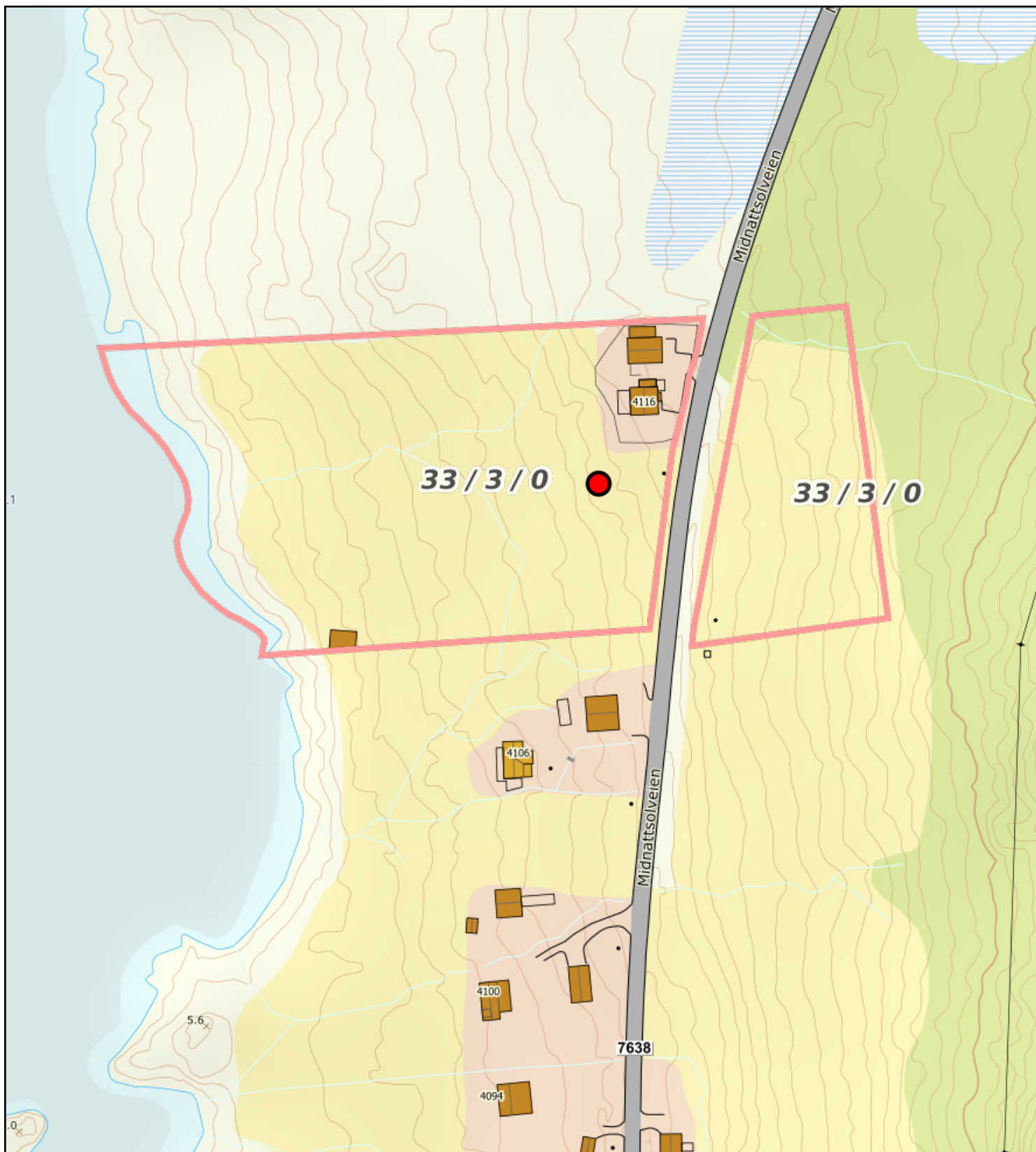
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/QT1043>

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



0102030m Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 10.05.2026 10:33 Eiendomsdata verifisert: 10.05.2026 10:31	Markslag (AR5) 7 klasser <table><thead><tr><th>TEGNFORKLARING</th><th colspan="2">AREALTALL (DEKAR)</th></tr></thead><tbody><tr><td> Fulldyrka jord</td><td>3.1</td><td></td></tr><tr><td> Overflatedyrka jord</td><td>5.5</td><td></td></tr><tr><td> Innmarksbeite</td><td>5.3</td><td>13.9</td></tr><tr><td> Produktiv skog *</td><td>3.4</td><td>3.4</td></tr><tr><td> Annet markslag</td><td>91.4</td><td></td></tr><tr><td> Bebygg, samf., vann, bre</td><td>1.6</td><td>93.0</td></tr><tr><td> Ikke kartlagt</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td> Sum</td><td>110.3</td><td>110.3</td></tr></tbody></table> * Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)		Fulldyrka jord	3.1		Overflatedyrka jord	5.5		Innmarksbeite	5.3	13.9	Produktiv skog *	3.4	3.4	Annet markslag	91.4		Bebygg, samf., vann, bre	1.6	93.0	Ikke kartlagt	0.0	0.0	Sum	110.3	110.3	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																												
Fulldyrka jord	3.1																												
Overflatedyrka jord	5.5																												
Innmarksbeite	5.3	13.9																											
Produktiv skog *	3.4	3.4																											
Annet markslag	91.4																												
Bebygg, samf., vann, bre	1.6	93.0																											
Ikke kartlagt	0.0	0.0																											
Sum	110.3	110.3																											
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI																													



0

100

200

300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 10.05.2026 10:32

Eiendomsdata verifisert: 10.05.2026 10:31

GÅRDSKART 1866-33/3/0

Tilknyttede grunneiendommer: 33/3/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

3.1

5.5

5.3

3.4

91.4

1.6

0.0

110.3

13.9

3.4

93.0

0.0

110.3

* 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 gjenkjenneelse.

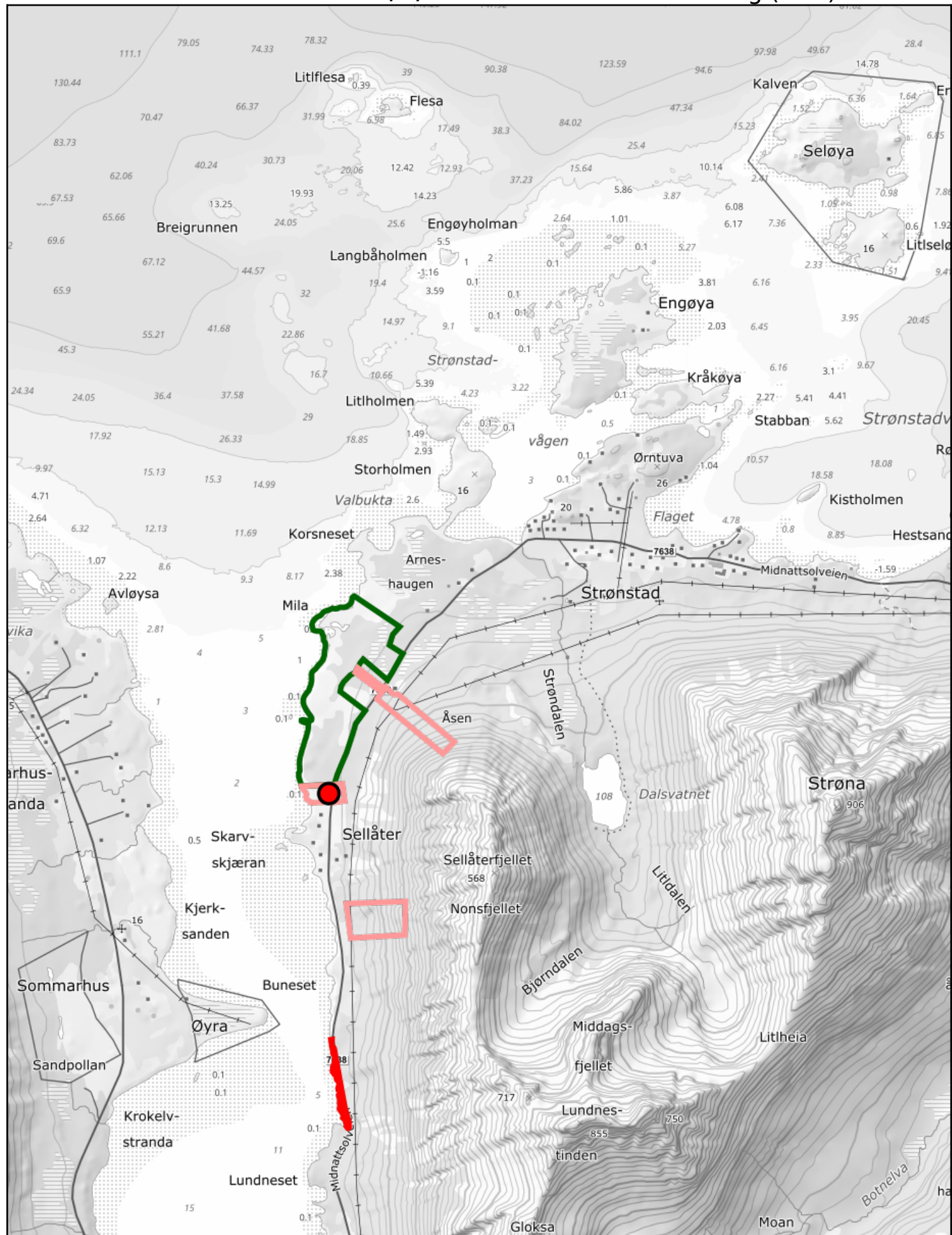
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



0 200 400 600m

Målestokk 1:25000 ved A4 stående utskrift

Arealstatistikk for landbrukseiendom 1866-33/3/0

Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 1866-33/3/0

1 tilknyttta grunneiendommer: 33/3/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
1866-33/3/0 Landbrukseiendom									
33/3/0	5	3,1	5,5	5,3	3,4	91,4	1,6	0,0	110,3
Sum	5	3,1	5,5	5,3	3,4	91,4	1,6	0,0	110,3

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):

Eierforhold	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
1866-33/3/0 Landbrukseiendom									
Ff	1	0,0	0,0	0,0	0,0	5,5	1,6	0,0	7,1
S	1	0,0	0,0	0,0	0,1	243,1	14,5	0,0	257,7
Sum	2	0,0	0,0	0,0	0,1	248,6	16,1	0,0	264,8

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):

Eierforhold	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
-------------	---------------	----------------	---------------------	---------------	----------------	----------------	--------------------------	---------------	------------------

Tabellen "Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):" viser arealtall for teiger som kan kobles til flere enn én eiendom. Det kan være teiger registrert som uregistrert jordsameie (S og Sx), tvisteteig (T) eller teig med flere matrikkelenheter (gnr/bnr) og som er tilknyttet mer enn ett hovednummer i Landbruksregisteret (Ff).

Total (dekar):

Type	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
Arealstatistikk og eiendom lagt til	5	3,1	5,5	5,3	3,4	91,4	1,6	0,0	110,3
Andre tilknyttede	2	0,0	0,0	0,0	0,1	248,6	16,1	0,0	264,8
Sum	7	3,1	5,5	5,3	3,5	340,0	17,7	0,0	375,1

Vi gjør oppmerksom på at totalsummene i nederste linje i tabellen "Total" vil kunne være misvisende. Det gjelder i tilfeller hvor en og samme teig er knyttet til to eller flere av de valgte eiendommene (f.eks. T, Ff og S-teiger). Samme areal vil i så fall være inkludert i totalarealet for flere av de aktuelle eiendommene, og totalsummen for alle eiendommer som er lagt til vil dermed bli for stor.

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent

Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

Egenerklæring

Midnattsolveien 4116, 8317 STRØNSTAD

18 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Midnattsolveien 4116

Postadresse

Midnattsolveien 4116

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

siden 2014

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Selger

Olsen, Evald Henning

Selger

Olsen, Lilly Solheim

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

Beskriv feilen og omfanget

liten lekkasje i tak på bad

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 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

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

skiftet glass i vinduer på kjøkken og i stua på siden mot sjøen.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Finstad Glass.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

når det regner kraftig trenger vann inn.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Hålogaland Brønnboring var her og boet etter vann i april 2018.

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 80102334

Egenerklæringsskjema

Name

Evald Henning Olsen

Date

2026-05-18

Name

Lilly Solheim Olsen

Date

2026-05-18

Identification



Evald Henning Olsen

Identification



Lilly Solheim Olsen



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Evald Henning Olsen
Lilly Solheim Olsen

18/05-2026
18:05:04
18/05-2026
19:37:47

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High



Adresse

Midnattsolveien 4116, 8317 STRØNSTAD

Dato for energimerking

04.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-307243

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

189853777

Gårdsnummer

33

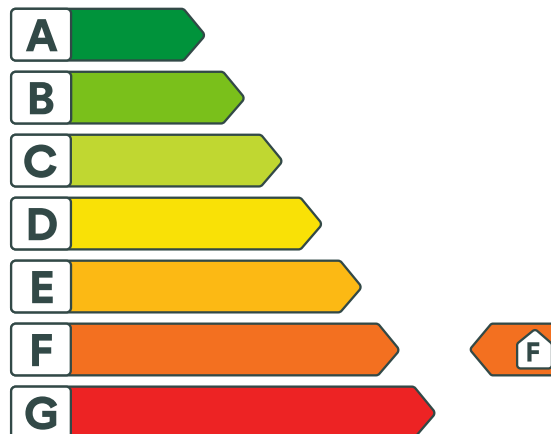
Bruksnummer

3

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1954

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

130,0 m²

Oppvarmet bruksareal

130,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


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

315,50 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

403,07 kWh/m²

Totalt levert pr. år

52 399 kWh



Midnattsolveien 4116, 8317 STRØNSTAD



Detaljering

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



Midnattsolveien 4116, 8317 STRØNSTAD



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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



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

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

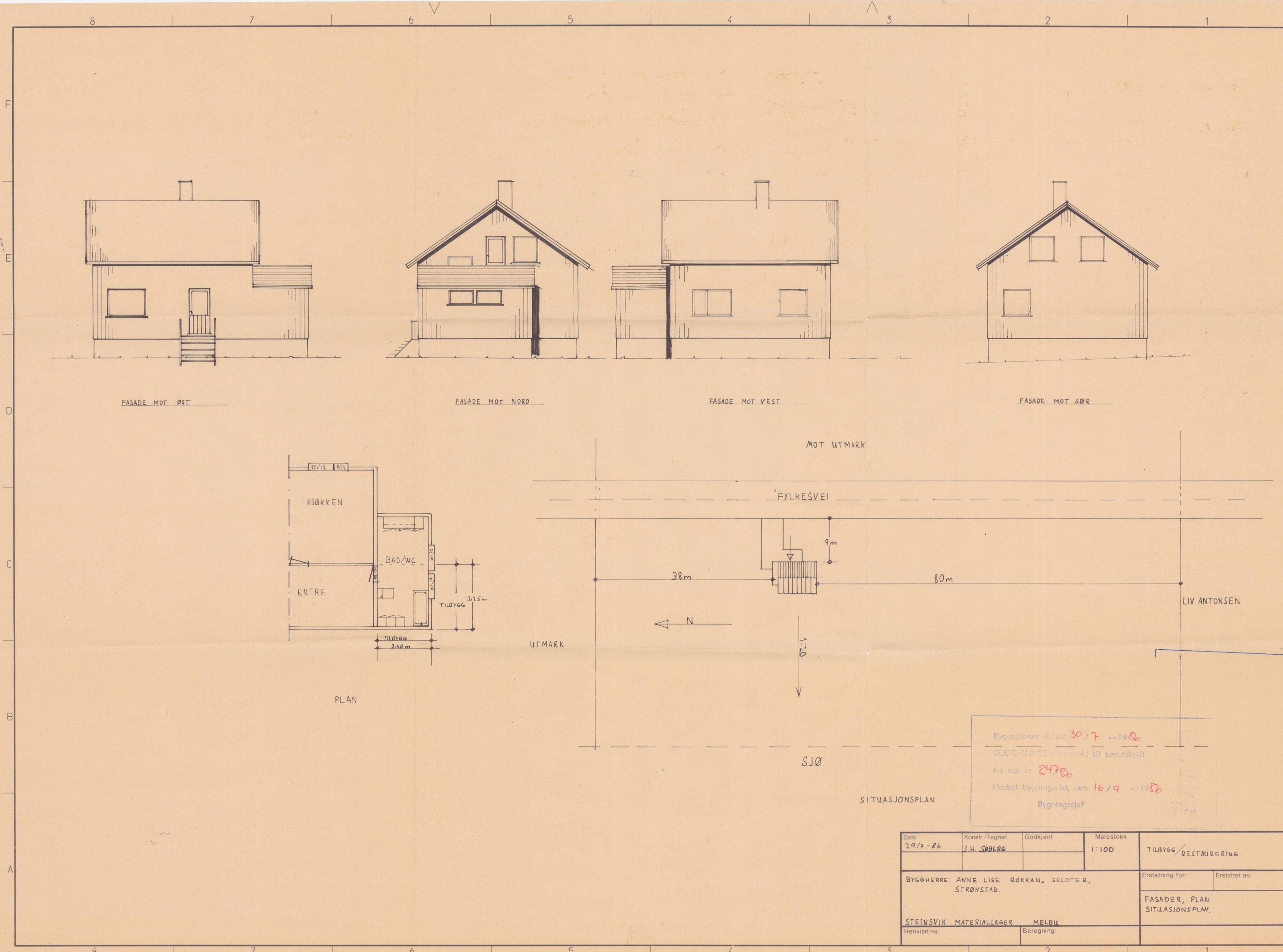


Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

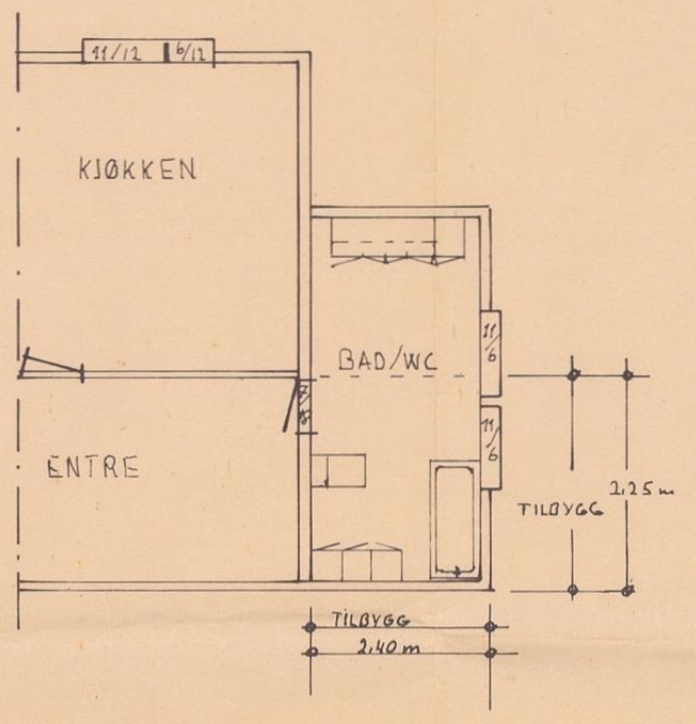


FASADE MOT ØST

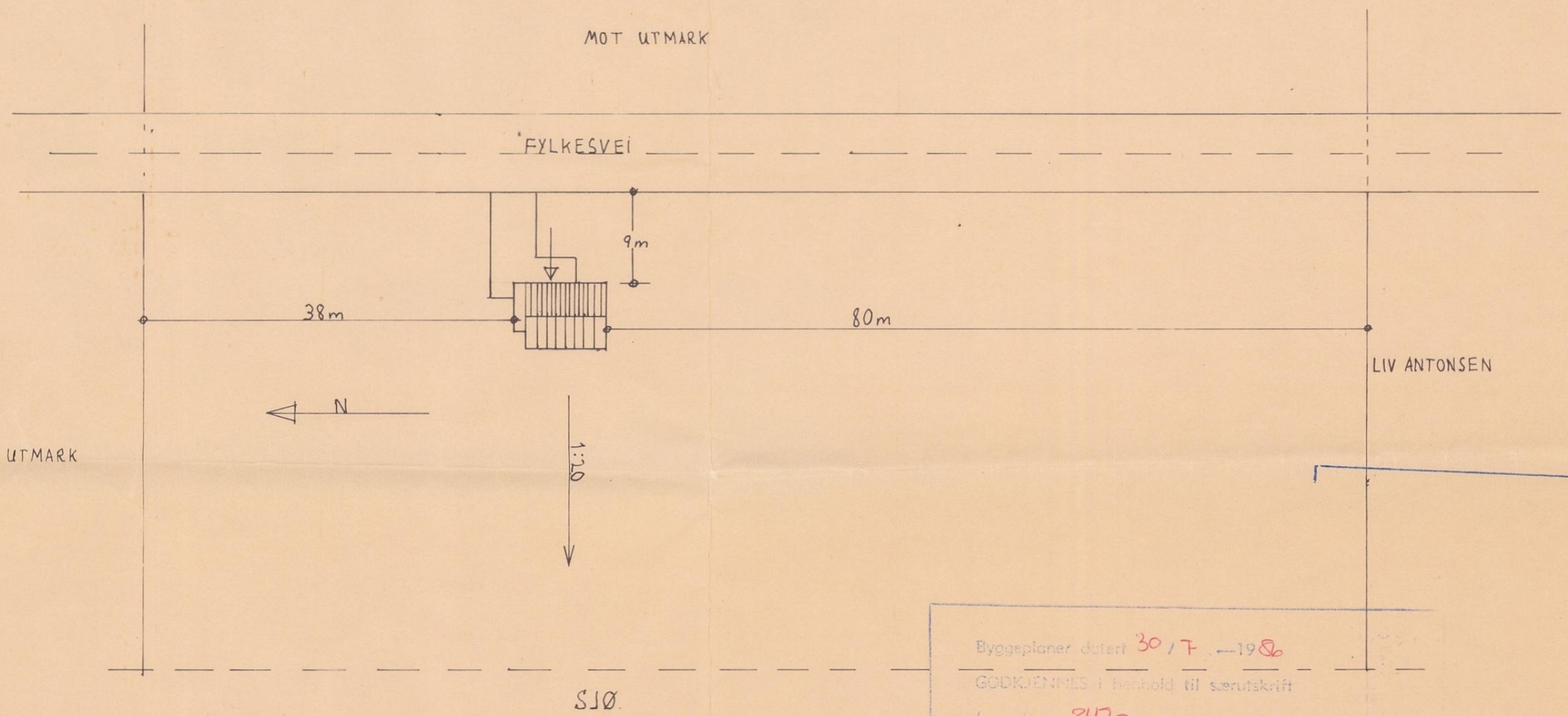
FASADE MOT NORD

FASADE MOT VEST

FASADE MOT SØR



PLAN

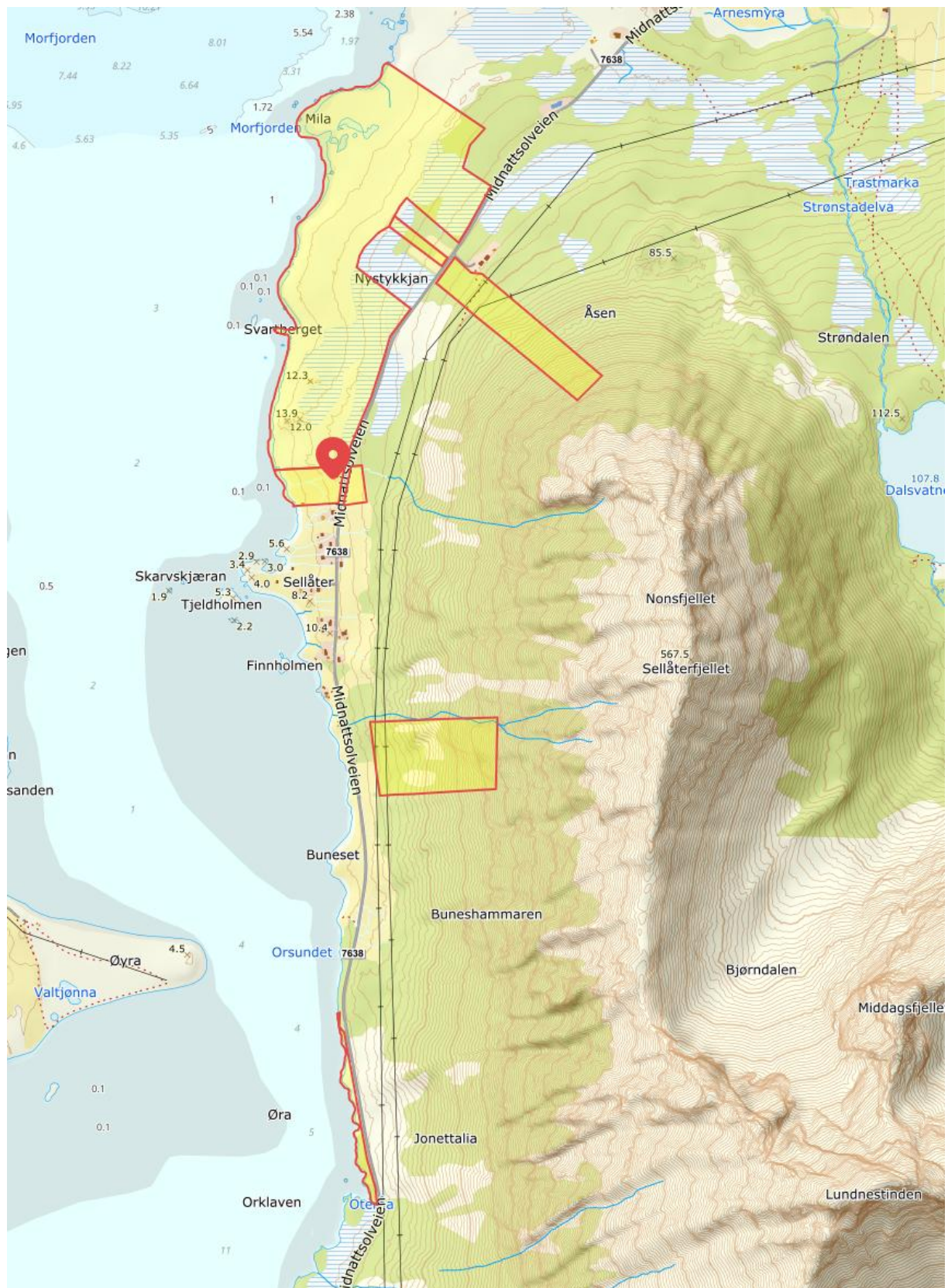


SITUASJONSPLAN

Byggesplaner datert 30/7 - 1986
GODKJENNES i henhold til særskrift
for sak nr 24786
Hodset bygningsråd, den 16/9 - 1986
Bygningssjef

Dato 29/7 - 86	Konstr./Tegnet I.H. SØBERG	Godkjent	Målestokk 1:100	TILBYGG/RESTAURERING
BYGGERE: ANNE LISE ROKKAN, SELOTER, STRØNSTAD.				Erstattet av:
STEINSVIK MATERIALLAGER MELBU				FASADER, PLAN SITUASJONSPLAN.
Henvisning:		Beregning:		

Eiendommen består at 7 parseller.



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1866 - HADSEL
Gårdsnummer: 33
Bruksnummer: 3

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.05.2026 kl. 08:44
Produsert av: Per Anders Fjølstad - 1866
Attestert av: Hadsel kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eighedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: NYGÅRD
Etableringsdato: 12.06.1889
Skyld: 0,11
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 33 / 3	110 359,8 m2	Ukjent grenseforløp
Beregna areal av teig(er) med flere matrikkelenheter der 33 / 3 inngår	7 145,8 m2	Ukjent grenseforløp
Beregna areal av uregistrert jordsameie der 33 / 3 er registrert med andel	257 609,3 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[REDACTED]	OLSEN EVALD HENNING		[REDACTED]	1 / 2
Hjemmelshaver		[REDACTED]	OLSEN LILLY SOLHEIM	H0306	[REDACTED]	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		[REDACTED]	OLSEN EVALD HENNING		[REDACTED]	
Eier registrert hos Skatteetaten		[REDACTED]	OLSEN LILLY SOLHEIM	H0306	[REDACTED]	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7590082	487888		12 435,2 m2	Hjelpelinje vannkant
2	Teig	Nei	7589464	488144		51 877 m2	
3	Teig	Nei	7590475	488330		38 096,8 m2	
4	Teig	Nei	7590644	488127		4 212,5 m2	
5	Teig	Nei	7590096	487945		3 738,3 m2	
6	Teig	Nei	7588391	487986		7 145,8 m2	Hjelpelinje vannkant
7	Teig	Nei	7590822	487952		257 609,3 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Grensejustering	30.05.2013				1866krj 12.06.2013
Oppmålingsforretning/grensejustering	2013-0600	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1866 - 33/3		-107,2
	M-2013-0031	Mottaker	1866 - 33/9		107,1
		Berørt	1866 - 33/2		0
Skylddeling	12.06.1889				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1866 - 33/1		0
		Mottaker	1866 - 33/3		0
Konvertert jordskifteforretning					
Jordskifte		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Mottaker	1866 - Mnr mangler		0
	3-1994	Mottaker	1866 - 33/1		0
		Mottaker	1866 - 33/2		0
		Mottaker	1866 - 33/3		0
		Mottaker	1866 - 33/4		0
		Mottaker	1866 - 33/5		0
		Mottaker	1866 - 33/6		0
		Mottaker	1866 - 33/7		0
		Mottaker	1866 - 33/9		0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	30.05.2013	Tinglyst		22.06.2013	1866krj 12.06.2013
Oppmålingsforretning	2013-0600	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1866 - 33/2	-4 610,4	
	M-2013-0031	Mottaker	1866 - 33/10	4 610,4	
		Berørt	1866 - 33/3	0	
		Berørt	1866 - 107/1	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.05.2013				1866krj 12.06.2013
Annen forretningstype	2013-0600	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1866 - 33/2	0	
	M-2013-0031	Berørt	1866 - 33/3	0	
		Berørt	1866 - 107/1	0	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	09.11.2009			1866krj	09.11.2009
Feilretting	veigrunn	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	1866 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1866 - Mnr vann mangler	0	
		Berørt	1866 - 31/1	0	
		Berørt	1866 - 31/6	0	
		Berørt	1866 - 31/12	0	
		Berørt	1866 - 31/15	0	
		Berørt	1866 - 31/17	0	
		Berørt	1866 - 31/19	0	
		Berørt	1866 - 31/20	0	
		Berørt	1866 - 31/28	0	
		Berørt	1866 - 31/32	0	
		Berørt	1866 - 31/34	0	
		Berørt	1866 - 31/39	0	
		Berørt	1866 - 31/43	0	
		Berørt	1866 - 32/1	0	
		Berørt	1866 - 32/2	0	
		Berørt	1866 - 32/3	0	
		Berørt	1866 - 32/4	0	
		Berørt	1866 - 32/5	0	
		Berørt	1866 - 32/6	0	
		Berørt	1866 - 32/7	0	
		Berørt	1866 - 32/8	0	
		Berørt	1866 - 32/9	0	
		Berørt	1866 - 32/10	0	
		Berørt	1866 - 32/11	0	
		Berørt	1866 - 32/12	0	
		Berørt	1866 - 32/13	0	
		Berørt	1866 - 32/14	0	
		Berørt	1866 - 32/15	0	
		Berørt	1866 - 32/17	0	
		Berørt	1866 - 32/18	0	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1866 - 32/20	0
Berørt	1866 - 32/22	0
Berørt	1866 - 32/24	0
Berørt	1866 - 32/25	0
Berørt	1866 - 32/29	0
Berørt	1866 - 32/30	0
Berørt	1866 - 32/33	0
Berørt	1866 - 32/41	0
Berørt	1866 - 32/42	0
Berørt	1866 - 32/45	0
Berørt	1866 - 32/47	0
Berørt	1866 - 32/48	0
Berørt	1866 - 32/52	0
Berørt	1866 - 32/53	0
Berørt	1866 - 32/56	0
Berørt	1866 - 32/59	0
Berørt	1866 - 32/60	0
Berørt	1866 - 32/62	0
Berørt	1866 - 32/71	0
Berørt	1866 - 32/73	0
Berørt	1866 - 32/74	0
Berørt	1866 - 32/77	0
Berørt	1866 - 33/1	0
Berørt	1866 - 33/2	0
Berørt	1866 - 33/3	0
Berørt	1866 - 33/4	0
Berørt	1866 - 33/5	0
Berørt	1866 - 33/6	0
Berørt	1866 - 33/7	0
Berørt	1866 - 33/8	0
Berørt	1866 - 33/9	0
Berørt	1866 - 103/2	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1866 - 103/3	0
Berørt	1866 - 107/1	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet
Annen forretningstype

30.09.2009
Grunnavståelse veigrunn

1866krj 08.01.2011

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1866 - 33/1	0
Berørt	1866 - 33/2	0
Berørt	1866 - 33/3	0
Berørt	1866 - 33/4	0
Berørt	1866 - 33/5	0
Berørt	1866 - 33/6	0
Berørt	1866 - 33/7	0
Berørt	1866 - 34/1	0
Berørt	1866 - 34/2	0
Berørt	1866 - 34/3	0
Berørt	1866 - 34/5	0
Berørt	1866 - 107/1	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.09.2009				1866krj 06.01.2011
Annen forretningstype	Grunnavs. vei	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1866 - 33/1	0	
		Berørt	1866 - 33/2	0	
		Berørt	1866 - 33/3	0	
		Berørt	1866 - 33/4	0	
		Berørt	1866 - 33/5	0	
		Berørt	1866 - 33/6	0	
		Berørt	1866 - 33/7	0	
		Berørt	1866 - 34/1	0	
		Berørt	1866 - 34/2	0	
		Berørt	1866 - 34/3	0	
		Berørt	1866 - 34/5	0	
		Berørt	1866 - 107/1	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	20.03.2000				1866krj 04.02.2014
Jordskifte	DGnr. 2468	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1866 - Mnr mangler	0	
	JSV-3/1994	Berørt	1866 - 33/1	0	
		Berørt	1866 - 33/2	0	
		Berørt	1866 - 33/3	0	
		Berørt	1866 - 33/4	0	
		Berørt	1866 - 33/5	0	
		Berørt	1866 - 33/6	0	
		Berørt	1866 - 33/7	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Retting av forretning	08.06.2000				1866krj 06.01.2011
Feilretting	JORDSKIFTE	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Mottaker	1866 - 33/1	0	
	DAGBOKNR:2468	Berørt	1866 - 33/2	0	
		Berørt	1866 - 33/3	0	
		Berørt	1866 - 33/4	0	
		Berørt	1866 - 33/5	0	
		Berørt	1866 - 33/6	0	
		Berørt	1866 - 33/7	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Midnattsolveien	1110	4116		Grunnkrets 0402 Strønstad Stemmekrets: 3 MELBU Kirkesokn: 10080104 Hadsel Postnr.område: 8317 STRØNSTAD Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7590102	487903		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 332 129
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7590118 Øst: 487903
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Annen energikilde
Oppvarming: Annen oppvarming

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 47 Vannforsyning: Privat ikke innlagt
Bruksareal totalt: 47
Bruttoareal bolig: 0 Avløp:
Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal totalt: 0

Datoer
Rammetillatelse: 14.11.1991
Igangsettingstillatelse: 01.03.1992
Tatt i bruk: 15.12.1992
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	47	47	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	33/3

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ENGEN EIRIK J.		

Bygningsnr: 189 853 777
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7590105 Øst: 487901
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 0 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1110 Midnattsolveien 4116	H0101	Bolig	0	0		0	0	33/3

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 332 609	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7590658 Øst: 488104	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:		
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent							
Energikilder:	Elektrisitet							
	Biobrensel							
Oppvarming:	Elektrisk							
	Annen oppvarming							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	33/3

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ROBERTSEN, AUDHILD		

Bygningsnr:	189 853 785	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7590034 Øst: 487812	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Naust båthus sjøbu	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:		
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	33/3

Oversiktskart for 33 / 3

Målestokk 1:20 000
EUREF89 UTM Sone 33

7591000

7590000

7589000

7588000



800m

486000

487000

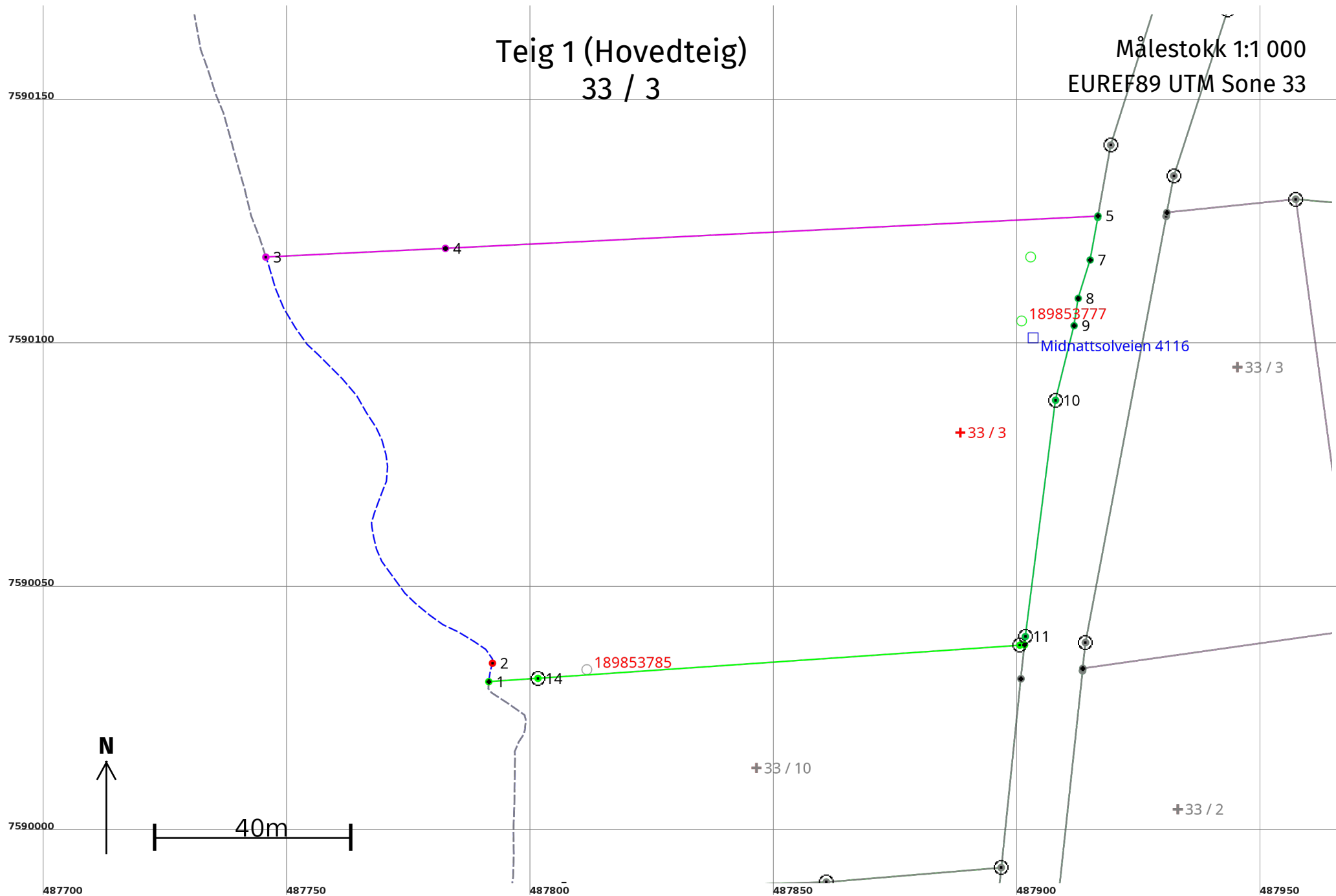
488000

489000

490000

Teig 1 (Hovedteig) 33 / 3

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 12 435,2

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7590082

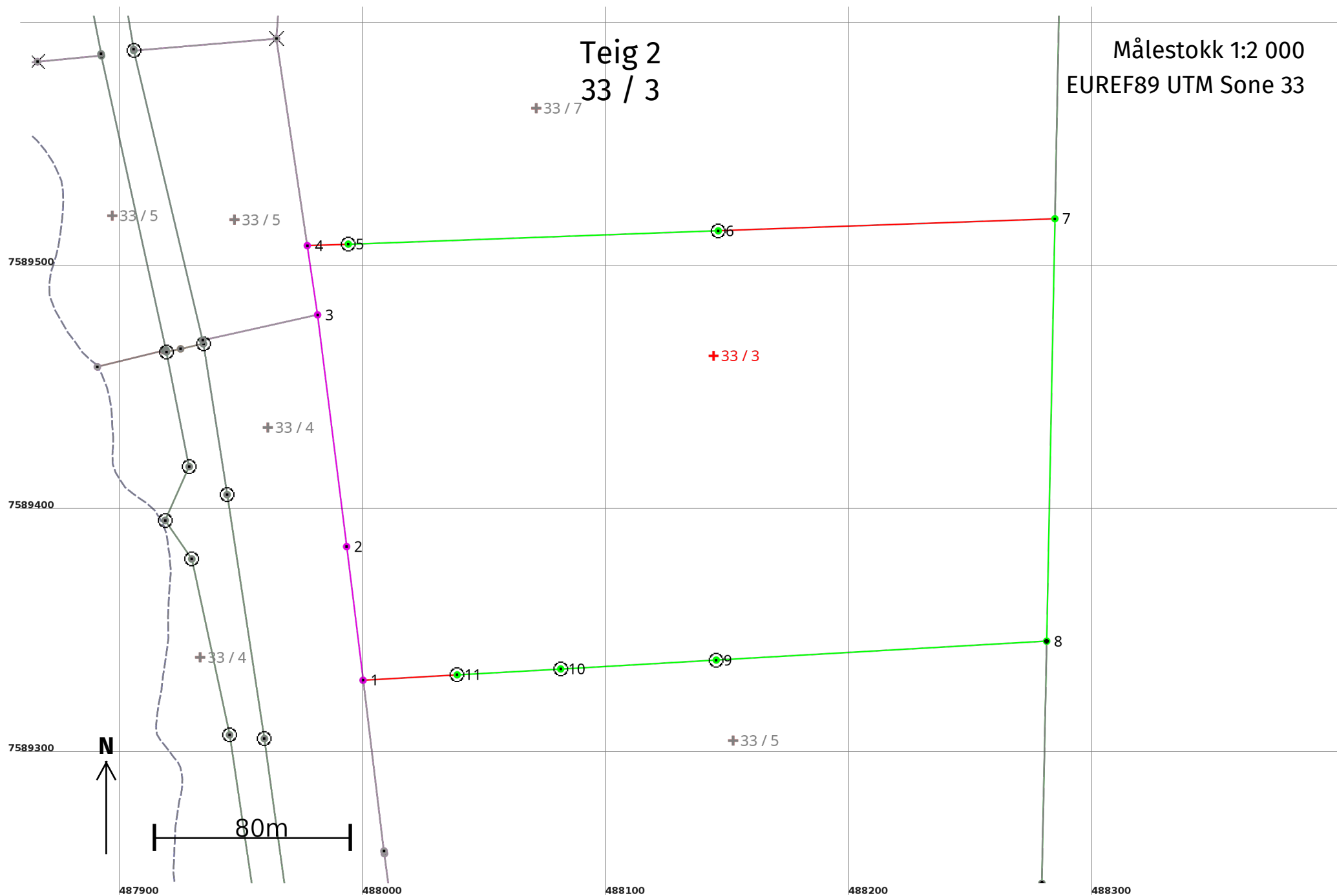
Øst: 487888

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7590031,27	487791,50	3,88	Umerket Hjelpelinje vannkant	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5 200	
2	7590035,06	487792,25	102,67	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000 200	
3	7590118,38	487745,73	36,90	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
4	7590120,18	487782,59	134,11	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	7590126,82	487916,54	0,29	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	15	
6	7590126,53	487916,49	8,87	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	15	
7	7590117,80	487914,94	8,26	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	15	
8	7590109,91	487912,49	5,65	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	15	
9	7590104,32	487911,64	15,77	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	15	
10	7590089,02	487907,83	48,88	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	15	
11	7590040,53	487901,64	1,71	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	15	
12	7590038,83	487901,46	0,98	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5 6	
13	7590038,76	487900,49	99,13	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7590031,96	487801,59	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
			10,12			6	



Areal og koordinater

Areal: 51 877

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

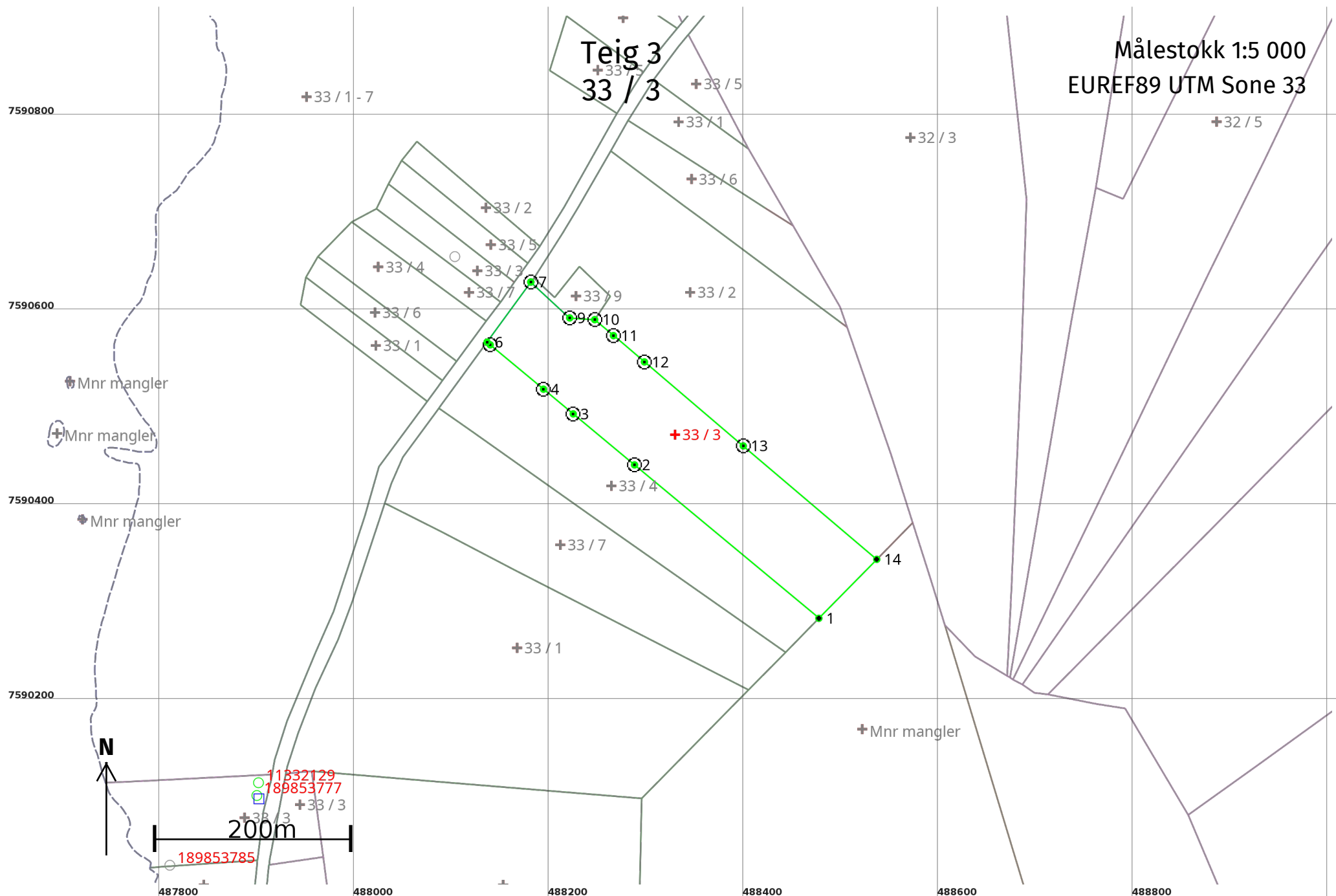
Nord: 7589464

Øst: 488144

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7589331,13	488000,08	55,33	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7589386,05	487993,34	96,00	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7589481,30	487981,39	28,76	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	7589509,75	487977,15	16,86	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200 1000	
5	7589510,36	487994,00	152,19	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
6	7589515,82	488146,09	138,46	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10 1000	
7	7589520,78	488284,46	173,63	Ukjent	10 Terrengmålt	10	
8	7589347,18	488281,07	136,03	Annen detalj	10 Terrengmålt	10	
9	7589339,42	488145,26	64,04	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
10	7589335,77	488081,32	42,62	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
11	7589333,34	488038,77	38,75	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10 1000	



Areal og koordinater

Areal: 38 096,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7590475

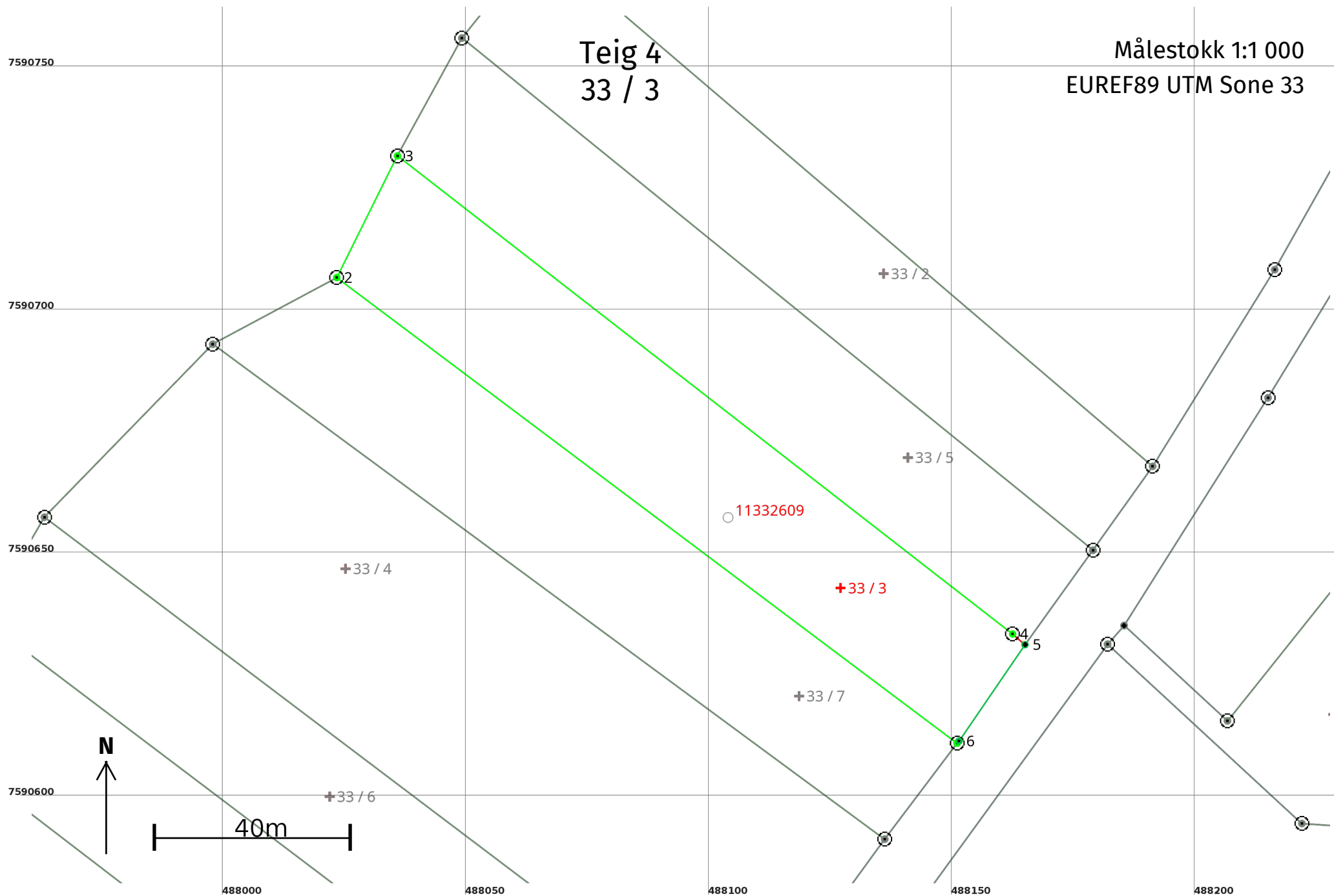
Øst: 488330

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7590287,00	488477,69		Annen detalj	10 Terrengmålt	10	
			246,08				
2	7590444,37	488288,51	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			81,85				
3	7590496,70	488225,58	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			39,65				
4	7590522,05	488195,09	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			71,16				
5	7590567,57	488140,39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			4,23				
6	7590570,27	488137,14		Ukjent	10 Terrengmålt	10	
			76,31			15	
7	7590631,98	488182,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			0,01				
8	7590631,97	488182,04		Ukjent	10 Terrengmålt	10	
			54,34			13	
9	7590595,14	488221,99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	9	
			25,69			10	
10	7590593,36	488247,62	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	9	
			25,27				
11	7590577,00	488266,88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			41,71				
12	7590550,00	488298,67	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			133,08				
13	7590463,86	488400,11	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			179,79				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7590347,47	488537,14	84,80	Annen detalj	10 Terrengmålt	10	



Areal og koordinater

Areal: 4 212,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

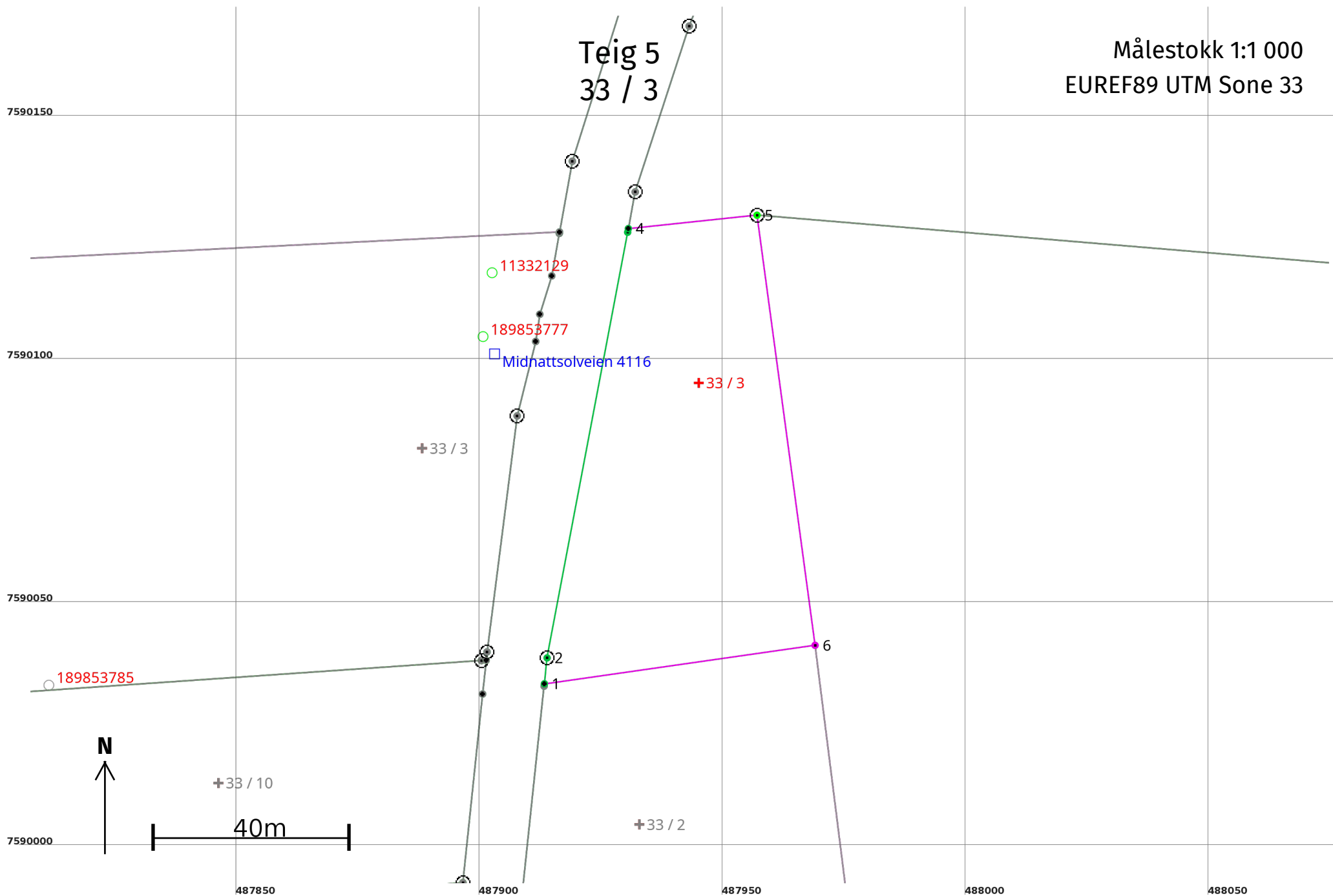
Nord: 7590644

Øst: 488127

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunktttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7590611,66	488151,09	Jord 159,42	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
2	7590707,33	488023,57	Jord 27,95	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
3	7590732,34	488036,05	Jord 160,15	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
4	7590634,08	488162,51	Jord 3,36	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10 1000	
5	7590631,89	488165,06	24,00	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	15	
6	7590612,09	488151,50	0,59	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	15	
7	7590611,66	488151,10	0,01	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	15	



Areal og koordinater

Areal: 3 738,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

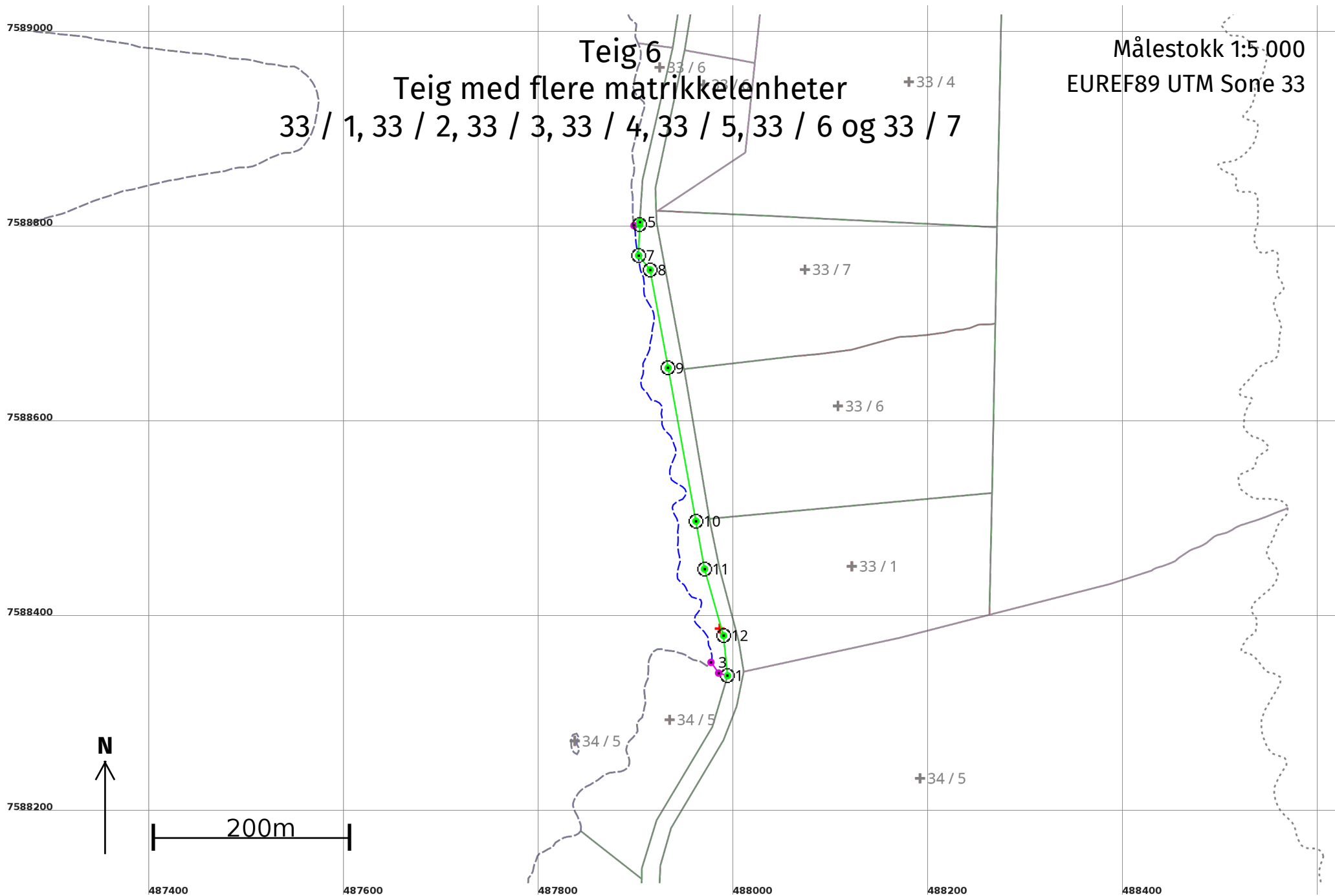
Nord: 7590096

Øst: 487945

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunktttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7590033,99	487913,43	5,34	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	15	
2	7590039,30	487913,98	89,01	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	15	
3	7590126,76	487930,54	0,77	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	15	
4	7590127,52	487930,69	26,58	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	15	200
5	7590130,26	487957,13	89,17	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
6	7590041,89	487969,06	56,19	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	



Areal og koordinater

Areal: 7 145,8

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7588391

Øst: 487986

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7588342,64	487993,80	Jord 9,53	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7588345,32	487984,65	13,51	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7588356,33	487976,82	506,97	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200 200	
4	7588804,40	487897,83	7,07	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
5	7588808,10	487903,85	2,64	Geometrisk hjelpepunkt	69 Beregnet	10	
6	7588805,47	487903,67	31,78	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	7588773,71	487902,59	18,94	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	7588758,91	487914,41	102,17	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	7588658,41	487932,79	159,82	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	7588501,17	487961,40	49,85	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	7588452,10	487970,18	71,06	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
12	7588383,80	487989,78	41,36	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Ordre: **91198**



Eiendom: **1866-33/3/0**

Midnattsolveien 4116

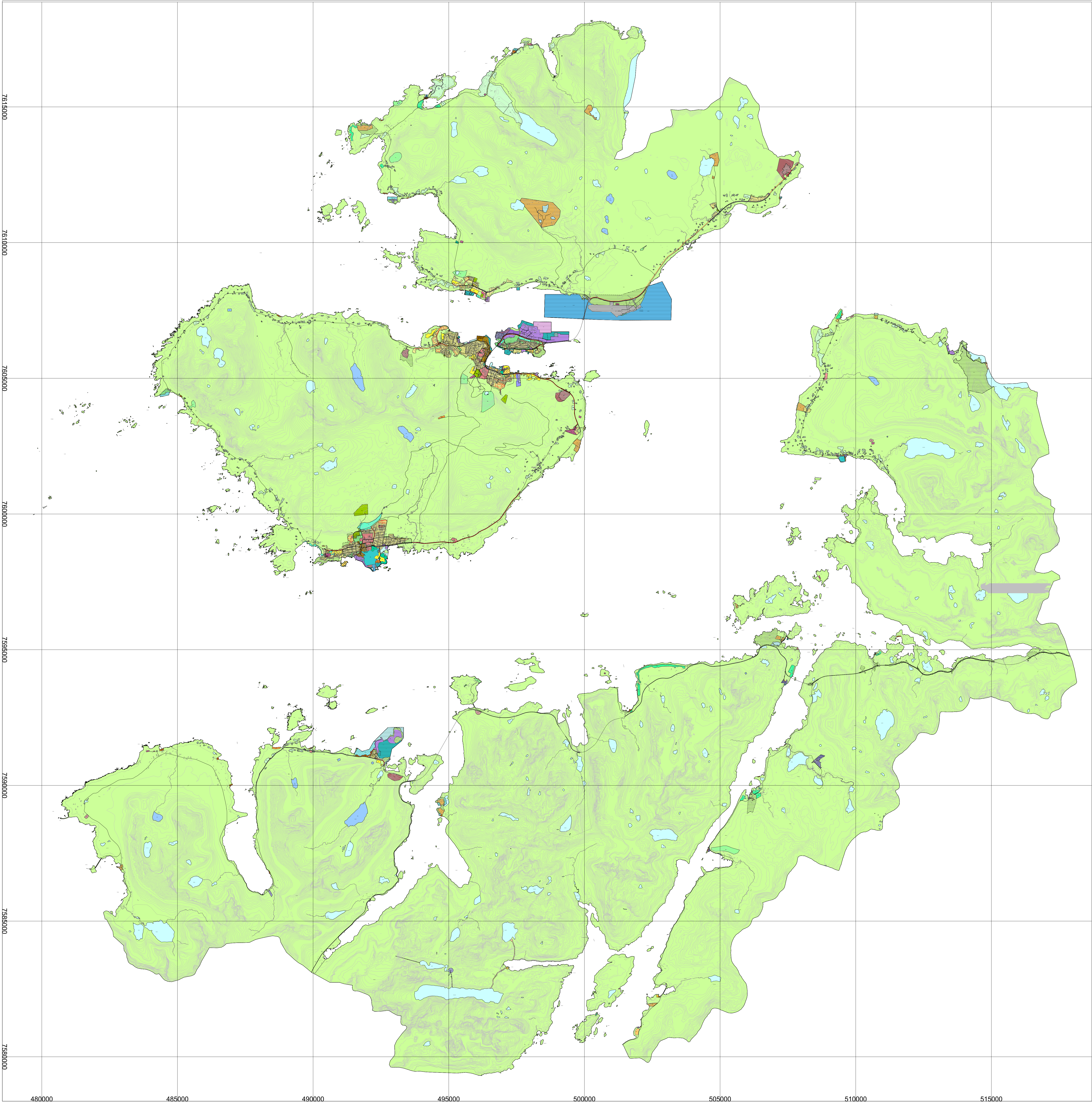
8317 Strønstad

K18660008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

HADSEL_KOMMUNE, 12.05.2026 11:48:

Under behandling

GBnr 33/3 er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Det er faresoner for ras- og skredfare og høyspent i området, og hensynssone landbruk. Se kartgrunnlaget.



Kommuneplanens arealdel 2025-2037

PlanID: 2022009

	Nåværende	Framtidig		Nåværende	Framtidig
BEBYGGELSE OG ANLEGG			HENSYNSONER		
Boligbebyggelse (sosi 1110)	B	B	Sikringsoner (temakart og sonerkart)	H110	
Fritidsbebyggelse (sosi 1120)	FB	FB	Nedlagtelet dekkevern	H130	
Sentrumformål (sosi 1130)	SF		Restriksjoner rundt flyplass	H519	
Formetinger (sosi1150)	FOR	FOR	Angstihensynsoner (temakart og sonerkart)	H519	
Offentlig eller privat tjenesteyting (sosi 1180)	T		Hensyn landbruk	H520	
Fritids- og turistformål (sosi 1170)	FTU	FTU	Hensyn reindrift	H520	
Råstoffutvinning (sosi 1200)	RU	RU	Hensyn naturmiljø	H520	
Næringsbebyggelse (sosi 1300)	NE	NE	Hensyn kulturmiljø	H520	
Idrettsanlegg (sosi 1400)	IDR		Båndleggingssone		
Andre typer næringsanlegg	ABA	ABA	Båndlegging etter PBL	H710	H710
bebyggelse og anlegg (sosi 1500)			Båndlegging etter lov om naturvern	H720	
Grav- og urnelund (sosi 1700)	GU	GU	Båndlegging etter lov om kulturminner	H720	
Kombinert bebyggelse og anleggformål (sosi 1800)	KEA, E, A, B, GU		(temakart og sonerkart)		
SAFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR			Faresoner (temakart og sonerkart)		
Veg (sosi 2010)	V		Potensiell ras og skredfare	H510	
Lufthavn (sosi 2030)	LHA		Potensiell flomfare	H320	
Havn (sosi 2040)	H		Høysept	H360	
Moto (sosi 2044)	MO				
Parkering (sosi 2080)	P	P	Detaljerings sone		
Trase for teknisk infrastruktur (sosi 2100)	TIS		Videreføring av reg.planer	H910_Plan_ID	
GRØNNSTRUKTUR			LINIER OG PUNKT		
Blågrønnstruktur (sosi 3001)	BG		Hovedveg		
Naturområde (sosi 3020)	GN		Samleveg		
Frømråde (sosi 3040)	FRI		Adkomstveg		
LANDBRUKS-, NATUR-, FRILUFTSFORML SAMT REINDRIFT (LNFR)			Gang-/sykkelveg		
LNFR-areal (sosi 5100)	LS	LS	Turveltrase		
LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv (sosi 5200)	LSB	LSB			
Spredt boligbebyggelse (sosi 5210)	LSF	LSF	JURIDISK LINJE		
Spredt fritidsbebyggelse (sosi 5220)	LSN	LSN	Forbudsgrænse sjøen		
Spredt næringsbebyggelse (sosi 5230)			Forbudsgrænse vassdrag		
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG m/ILHØRENDE STRANDSØNE			AREALGRENSER		
Brak og vern av vassdrag m/tilhørende strandsone (sosi 6001)			Planens avgrænsning		
Ferdøel (sosi 6100)	FE		Grænse for arealbruksområde		
Hemneområde i sjø (sosi 6200)	HOS				
Småbåthavn (sosi 6200)	SH	SH			
Arkitektur (sosi 6400)	AKV				
Drakkavann (sosi 6500)	DV				
Friluftsområde (sosi 6700)	FV				
Kombinert formål i sjø (sosi 6800)					
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN					
1.gangsbehandling i kommuneplanutvalget	87/22	10.11.2022	1866/HCH		
Offentlig ettersyn fra 19.11.2022 til 09.01.2023					
2.gangsbehandling i kommuneplanutvalget	55/24	20.06.2024	1866/HCH		
Offentlig ettersyn fra 06.09.2024 til 20.10.2024					
3.gangsbehandling i kommuneplanutvalget	42/25	19.06.2025	1866/HCH		
Offentlig ettersyn fra 27.06.2025 til 29.08.2025					
Planen behandlet i planutvalget	95/25	16.10.2025	1866/HCH		
Planen vedtatt i kommunestyret	77/25	23.10.2025	1866/HCH		
Mindre endringer behandlet i planutvalget					
Mindre endringer vedtatt i kommunestyret					
Mindre endringer behandlet i planutvalget					
Mindre endringer vedtatt i kommunestyret					

Tilhørende temakart: Kart 2 Sikringsoner Kart 3 Faresoner Kart 4 Hensynsoner Kart 5 Båndleggingssoner

Tilhørende kart: Sone A - Langsaya Sone B - Hadselby Sone C1 - Austvågaya Sone C2 - Inlandet Sone D - Raftundet

Utsnitt for SANDNES STOKMARKNES MELBU FSKESØL

TEGN. DATO: 23.10.2025 SIGN: asplan viok

DATO SIGN. DATO SIGN.

M=1:50 000

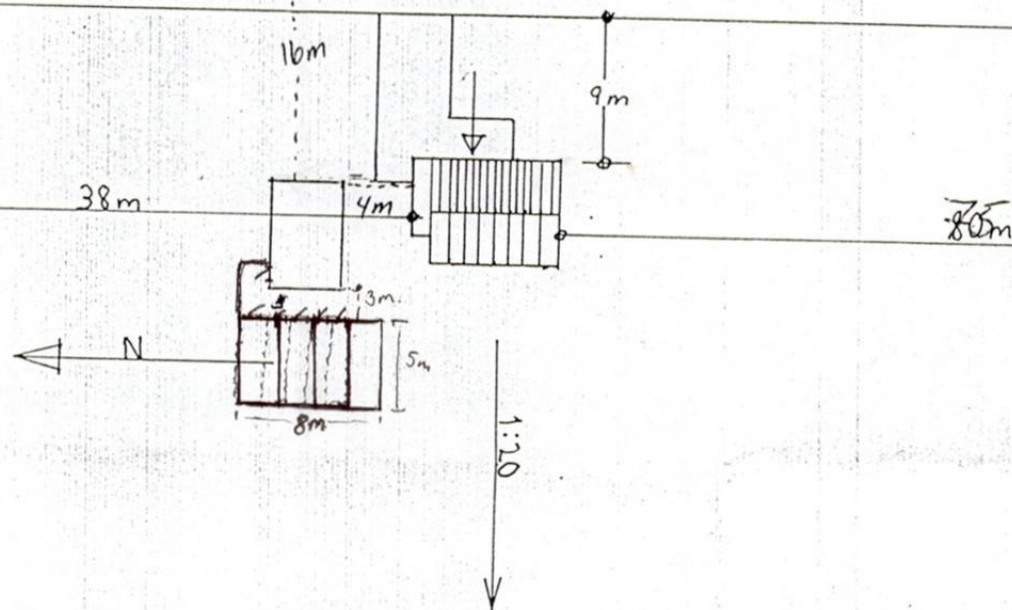
Ekvidistanse 10m

FASADE MOT VEST

FASADE MOT SØR

MOT UTMARK

FYLKESVEI



LIV ANTONSE

GODKJENT

sak nr. 206/94

Dato 8/11-94

SITUASJONSPLAN

Byggeplaner datert 30/7 - 1986

GODKJENNES i henhold til særutskrift

for sak nr 24786

Hodset bygningssjef, den 16/9 - 1986

Bygningssjef

FASADE MOT VEST

FASADE MOT SØR

MOT UTMARK

FYLKESVEI

38m

16m

4m

9m

80m

N

1:20

LIV ANTONSEN

SJØ.

SITUASJONSPLAN

Byggesplaner datert 30/7 - 1986

GODKJENNES i henhold til særutskrift

for sak nr 24786

Hadset bygningsråd, den 16/9 - 1986

Bygningssjef

Dato

Konstr./Tegnet

Godkjent

Målestokk



Eiendomsinformasjon

Kommune: 1866 HADSEL
Matrikelnummer: 1866-33/3/0/0
Adresse: Midnattsolveien 4116, H0101
8317 STRØNSTAD
Siste tilsyn: 16.11.2022

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 2616

Konstruksjon Tegl
Siste feiing 16.11.2022

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
31.12.2015	Ukjent	Lukket ildsted



Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Feiing	16.11.2022	Avsluttet	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Hadsel brann og redning kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Hadssel (1866), Gnr 33 / Bnr 3: Nygård

Innholdsliste

Nordland fylke, Hadsel, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Nordland fylke, Hadsel, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4

Nr. Gnr. 33, bnr. 3

078 1866 0001152

HADSEL

Navn: Sellåter - Nygård.

Hadsel

Dagbok- nr.	Dagbok- ført	Hjemmelsdokumenter	Pante- bok	Areal (i by- Skyld.	Merknader
12/6-89		Skylddeling hvorved bnr. 2 og 3 er utskilt fra bnr. 1, avhs 21-22/5-89.	P-18	kr. 0.11	
1/9-32		Skjøte fra Edvard Hansen og hustru Bergitte Hansen til Peder E. Seløter for kr. 1350.-, dat. 20/6-32.	49-93		W m. 29/65.
5873	15/12-71	Skjøte fra Peder Amundus Seløter til sin sønn: Olav Helmersen, Ernst Seløter og Borglind Ness på de med innbo og løsøre, verdi kr. 20.000,-, dat. 25/11-71.	994-838		g.
4234	18.06.80	Skjøte til Herold Antonsen f.nr: 24 04 40 på d. e. for kr.70.000,-.	A134		Konsesjon av 09.04.80.
2575	18.04.83	Hjemmelsovergang til arvingene etter Herold Antonsen, nemlig moren Nora Pettersen, f.nr. 24 01 17 på d.e., verdi kr. 110.000,-. Øvrige arvinger har frafalt arv.	A145		
2576	18.04.1983	Skjøte til Anne-Lise Rokkan, f.nr. 22 02 48 på d.e. for kr. 110.000,-.	A145		Konsesjon av 7.04.83.
560	06.02.1989	Skjøte til ektefelle Eirik J. Engen f.nr.07 10 58 Verdi kr.300.000,-.			
Heftelser			Merknader m. v.		
Vedr. bnr. 1 hvorfra bnr. 3 er utskilt. Om eldre dok. som ikke medfører heftelser se bnr. 1.			Intet på hovedbruket		
12/6-89		Skylddeling hvorved d. e. er utskilt fra bnr. 1.	P-18		
15/10-96		Kontrakt mellom Ole Antonsen m. fl. og A. Grønbeck, hvorefter denne overlates ankeretten til å utvinde og bortføre forefinnerende grafitt på d. e. anle og veier og oppføre hus m. m., dat. 18/8-96.	S-307		
1/1-05		Off. uts. iftning.	W-216		
1/3-21		Erkl. om avst. av fri grunn og stentak for telefonanlegg, dat. 15/3-20.	4-292		
19/1-30		Minnelig delingsforretning av endel utmark som er lagt til innmarken vedr. bnr. 1-7.	44-73		
4533	21/11-53	Obligasjon til Småbruk- og Boligbanken for kr. 10000.-, dat. 18/11-53.	B37-167		Sluttet 3.08.83. Slutt. 5252.
4534	21/11-53	Dø. til ds. for kr. 4000.-, dat. 18/11-53.	B37-169		M. 24.11.80. Slutt. 8320.
85-64		Reg. hagspauktledning Hadsel kommun. Kraftverk.			
--		Reg. hagspauktledning Hadsel kommun. Kraftverk.			
1145	2/4 64	Erklæring om grunn m. m. og sine vedlegg	A68-891		
5873	15/12-71	Iflg. gaubruer fra Peder A. Seløter forbeholder rett til å bebo husene så lenge dette er ønskelig for ham.	994-838		

Nr. Gnr. 33, bnr. 3		Navn:			
Dagbok- nr.	Dagbok- fort	Hefteiser		Pante- bok	Merknader m. v.
4235	18.06.80	Obligasjon til A/S Nordlandsbanken, Melbu kr. 70.000,-		B143	Stelt 09.05.83. Dm. 31/10.
2577	18.04.83	Obligasjon til A/S Nordlandsbanken, Melbu kr. 110.000,-		B171	
7133	09.09.1986	Do. til Ds. kr. 110.000,-			
7411	21.09.1988	Midl. forretning for utskilt parsell fra d.e. m.fl.			Bnr. 9
221	16.01.1989	Obl. til A/S Nordlandsbanken, Melbu Kr. 200.000,-			

Midnattsolveien 4116

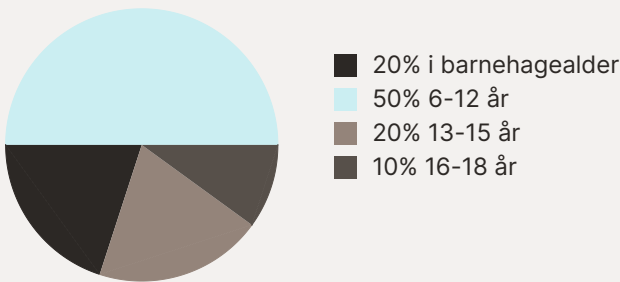
Offentlig transport

🚶 Fiskebøl	5 min 🚶
Linje 300, 724	5.6 km
✈ Svolvær lufthavn Helle	27 min 🚶

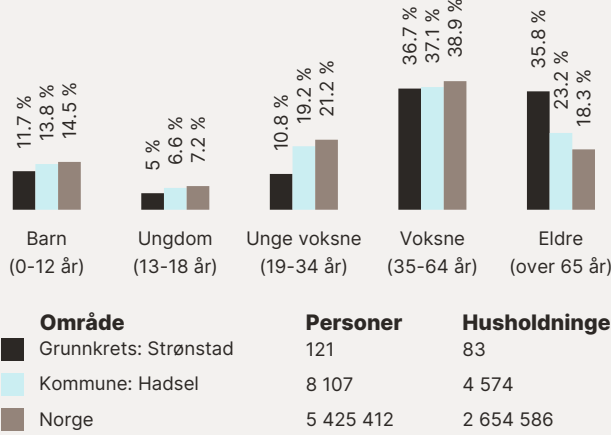
Skoler

Innlandet skole (1-7 kl.)	1 t 22 min 🚶
18 elever, 2 klasser	104 km
Sandnes skole (1-7 kl.)	1 t 35 min 🚶
80 elever, 7 klasser	116.5 km
Stokmarknes skole (1-10 kl.)	1 t 37 min 🚶
455 elever, 30 klasser	118.1 km
Melbu skole (1-10 kl.)	1 t 50 min 🚶
295 elever, 20 klasser	132.7 km
Aust-Lofoten vgs	31 min 🚶
Aust-Lofoten vgs. Kabelvåg	39 min 🚶
150 elever	43.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

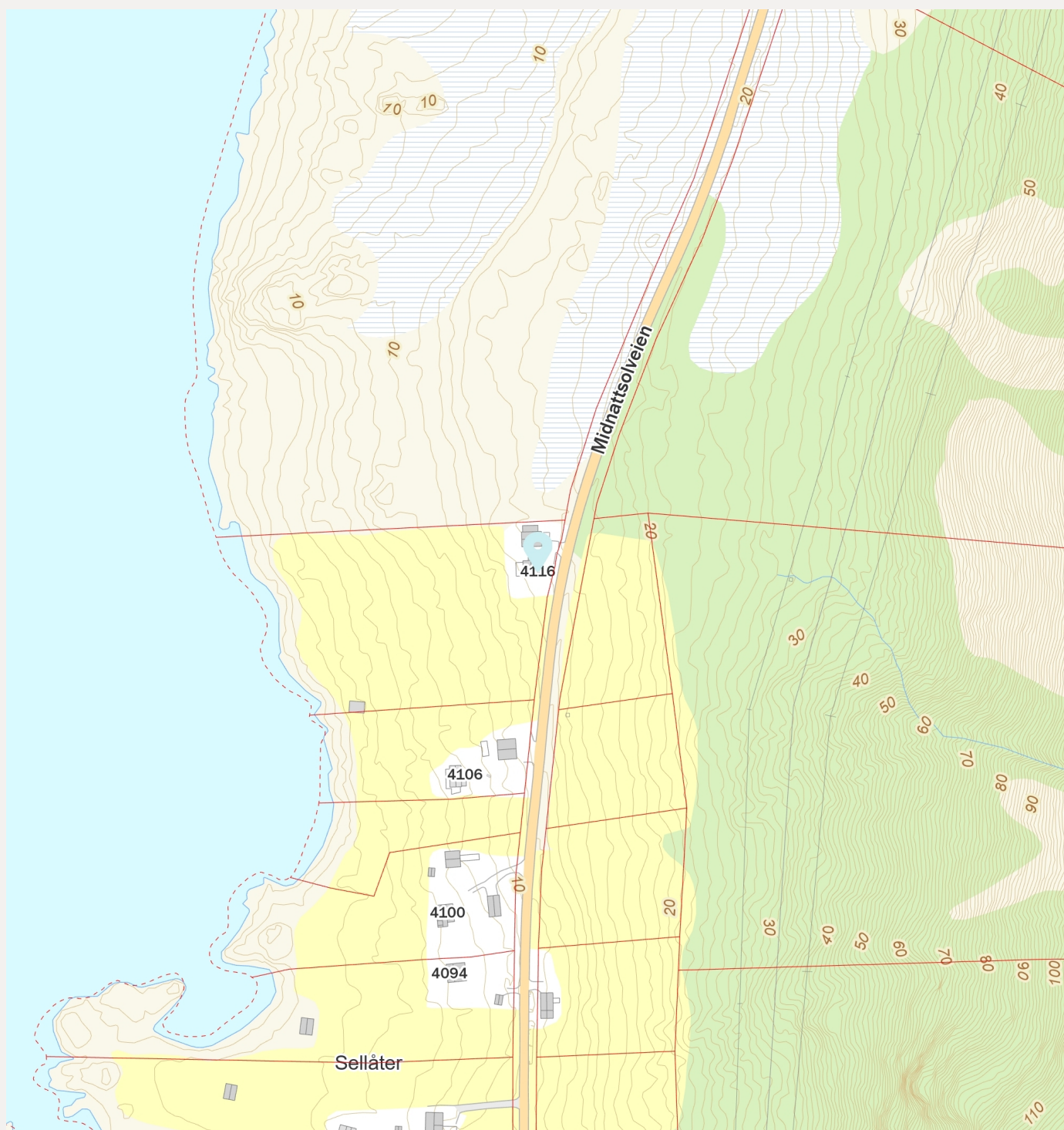
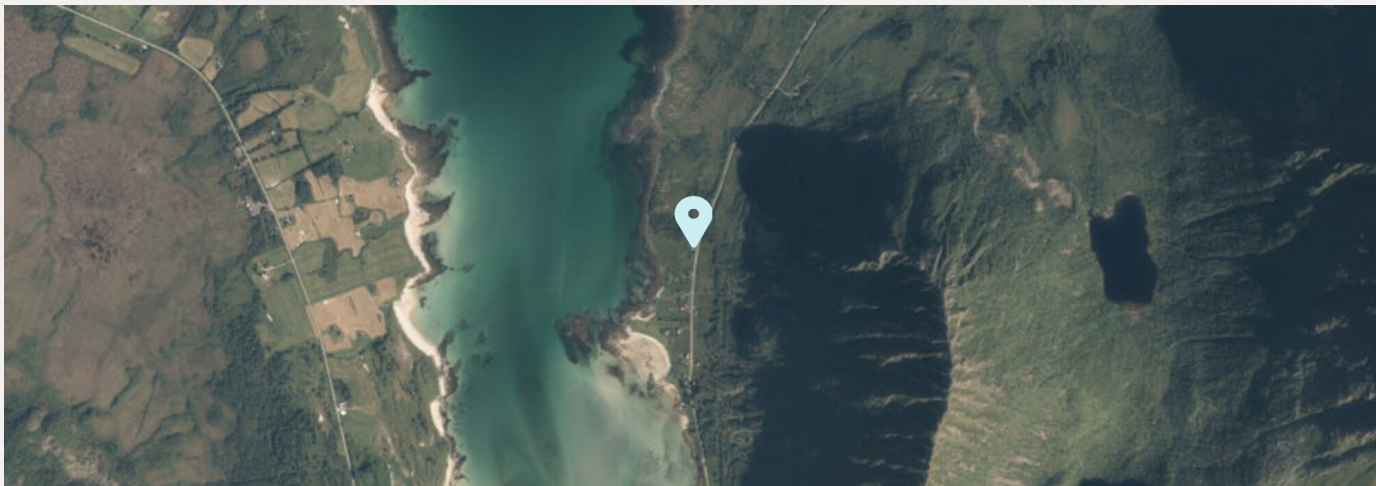
Laupstad barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
10 barn	16.8 km
Laukvik barnehage (1-5 år)	21 min 🚶
20 barn	24.2 km

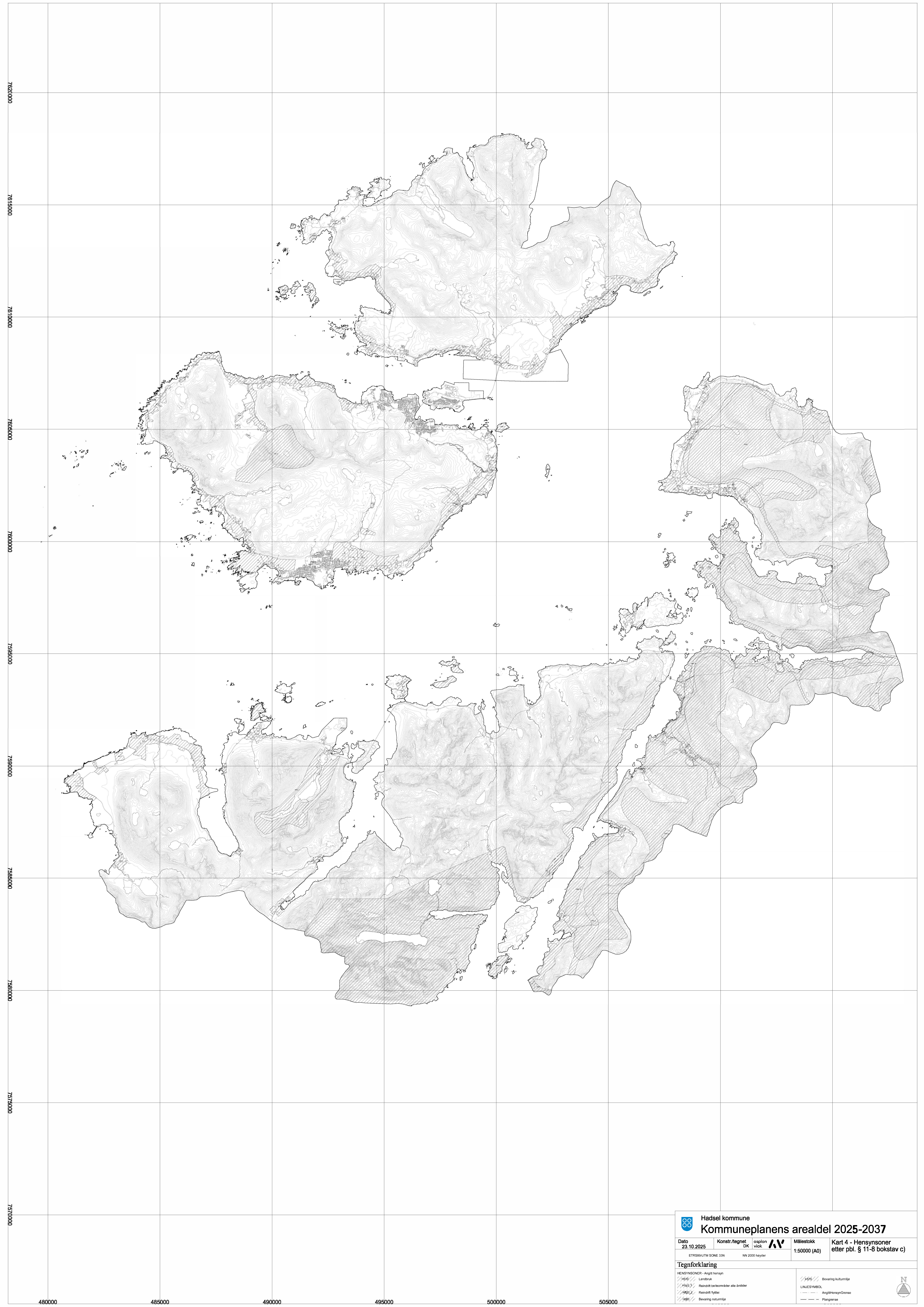
Dagligvare

Matkroken Laukvik	22 min 🚶
PostNord	26 km

Sport

🏠 Strønstad skole	2 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	2.7 km
🏠 Bømyra ballbinge	4 min 🚶
Ballspill	4.5 km







Hadsel kommune

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Dato 23.10.2025	Konstr./tegnet DK	oppløst virk.		Målestokk 1:50000 (A0)	Kart 4 - Hensynsoner etter pbl. § 11-8 bokstav c)
ETRS89/UTM SONE 33N		NN 2000 høyder			

Tegnforklaring

HENSYNSONER - Angitt hensyn

 Landbruk

 Reindrift beitemråder alle årstider

 Reindrift tytte

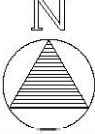
 Bevaring naturmiljø

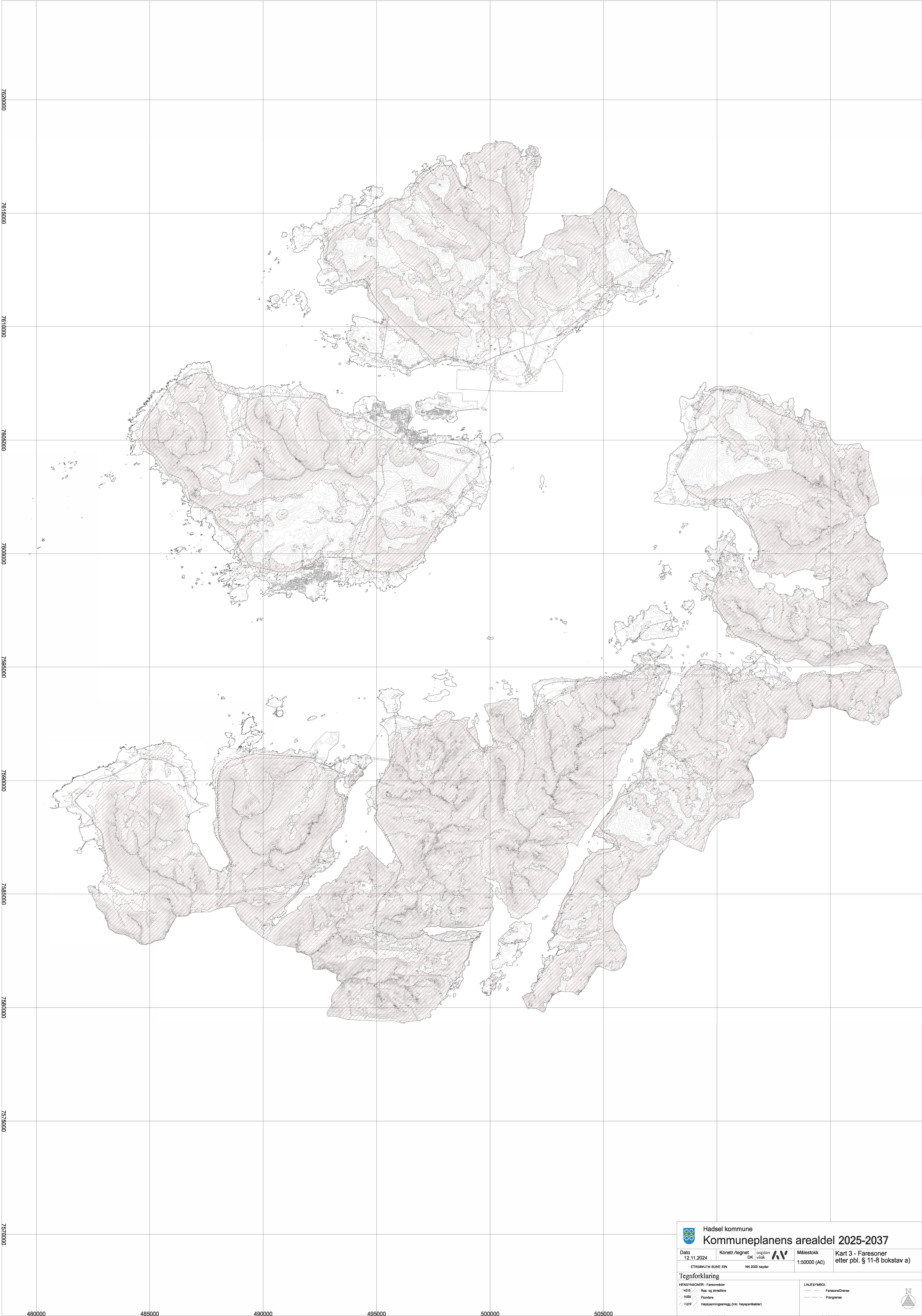
 Bevaring kulturmiljø

LINESYMBOL

 Angitt hensynsgrense

 Planterase







Hadsel kommune

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Dato 12.11.2024	Konstr./tegnet DK	oplan viki		Målestokk 1:50000 (A0)	Kart 3 - Faresoner etter pbl. § 11-8 bokstav a)
ETRS89/UTM SONE 33N		NN 2000 høyder			

Tegnforklaring

HENSYNSØNER - Faresoner

H310

H320

H330

Ras- og skredfare

Flomfare

Høyopplagingsfare (inkl. høyopplagingsfare)

LINESYMBOL

Faresonegrense

Planegrense





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.



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, skadeinsekter, 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, skadeinsekter, 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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