



Velkommen til

Bergvikveien 1
8450 Stokmarknes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bergvikveien 1
8450 Stokmarknes

Enebolig m/ stor veranda | Bad/vaskerom fra 2023 | Balkong i loftsetasjen | Kort vei til Stokmarknes skole

Velkommen til Bergvikveien 1! Enebolig over tre plan med stor veranda, modernisert bad og tre soverom.

Første etasje byr på en lys stue med plass til sofagruppe og spisebord, samt en luft-til-luft-varmepumpe fra 2024. Det tilstøtende kjøkkenet har god benkeplass og en vedfyrt ovn som gir lun varme på kalde dager. Badet i etasjen ble fornyet i 2023 og har flislagt gulv med varmekabler, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. I tillegg finnes et separat toalettrom, og fra etasjen er det direkte utgang til en stor og innbydende veranda. Loftsetasjen rommer tre soverom, en bod og utgang til balkong, mens vinduene i boligen er fornyet i perioden 2018 til 2021. Velkommen på visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 470 000
Omkostninger	kr	62 840
Totalpris inkl. omk.	kr	2 532 840
BRA/BRA-i		130 m² / 87 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1920
Tomt		950 m² eiet tomt
Etasje		2
Energimerke		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bergvikveien 1, 8450 Stokmarknes

Registerbetegnelse
Gnr. 66, Bnr. 29, Hadsel kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 470 000,-
Omkostninger	kr	62 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 532 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 549 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 61 750,-

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

Sum omkostninger kr 62 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 16 340,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 6 098,- for 2026 fordelt på 12 terminer, faktureres av Reno-Vest IKS.

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 87 m²
BRA - e: 43 m²
BRA totalt: 130 m²
TBA: 47 m²
GUA: 185 m²
ALH: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Loft: 38 m²,

1: 49 m²

Uthus
1: 24 m²,
Loft: 19 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt med plass til flere biler. For noen år siden, var det en garasje som var bygget fast til uthuset, ned mot veien. Denne er blitt revet av tidligere eier.

Tomt
Tomtestørrelse er 950 m² på eiet tomt.
Fra gammelt av ble det avholdt en skylddelingsforretning.

Forretningen ble avholdt 7. juli 1919 og tinglyst 15. mars 1920. Parsellen ble utskilt fra gnr 66 bnr 9. Det ble den gang konkludert med at tomtens størrelse var ca. 620 kvm. Dette er det som har vært markedsført ved tidligere salg.

Megler har den 21.10.2026 vært i kontakt med Hadsel kommune v/oppmålingsetaten. De har vurdert denne saken over en periode, og de holder nå på å korrigere tomtestørrelsen. Kommunen mener den gamle skylddelingsforretning har vært misvisende. Kommunen opplyser at ny tomtestørrelse vil bli ca. 950 kvm. til 1000 kvm., men det vil fortsatt være noen unøyaktigheter. For å få dette 100%, så anbefaler megler og kommunen at det blir foretatt ny oppmåling. Gebyr for dette er kr 7500,- til kommunen.

Informasjon om tomten:
Tomten er litt skrånende og noe flat og opparbeidet med plenarealer og parkering på egen grunn.

Det er usikkerhet hvorvidt bolig og uthus er innenfor eller utenfor tomtegrensene, da det er usikkert hvor grensene faktisk er. Det er anbefalt ny oppmålingsforretning.

Videre viser reguleringskart at deler av boligen ligger utenfor byggegrensen fastsatt i reguleringsplan vedtatt i 2014.

Kjøper må akseptere ovennevnte situasjon og usikkerheter, og overtar fremtidig risiko knyttet til disse forholdene.

Se også takstrapportens side 32 vedr. tomteforhold.

Byggeår
1920 for enebolig ifølge takstmann.
1930 for uthus ifølge takstmann.

Innhold
Enebolig over tre plan samt frittstående uthus over to plan, som inneholder:

Enebolig
1. etasje
BRA-i 49 m²: Entré, toalettrom, stue, kjøkken, bad/vaskerom.

Loft
BRA-i 38 m²: Gang, soverom, bod, soverom 2, soverom 3.

Uthus
1. etasje
BRA-e 24 m²: Bod, bod 2.

Loft
BRA-e 19 m²: Bod.

Veranda på 47 m² tilknyttet 1. etasje, samt balkong med utgang fra loft.

I tillegg er det kjeller på 42 m² (GUA) bestående av to uinnredede kjellerrom, men arealet er ikke målbart (ALH) på grunn av takhøyde på 170 cm. Loftet i eneboligen har 8 m² ikke måleverdig areal (ALH), og loftet i uthuset har 5 m² ikke måleverdig areal (ALH).

Arealet i boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom

og bygningskonstruksjoner, og arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er knyttet noe usikkerhet til BRA-i ettersom loft har knevegger og delvis lav himlingshøyde.

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

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

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Dette gjelder både bolig og uthus. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Eneboligen fra 1920 fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med malte, profilerte trefronter, laminatbenkeplate med nedfelt stålvask og fliser mellom benkeplate og overskap. Rommet har ventilator integrert i overskap med avtrekk ut, frittstående hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr, samt vedfyrt ovn montert på kjøkkenet tilknyttet teglpipe fra byggeår.

Bad/vaskerom:
Bad/vaskerommet i 1. etasje ble oppgradert i 2023 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler, lokalt fall i dusjsonen med nedsenket nisje, vegger med våtromsplater og slettmalt himling. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med vegghengt armatur, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert mekanisk avtrekk via elektrisk ventilasjonsvifte og luftespalte under dørblad.

Toalett:
Toalettrommet i 1. etasje har flislagt gulv med varmekabler og vegger av malte bygningsplater. Rommet er innredet med nedfelt servant, frittstående toalett og har naturlig avtrekk.

Overflater:
Gulv: Hovedsakelig laminatgulv. Betonggulv i kjeller. Flislagte gulv på bad/vaskerom og toalettrom.
Vegger: Malte bygningsplater og malt panel. Våtromsplater på bad/vaskerom. Betongvegger i kjeller.
Himling: Malte takplater. Slettmalt himling på bad/vaskerom.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille er utført med trebjelkelag fra byggeår.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglpipe fra byggeår med vedfyrt ovn montert på kjøkken i 1. etasje. Feieluke er etablert i kjeller.

Innvendige trapper:
Boligen har en innvendig 180° svingtrapp. Vanger, trinn og rekkverk er i malt treverk.
Innvendige dører:
Innvendige dører er profilerte dører i malt utførelse.

Vannledninger:
Innvendig vannledning er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-skap og stoppekran er plassert i kjeller.

Avløpsrør:
Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert i kjeller.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk via elektrisk ventilasjonsvifte på bad/vaskerom med luftespalte under dørblad. Kjøkken har ventilator integrert i overskap med avtrekk ut. Toalettrommet har naturlig avtrekk.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2003 er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Boligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i toalettrom i 1. etasje med hovedsikring på loft.

Branntekniske forhold:
Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjedeteksjon på kjøkkenet. Feieluke er plassert i kjeller for tilknyttet teglpipe.

Lagring:
Boligen har innvendig bod på loft samt to uinnredede kjellerrom. Eiendommen har i tillegg et frittstående uthus oppført i ca. 1930 over to plan, med to boder i 1. etasje og bod på loft.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Registrert deformasjon og skade på takrenner på begge sider, noe som medfører feil fall og at vann renner ut av takrennene. Det er også registrert skade på ett nedløp, og stedvis råte på vindskibord.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Ukjent alder og type undertak medfører usikkerhet om fremtidig funksjon, tilstand og tetthet for undertaket.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert skader i rupanelet enkelte steder. Videre er deler av loftet ikke isolert mot oppholdsrom, og det er ikke synlig dampsperre.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Kledning bærer stedvis preg av slitasje. Lokale utbedringer må påregnes.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er registrert slitasje og sprekker i treverk på kjellervindu.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Innfesting av rekkverk på balkong er skrudd gjennom tettesjiktet slik at tettesjiktet er brutt, med risiko for lekkasje inn i konstruksjonen. Håndløper bærer preg av slitasje. Rekkverket på balkong (92 cm) er for lavt i forhold til dagens krav.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Registrert høydeavvik i gulv kjøkken 1. etasje: 25 mm over 2 meter og 55 mm over hele rommets lengde.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er registrert fuktpåvirket trevirke som står mot kjellergulvet, noe som kan tyde på kapillære fuktproblemer i kjelleren.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Gjelder vindu ved dusjens våtsone, og innerdør ved vaskens våtsone.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ikke dokumentert om det er tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning. Målt høyde fra topp slukrist til topp flis ved døråpning er 22 mm, mens dagens krav er 25 mm til topp vanntett sjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser om membranen er ført opp under dørterskelen og tilfredsstiller kravet om 25 mm.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Komfyrvakt er ikke montert. Lekkasjedeteksjon er ikke montert.
- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Innvendige vannledninger: Det mangler kursfortegnelse, og plastrørene er merket med tusj.
- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er registrert en eldre lufteledning utenfor utvendig veggfasade med liten dimensjon.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring har ukjent alder og utførelse, samt det er registrert topplister til grunnmursplast som er løse og mangler enkelte steder.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vann- og avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverket på balkong (92 cm) er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig verandatrapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper (gjelder returrekkverk på loft).
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Faglært arbeid på bad i 2023 utført av Catos Rørleggerservice AS. Rør-i-rør-skap og nytt bad med fornying av tettesjikt, membran og sluk.

Pkt. 5: Faglært arbeid på terrasse og vinduer i 2023 utført av Stålberget Entreprenør AS. Fornyet deler av terrasse. Nye vinduer i 2018 og 2023.

Pkt. 19: Tidligere eier har kledd igjen pipe i nedre og øvre etasje. Anbefalt å sette inn stålrør i pipe. Ikke utbedret.

Pkt. 23: Faglært arbeid på det elektriske anlegget i 2023 utført av EL Team. Skiftet ut store deler av det elektriske anlegget ca. 2018 og 2023.

Pkt. 37: Eldre uthus med skjevhet i bygget og generelt dårlig forfatning. Det er ikke gjort tiltak eller utbedringer.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Boligen har saltakkonstruksjon med plassbygd åstak fra byggeår. Kaldloft med lufting via ventiler i mønevegger. Taktro av rupanel. Stedvis isolert mellom undergurter. Tilkomst fra takluke i gang 2. etasje. Boligen har utvendig taktekking av profilerte stålplater fra 2010, opplyst malt i 2023 i tidligere tilstandsrapport. Synlig undertak fra loft er rupanel med ukjent type sort duk over, av ukjent alder.

Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og nedløp i stål. Vindskier i treverk. Heldekkende pipehatt, snøfangere og takstige i stål.

Veggkonstruksjon:
Yttervegg er oppført i tømmerkonstruksjon. Utvendig kledd med stående kledning.

Vinduer:
Vinduer i 1. etasje og loft er av fabrikkmalte trekarmer med tolags glass, fra perioden 2018 til 2022. Kjellervindu er av malt treverk med tolags glass med ukjent alder.

Dører:
1 stk. nyere hovedinngangsdør i fabrikkmalt tre, med 2-lags glass. 1 stk. balkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 1992. 1 stk. kjellerdør i malt tre, uisolert tredør.

Balkonger/terrasser:
Boligen har veranda i 1. etasje med dekke og bærende konstruksjon i impregnert materiale. Rekkverket er utført med liggende spilekledning i impregnert materiale. Verandaen er fundamentert på punktstøpte fundamenter. Boligen har balkong med utgang fra loft, med dekke av takmembran som ligger over innredede rom. Rekkverk er utført med stående malte trebord.

Utvendige trapper:
Utvendig verandatrapp med vanger og trinn av impregnert konstruksjonsvirke. Hovedtrapp er utført med trinn og repos av galvanisert strekkmetall, rekkverk med liggende impregnerte trespiler.

Uthus:
Bygget er oppført i reisverk og laftet tømmer med saltakskonstruksjon og plassbygde takstoler. Taktekking i stålplater. Koblede vinduer. Utvendig fasade av stående kledning og malte plater. Enkel innvendig plassbygd tretrapp. Gulv av terrassegulv og eldre sponplater. Ukjent fundamentering. Byggeår: 1930.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin beliggenhet i Tømmervika på Stokmarknes i Hadsel kommune. Dette er et etablert og barnevennlig boligområde som i all hovedsak er bebygd med eneboliger. Nabolaget byr på trygge og rolige rammer i hverdagen, samtidig som du har enkel tilgang til det meste. Like ved boligen ligger bussholdeplassen i Tømmervik med faste bussforbindelser, og for barna er det en kort spasertur til ballbingen i Markveien for lek og ballspill.

Stokmarknes sentrum ligger omtrent to kilometer unna, en kort kjøretur eller en sykkeltur langs veien. I sentrum finner du et godt og variert utvalg av butikker og servicetilbud, blant annet Bykuben Senter, apotek og dagligvarebutikker som Coop Prix og Rema 1000. Her ligger også kjente samlingspunkter som Hurtigrutens Hus og det nasjonale Hurtigrutemuseet, samt hurtigruteanløp. For barnefamilier er hverdagen praktisk innrettet med barnehager som

Hoppensprett i nærområdet, og det er grei vei til både Stokmarknes skole for 1. til 10. trinn og Hadsel videregående skole.

Området rundt Tømmervika og på Hadseløya byr på flotte rekreasjons- og turmuligheter til alle årstider. Du kan gå direkte ut i terrenget til fots, og det er kort vei til merkede turløyper som fører opp mot byfjellet Storheia med utsikt over fjorden og øyriket. For innendørs idrett og trening finnes det lokale treningssentre og idrettshaller inne på Stokmarknes. Skal du ut og reise, ligger Stokmarknes lufthavn Skagen omtrent fem kilometer unna med bil over Hadselbrua, med daglige ruteflygninger.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeår for enebolig og uthus i kommunes arkiv. Det foreligger ferdigattest for reparasjon av bolighus datert 03.09.1976. Kopi av denne følger vedlagt. Boligen er oppført i ca 1920, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Luft-til-luft-varmepumpe i stue fra 2024 og vedovn på kjøkken. Elektriske varmekabler i gulv på bad/vaskerom og toalettrom.

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

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

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

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

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper

overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med middels forekomst av radon ifølge aktsomhetskart.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til Tømmervik 4 - vesentlig reg.endring av reg.plan nr. 003 (plan-ID 003-4), vedtatt 25.10.1990. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes også av Reguleringsplan nr. 003 (plan-ID 003), med status delvis opphevet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 492 930,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 971 720,-.

Notater









Plantegning



Plantegning 1. etasje

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

Plantegning



Plantegning 2. etasje



Plantegning kjeller

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Bent Anders Jakobsen

Heftelser og servitutter
Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 901527
Dato: 15.04.1941
RETTIGHETSHAVER: HADSEL KOMMUNALE KRAFTVERK.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3910
Dato: 16.12.1958
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3533
Dato: 09.09.1963
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4743
Dato: 23.11.1968
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 900021
Dato: 15.03.1919
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,6 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
LO-favør rabatt ung kr 5 000,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 13-10-2026 av Kenneth Behrens i Paulsen Takst AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport, datert 13.10.2026
- Selgers egenerklæring, datert 19.09.2026
- Energiattest, datert 21.09.2026
- Ferdigattest for reparasjon, datert 03.09.1976
- Matrikkelrapport, datert 17.09.2026
- Grunnkart, datert 17.09.2026
- Kommuneplankart, datert 17.09.2026
- Reguleringsplankart, datert 25.10.1990
- Grunneiererklæring, datert 16.12.1958
- Avtale om grunnrettigheter, datert 09.09.1963
- Grunneiererklæring, datert 23.11.1968
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 16, 8400 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

BERGVIKVEIEN 1

Nabolaget Tømmervik - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Tømmervik Linje 833	**1 min** 0.1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**9 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 53 min**

SKOLER

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	**19 min** 1.6 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	**17 min** 1.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

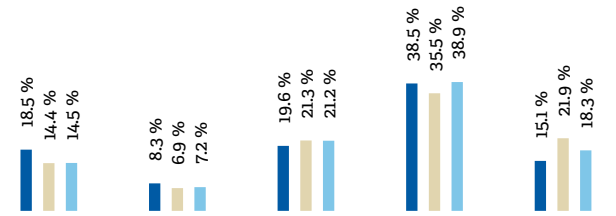
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tømmervik	796	335
Stokmarknes	3 515	1 735
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år) 67 barn	**16 min** 1.4 km
Tumlebo barnehage (1-5 år) 41 barn	**4 min** 2.6 km
Søndre barnehage (0-5 år) 111 barn	**4 min** 2.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Stokmarknes PostNord	**17 min** 1.5 km
Rema 1000 Stokmarknes PostNord	**17 min** 1.5 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

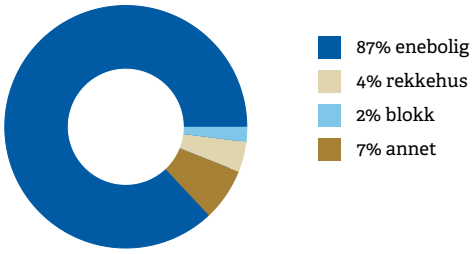
STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

SPORT

Markveien-Tømmervik ballbinge Ballspill	**8 min** 0.6 km
Stokmarknes skole Ballspill, friidrett	**15 min** 1.3 km
Feel24 Stokmarknes	**18 min**
Feel24 Stokmarknes Søndre	**4 min**

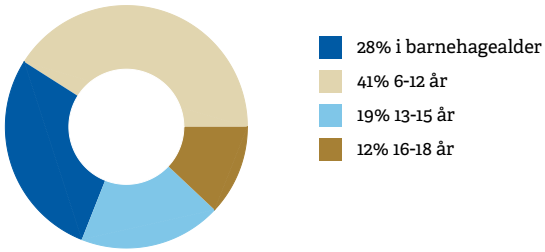
BOLIGMASSE



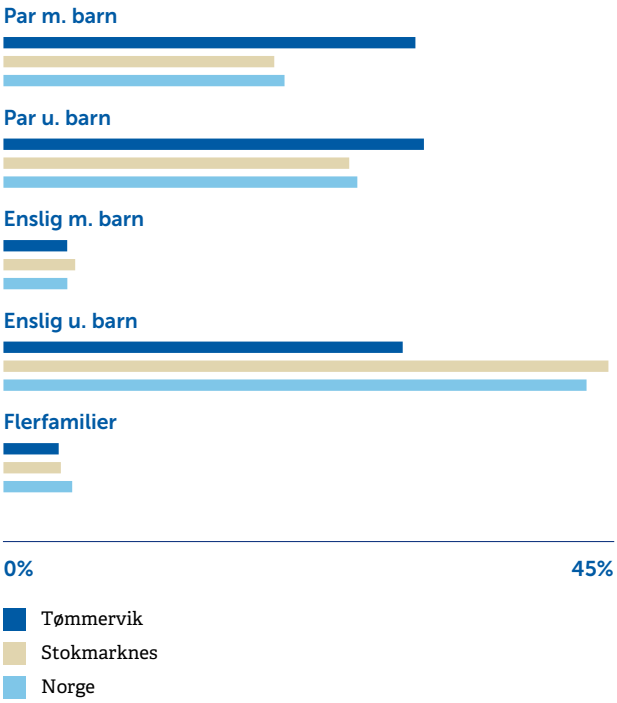
VARER/TJENESTER

Bykuben Senter	**16 min**
Apotek 1 Stokmarknes	**16 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



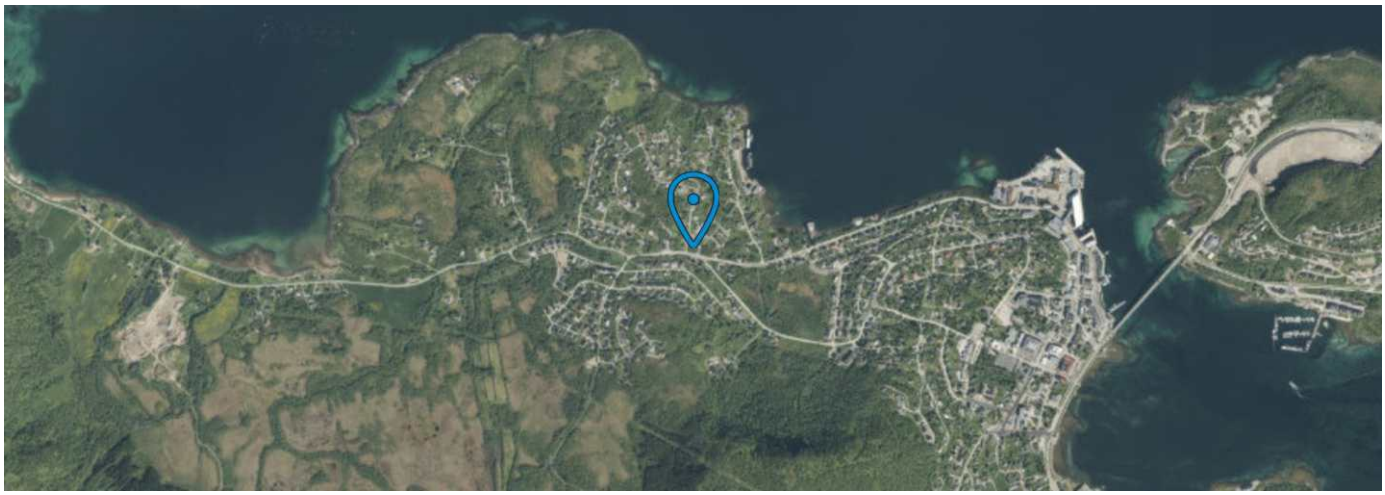
FAMILIESAMMENSETNING

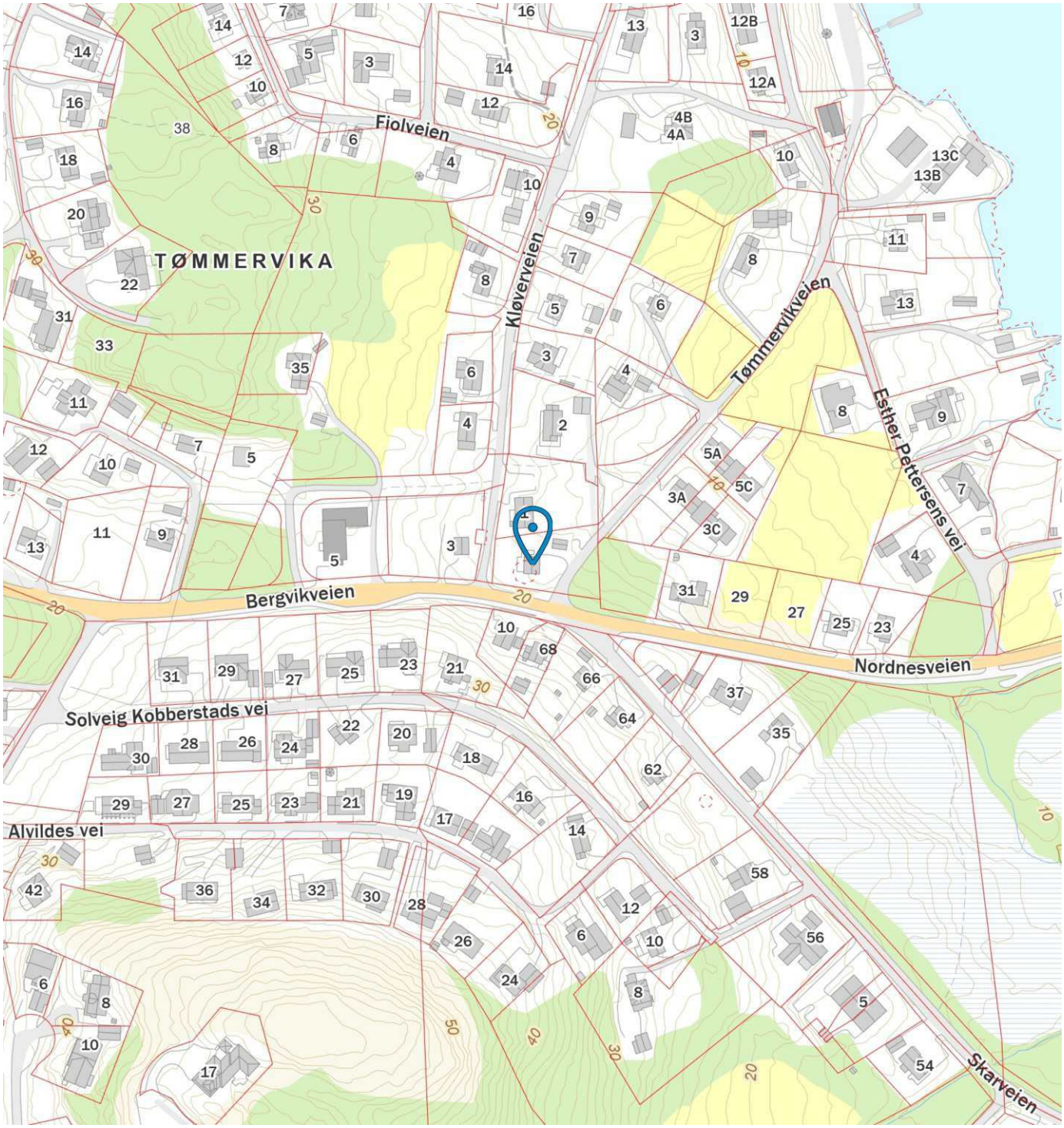


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**58%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Bergvikveien 1 , 8450 STOKMARKNES
HADSEL kommune
gnr. 66, bnr. 29

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22739-1027 **PropCloud ref nr:** EL3682

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

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

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad, Lødingen og Andøya. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig. Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet. Alle takstmennene er medlem i Norsk Takst.
Vi har følgende sertifikater i Norsk Takst:
Erlend Knutsen: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, Skade og Skjønn.
Vegar Paulsen: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, Skade, Næring, Naturskade og Landbruk.
Kenneth Behrens: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade og Næring.
Asbjørn Dahlberg: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, og Skade.
Sigbjørn Skovro: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade, El-kontroll bolig/næring, og El-takst.
Robin Ridderseth: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Kenneth Behrens

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

Medansvarlig



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

Bergvikveien 1 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 29
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Enebolig fra 1920 som er delvis oppgradert, blant annet med nyere vinduer, bad/vaskerom fra 2023 og varmepumpe fra 2024. Boligen har vedlikeholds- og utbedringsbehov knyttet til eldre bygningsdeler. Skader på takrenner og nedløp samt råte i vindskier er vurdert til TG3. Øvrige vesentlige forhold gjelder blant annet tak/loft, balkongens tettesjikt, skjevheter i gulv, fuktpåvirket treverk i kjeller og usikkerhet rundt drenering. Badet mangler dokumentasjon på utførelsen og har enkelte avvik, men det ble ikke registrert fukt ved utført hulltaking. Det er også registrert sikkerhetsavvik og mangelfull dokumentasjon for deler av elanlegget. Uthuset er kun enkelt beskrevet og har behov for større påkostninger.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i tømmerkonstruksjon med stående trekledning. Saltak med profilerte stålplater fra 2010 og kaldloft. Hovedsakelig nyere trevinduer med tolags glass. Veranda i 1. etasje og balkong over innredede rom. Det er registrert skadde takrenner/nedløp, råte i vindskier, skader i undertak og mangelfull isolasjon på loft. Videre er det slitasje på kledning og kjellervindu, manglende musetetting og uheldig innfesting gjennom balkongens tettesjikt. Det er mangler ved rekkverk. Taket er kun besiktiget fra bakken.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv, malte plater og panel samt malte takplater. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag, med registrerte skjevheter i kjøkkengulvet. Kjeller har gulv og vegger i betong, med fuktpåvirket treverk mot gulv. Teglpipe med vedovn på kjøkken og delvis skjulte pipevanger. Innvendig tretrapp har lavt returrekkverk og mangler håndløper på vegg. Radon er ikke målt.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom er ifølge eier totalrenovert i 2023. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger, servantinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Dokumentasjon på utførelsen mangler, og høyden på vanntett sjikt ved dør er ikke dokumentert. Vindu og dør har materialer som ikke er fuktbestandige i våtsoner. Det ble ikke registrert fukt ved hulltaking i undersøkt vegg ved dusjen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte, profilerte trefronter, laminatbenkeplate og nedfelt stålvask. Fliser mellom benk og overskap, frittstående hvitevarer og ventilator med avtrekk ut. Innredningen har normale bruksmerker. Komfyrvakt og lekkasjedeteksjon mangler.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje med flislagt gulv og varmekabler, malte veggplater, servantinnredning og gulvstående toalett. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Forbedret ventilasjon anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger som rør-i-rør og avløpsrør i plast. Det er registrert mangelfull kursoversikt og merking av vannrør samt utilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, luft-til-luft-varmepumpe fra 2024 og 200 liters varmtvannsbereder fra 2003. Elanlegget er delvis oppgradert. Samsvarserklæring for utbedringer i 2023 er fremvist, men dokumentasjon for deler av anlegget mangler. Videre elkontroll anbefales.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur i støpt betong på ukjent byggegrunn. Deler av grunnmuren var utilgjengelig for inspeksjon. Drenering og fuktsikring har ukjent alder og utførelse, og grunnmursplasten har løse eller manglende topplister. Terrenget heller stedvis mot boligen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger med ukjent type og alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	130 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m²
Totalpris	2 450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.
Det er vedlagt tegninger av en dobbeltgarasje som ikke eksisterer på eiendommen i de kommunale opplysningene.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

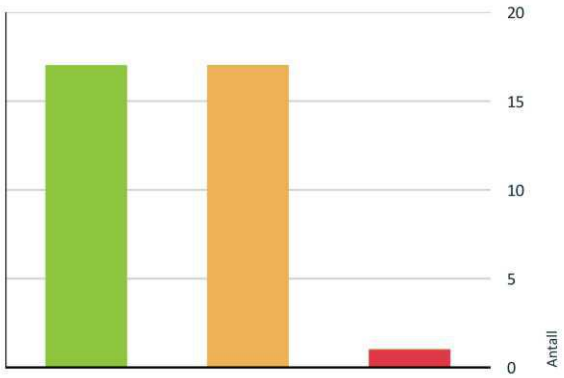
Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Bergvikveien 1 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 29
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Bergvikveien 1 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 29
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong (92 cm) er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig verandatrapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Gjelder returrekkverk på loft.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Opplyst i tidligere takst.

Anvendelse
Bolig

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

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

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Nye vinduer. Elektrisk anlegg delvis utskiftet (EL Team).
2021	Modernisering	Nye vinduer.
2023	Modernisering	Bad/vaskerom totalrenovert med nytt rør-i-rør-skap (Catos Rørleggerservice AS). Deler av terrasse fornyet (Stålberget Entreprenør AS). Elektrisk anlegg delvis utskiftet (EL Team).
2024	Modernisering	Varmepumpe installert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har utvendig taktekking av profilerte stålplater fra 2010, opplyst malt i 2023 i tidligere tilstandsrapport.
Synlig undertak fra loft er rupanel med ukjent type sort duk over, av ukjent alder.

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

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Tilstandsrapport fra 2023.

Vurdering av avvik:
• Ukjent alder og type undertak medfører usikkerhet om fremtidig funksjon, tilstand og tetthet for undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av taktekking og undertak for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utbedringer eller utskifting.

Tilstandsrapport





Undertak av rupanel med ukjent type duk over.



TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i stål. Vindskier i treverk.
Heldekkende pipehatt, snøfangere og takstige i stål.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Tilstandsrapport fra 2023.

Vurdering av avvik:

• Registrert deformasjon og skade på takrenner på begge sider, noe som medfører feil fall og at vann renner ut av takrennene. Det er også registrert skade på ett nedløp, og stedvis råte på vindskibord.

Konsekvens/tiltak

• Takrenner og nedløp bør utbedres eller skiftes ut for å sikre korrekt funksjon, slik at vann ledes bort fra bygningen.

Skadde vindskibord bør skiftes ut for å forhindre fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er at vann kan renne ut på fasade og grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og forringelse av bygningskonstruksjonene over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skadet nedløp.



Råteskade i vindskibord.



Skade i takrenne, ca. i midten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltakkonstruksjon med plassbygd åstak fra byggeår.
Kaldloft med lufting via ventiler i mønevegger.
Taktro av rupanel.
Stedvis isolert mellom undergurter.
Tilkomst fra takluke i gang 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skader i rupanelet enkelte steder. Videre er deler av loftet ikke isolert mot oppholdsrom, og det er ikke synlig dampsperre.

Konsekvens/tiltak

• Skader i rupanelet bør utbedres for å sikre undertakets funksjon og forhindre fuktinntrengning.

Det bør etterisoleres der det mangler isolasjon mot oppholdsrom, og det bør etableres dampsperre for å redusere varmetap og forhindre kondens og mulige fuktskader i takkonstruksjonen. Manglende dampsperre og isolasjon øker risikoen for mugg, råte og redusert energieffektivitet.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegg er oppført i tømmerkonstruksjon. Utvendig kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Kledning bærer stedvis preg av slitasje. Lokale utbedringer må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Kledning med slitasje bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og fuktskader i veggkonstruksjonen.







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i 1. etasje og loft er av fabrikkmalte trekarmer med tolags glass, fra perioden 2018 til 2022.
Kjellervindu er av malt treverk med tolags glass med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert slitasje og sprekker i treverk på kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres lokale utbedringer av slitasje og sprekker i treverket på kjellervinduet for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.

Tilstandsrapport





Nyere vindu.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

1 stk. nyere hovedinngangsdør i fabrikkmalt tre, med 2-lags glass.
1 stk. balkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 1992.
1 stk. kjellerdør i malt tre, uisolert tredør.





Verandadør loft.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har veranda i 1. etasje med dekke og bærende konstruksjon i impregnert materiale. Rekkverket er utført med liggende spilekledning i impregnert materiale. Verandaen er fundamentert på punktstøpte fundamenter.

Boligen har balkong med utgang fra loft, med dekke av takmembran som ligger over innredede rom. Rekkverk er utført med stående malte trebord.

Vurdering av avvik:

- Innfesting av rekkverk på balkong er skrudd gjennom tettesjiktet slik at tettesjiktet er brutt, med risiko for lekkasje inn i konstruksjonen. Håndløper bærer preg av slitasje.
- Rekkverket på balkong (92 cm) er for lavt i forhold til dagens krav.

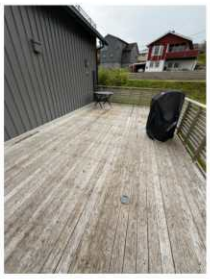
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Innfesting av rekkverk bør utbedres slik at tettesjiktet ikke brytes, for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader i konstruksjonen.

Lokale utbedringer av rekkverk må påregnes.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Veranda 1. etasje.



Balkong loft.



Beslag skrudd fast igjennom tettesjikt.



Slitasje håndløper.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig verandatrapp med vanger og trinn av impregnert konstruksjonsvirke.

Hovedtrapp er utført med trinn og repos av galvanisert strekkmetall, rekkverk med liggende impregnerte trespiler.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig verandatrapp.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak utført med laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er utført med malte bygningsplater og malt panel. Tak er utført med malte takplater.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille er utført med trebjelkelag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Registrert høydeavvik i gulv kjøkken 1. etasje: 25 mm over 2 meter og 55 mm over hele rommets lengde.

Konsekvens/tiltak

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

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i ett område med middels forekomst av radon ifølge aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

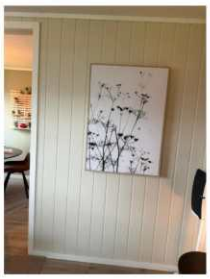
Boligen har teglpipe fra byggeår med vedfyrt ovn montert i kjøkken i 1. etasje.
Feieluke er etablert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.





Gjenkledd pipevange.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller består av vegger og gulv utført i betong.

Hulltaking er ikke foretatt, rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert fuktpåvirket trevirke som står mot kjellergulvet, noe som kan tyde på kapillære fuktproblemer i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne alt fuktpåvirket treverk som står mot kjellergulvet, samt undersøke og utbedre årsaken til fuktproblemet for å hindre videre skade. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for råte, soppdannelse og forverring av fuktproblemer i kjelleren, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig 180° svingtrapp. Vanger, trinn og rekkverk er i malt treverk. Registrert normale bruksmerker og mindre knirk. Trappen er pusset opp på et tidligere tidspunkt ifølge eier.

Vurdering av avvik:

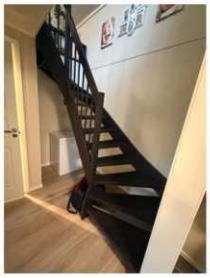
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Gjelder returrekkverk på loft.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører i malt utførelse.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert symptomer/spor etter skadedyr ved befaring.
Det gjøres oppmerksom på at dette baserer seg på opplysninger fra egenerklæring, og det som er visuelt mulig å se ved vanlig gjennomgang av boligen.
Det er ikke gjort ekstraordinære tiltak for å avdekke spor etter skadedyr.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at bad/vaskerom 1. etasje er totalrenovert i 2023.
TEK17 er lagt til grunn for utførelsen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med våtromsplate. Himling er slettmalt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Gjelder vindu ved dusjens våtsone, og innerdør ved vaskens våtsone.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er utført med fliser og elektriske varmekabler.
Det er lokalt fall i dusjsonen, med en noe nedsenket nisje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran under flis. Tettesjikt på vegg er våtromsplater. Plastsluk i gulv.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumentert om det er tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning. Målt høyde fra topp slukrist til topp flis ved døråpning er 22 mm, mens dagens krav er 25 mm til topp vanntett sjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser om membranen er ført opp under dørterskelen og tilfredsstiller kravet om 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og høyde på vanntett sjikt ved døråpning.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og avvikende høyde er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med vegghengt armatur. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via elektrisk ventilasjonsvifte. Luftespalte under dørblad.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



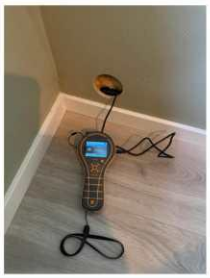
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er utført i tilstøtende vegg til våtsone ved dusj. Ingen fukt registrert.

Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en stikkprøve og ingen garanti for avvik andre plasser.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken i 1. etasje med malte, profilerte fronter i treverk.
Laminatbenkeplate med nedfelt vask i stål. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Frittstående hvitevarer (kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr).

Normale bruksmerker er registrert.

Vurdering av avvik:

- Komfyrvakt er ikke montert. Lekkasjedeteksjon er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres komfyrvakt og lekkasjedeteksjon for å ivareta brannsikkerhet og redusere risikoen for vannskader.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i overskap, med avtrekk ut.



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

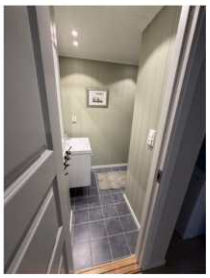
TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje med flislagt gulv og varmekabler. Vegger av malte bygningsplater.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant og frittstående toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendig vannledning er av plast (rør i rør).
Vannskap og stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler kursfortegnelse, og plastrørene er merket med tusj.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres korrekt kursfortegnelse for rør-i-rør-systemet, og merkingen bør utføres med godkjente merkebånd eller etiketter beregnet for formålet.

Bruk av tusj på plastrør kan føre til nedbrytning av materialet over tid, noe som øker risikoen for lekkasjer og bygningsskader.

Tilstandsrapport





Stoppekran.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er registrert en eldre lufteledning utenfor utvendig veggfasade med liten dimensjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.









Utvendig lufting av avløp med for lav dimensjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu.
Sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe installert i stue 1. etasje fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





Utedel plassert under veranda.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2003 er plassert i kjeller.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap er plassert i toalettrom i 1. etasje med hovedsikring på loft.

Ifølge tidligere tilstandsrapport ble det utført el-tilsyn i 2023, og avvik ble utbedret. Samsvarserklæring fra disse arbeidene ligger i boligmappa og er fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold under befaringen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har synlig utvendig grunnmursbeskyttelse over terreng rundt boligen, og rør som er tilkoblet taknedløp. Ukjent alder og utførelse på drenering og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring har ukjent alder og utførelse, samt det er registrert topplister til grunnmursplast som er løse og mangler enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke tilstand, alder og utførelse på drenering og fuktsikring.
Løse eller manglende topplister til grunnmursplast bør utbedres for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.
Ukjent utførelse og alder medfører økt risiko for redusert funksjon og skjulte skader.





Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i støpt betongmur som er utvendig malt.
Deler av grunnmuren var ikke tilgjengelig for inspeksjon da den er bygd over med veranda og har begrenset tilkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kontrollere tilstand.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativt flatt terreng rundt boligen, sør- og vestside heller stedvis mot boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av ukjent type og alder tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger av ukjent type og alder tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Anlegget fungerer som det skal ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Vann- og avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker ledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong (92 cm) er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig verandatrapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Gjelder returrekkverk på loft.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bergvikveien 1 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 29
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/87 m²

Enebolig: Gang, 3 Soverom, Bod, Entré, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 43 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 450 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 450 000**

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

Bergvikveien 1 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 29
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1	Veg 2060	81	16-09-2025	3 790 000	3 990 000	49 077	2025	Leilighet	338 m
2	Hauanveien 7	114	15-05-2026	4 200 000	4 200 000	36 842	1955	Enebolig	1 km
3	Løvetannveien 11	80	06-06-2024	2 840 000	2 940 000	36 750	2015	Tomannsbolig	293 m
4	Løvetannveien 3	82	05-05-2026	2 900 000	3 010 000	36 707	2016	Tomannsbolig	345 m
5	Tømmervikveien 3B	120	03-04-2025	3 910 000	4 120 000	34 333	2017	Rekkehus	82 m
6	Tømmervikveien 5A	119	02-06-2025	3 700 000	3 900 000	32 773	2021	Rekkehus	103 m
7	Solveig Kobberstads vei 3	86	10-08-2026	2 670 000	2 670 000	31 046	2018	Rekkehus	278 m
8	Roald Alværs gate 6	108	15-09-2025	3 100 000	3 260 000	30 185	1962	Enebolig	949 m

Kilde : PropCloud

Om sammenlignbare salg

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

Bergvikveien 1 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 29
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fremvist.	Kr.		16 700
Forsikring, estimert.	Kr.		12 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.		15 000
Renovasjon, estimert.	Kr.		5 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**49 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 650 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	210 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**130 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 780 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 500 000**

Bergvikveien 1 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 29
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

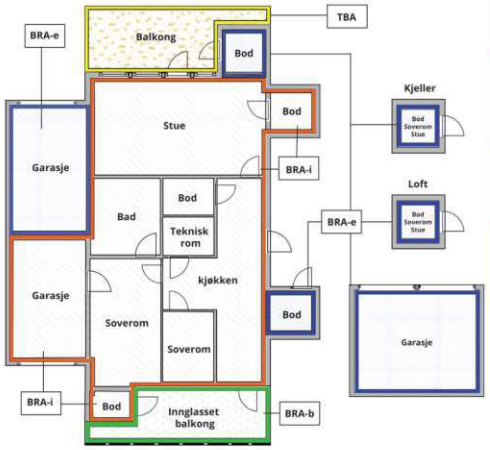
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncelle

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	38			38		8	46
1. etasje	49			49	47		49
Kjeller						42	42
SUM	**87**				**47**	**50**	**137**
SUM BRA	**87**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, soverom, bod, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Entré, toalettrom, stue, kjøkken, bad/vaskerom		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2	

Kommentar

Takhøyde kjeller er 170 cm. Areal inngår i ALH.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er knyttet noe usikkerhet til BRA-i ettersom loft har knevegger og delvis lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.
Det er vedlagt tegninger av en dobbeltgarasje som ikke eksisterer på eiendommen i de kommunale opplysningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifølge egenerklæringen er det utført faglært arbeid siste 5 år: totalrenovering av bad/vaskerom med rør-i-rør-skap (Catos Rørleggerservice AS, 2023), fornyelse av deler av terrasse og vinduer (Stålberget Entreprenør AS, 2018/2023) og utskifting av store deler av el-anlegget (EL Team, 2018 og 2023). Kontrollerklæring for el-arbeidet på badet er ikke fremlagt.

Uthus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje		24		24			24
Loft		19		19		5	24
SUM		**43**				**5**	**48**
SUM BRA	**43**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, bod 2	
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Kenneth Behrens	Takstingeniør
	Bent Anders Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	66	29		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bergvikveien 1

Hjemmelshaver
Jakobsen Bent Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tømmervika på Stokmarknes i Hadsel kommune, i et etablert og barnevennlig boligområde med hovedsakelig eneboliger. Det er ca. 2 km til Stokmarknes sentrum med butikker, skole, servicetilbud og hurtigruteanløp, og ca. 5 km til Stokmarknes lufthavn Skagen. Kort vei til turløyper. Området har begrensede sol- og utsiktsforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan.
Planidentifikasjon: SM41
Plannavn: Reguleringsendring for del av Tømmervik
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plantype: Reguleringsplan (PBL 2008)
Ikrafttredelsesdato: 06.02.2014

Arealformål.
Arealformål: Boligbebyggelse

Om tomten

Tomten er dels flat og dels svakt skrånende, opparbeidet med plen og parkeringsareal.

Tidligere oppgitt tomteareal er ca. 620 m². Megler opplyser i e-post datert 21.10.2026 at Hadsel kommune arbeider med å korrigere registrerte eiendomsopplysninger på grunnlag av eldre skylddelingsforretning. Ifølge megler anslår kommunen tomtearealet til ca. 950–1 000 m² etter korrigeringen. Dette er et foreløpig anslag, og det vil fortsatt være usikkerhet knyttet til grenser og areal.

Som følge av usikre eiendomsgrenser kan det ikke fastslås om bolig og uthus i sin helhet ligger innenfor eiendommen. Oppmålingsforretning anbefales for å avklare grenseforløpet og tomtearealet. Ifølge megler er kommunens gebyr for dette opplyst til kr 7 500.

Reguleringskartet viser at deler av boligen ligger utenfor byggegrensen i reguleringsplan vedtatt i 2014. Dette er et eget forhold, uavhengig av usikkerheten rundt eiendomsgrensene. Betydningen for eventuelle fremtidige byggetiltak bør avklares med kommunen.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver er Bent Anders Jakobsen (2024). Tinglyste heftelser: elektriske kraftlinjer (Hadsel kommunale kraftverk, 1941), bestemmelse om vannrett (1958), bestemmelser om telefonledninger m.v. (Televerket, 1963), bestemmelse om kloakkledning (1968), pantedokumenter til SpareBank 1 (2024) og Eiendomsmegler 1 Nord-Norge (2026) samt urådighetserklæring til megler (2026).

Bebyggelsen

Enebolig oppført i 1920 i laftet tømmerkonstruksjon med kjeller, 1. etasje og loftsetasje. Bad/vaskerom totalrenovert i 2023, vinduer skiftet i 2018 og 2021, elektrisk anlegg delvis utskiftet i 2018 og 2023 og varmepumpe installert i 2024. Frittstående utebod/garasje på ca. 42 m² i reisverk og laftet tømmer.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Lagring

Byggeår
1930

Kommentar
Det foreligger ikke sikre opplysninger om byggeår i matrikkel eller byggesak. Byggeår er derfor usikkert og vurderingen er gjort med forbehold om manglende dokumentasjon.

Standard
Bygget har noe lav standard. Påkostninger og utbedringer må forventes.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Påkostninger må forventes.

Beskrivelse
Bygget er oppført i reisverk og laftet tømmer med saltakskonstruksjon og plassbygde takstoler. Taktekking i stålplater. Koblede vinduer. Utvendig fasade av stående kledning og malte plater. Enkel innvendig plassbygd tretrapp. Gulv av terrassegulv og eldre sponplater. Ukjent fundamentering.

Bygget bærer preg av alder. Det har en del skjevheter, slitasje og fuktpåvirkede innvendige gulv, fasader mm. Større påkostninger må forventes.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	21.09.2026		Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	09.10.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	09.10.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	
2	20.10.2026	Rev. markedspris
3	21.10.2026	Revidert beskrivelse av tomt.

For gyldighet på rapporten se forside

Bergvikveien 1 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 29
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

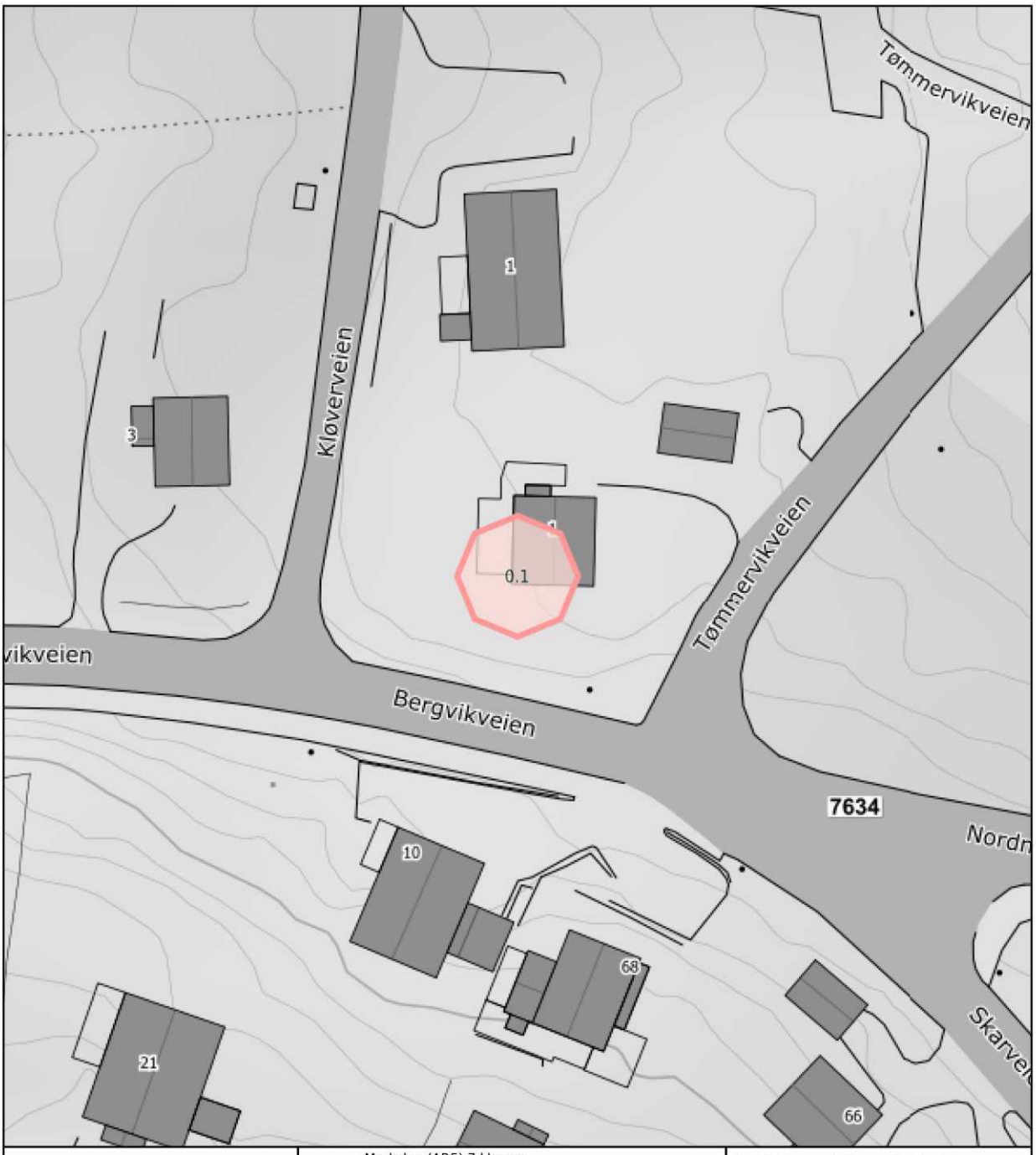
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 21.09.2026 15:00
Eiendomsdata verifisert: 21.09.2026 14:58

GÅRDSKART 1866-66/29/0
Tilknyttede grunneiendommer:
66/29/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	0.1	0.1
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	0.1	0.1

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Jakobsen, Bent Anders
19.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Bent Anders Jakobsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bergvikveien 1
8450 Stokmarknes

1866-66/29/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Catos Rørleggerservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Rør i rør skap. Nytt bad

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

• **Ja**

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

Nytt bad

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Stålberget Entrepenør AS
   Beskrivelse av arbeidet: Fornyet deler av terrasse. Vinduer i 2018 og 2023

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- **Ja**

Tidligere eier har kledd igjen pipe i nedre og øvre etasje. Anbefalt å sette inn stålrør i pipe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: EL Team
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut store deler av el anlegg ca 2018 og 2023

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Eldre uthus. Har ikke blitt gjort noe med. Skjevhet i bygget og generelt dårlig forfatning

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

Skylddelingsforretning – gnr 66 bnr 29 «Myrheim», Hadsel (Bergvikveien 1)

Kilde: Vesterålen sorenskriveri, pantebok nr. A II-II (1919–1920), fol. 831, ekstrating 15. mars 1920, dok. nr. 7. Skannet hos Digitalarkivet: https://media.digitalarkivet.no/view/19227/123 (arkivref. AV/SAT-A-4180/1/2/2Ca/L0036). Henvisning fra panteregister Hadsel IX fol. 57: https://media.digitalarkivet.no/view/19507/64. Grunnboken (Kartverket) fører den som dok. 1919/900021-1/78 «Registrering av grunn 15.03.1919, opprettet fra 66/9».

Nøkkelopplysninger: Forretningen ble avholdt 7. juli 1919 og tinglyst 15. mars 1920. Parsellen ble utskilt fra gnr 66 bnr 9 Tømmervik vestre (eier Riddervold Pettersen) og solgt til Ingvald Silsand. Skyld 1 øre. Bruksnavn Myrheim. Grenser: 26 m langs landeveien (sør), deretter langs Tømmervikveien nordover (øst), 30 m i vestlig retning (nord) og 23 m i sydlig retning (vest) tilbake til utgangspunktet. Det gir i størrelsesorden 600–650 m², som stemmer med «ca. 620 m²» i tidligere salgsoppgave.

Transkripsjon (Claude, 20.10.2026 – usikre ord merket [?])

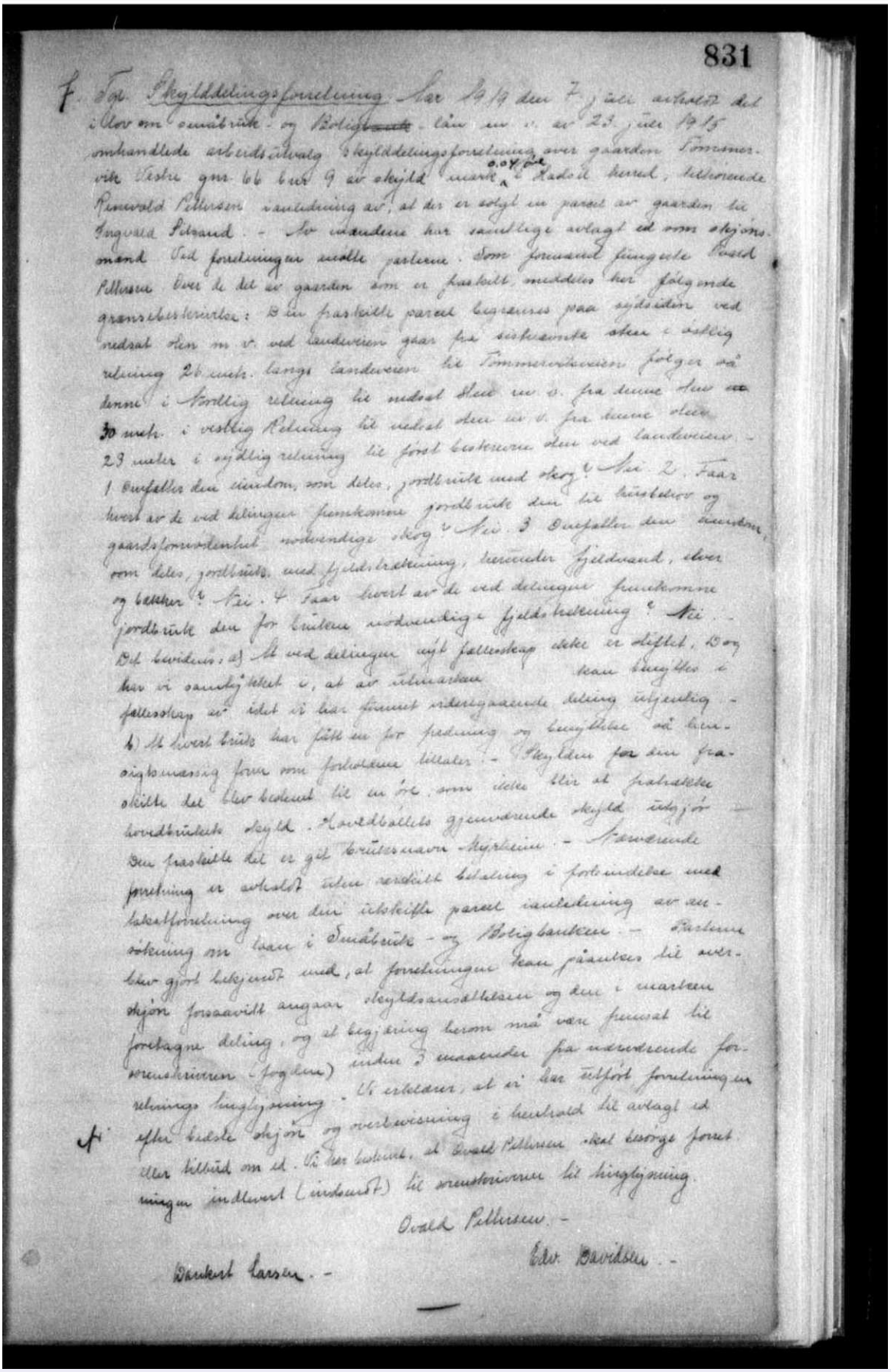
7. Tgl. Skylddelingsforretning. Aar 1919 den 7. juli avholdt det i lov om småbruk- og boliglaan m.v. av 23. juli 1915 omhandlede arbeidsutvalg skylddelingsforretning over gaarden Tømmervik vestre gnr. 66 bnr. 9 av skyld 0 mark 04 øre [?] i Hadsel herred, tilhørende Riddervold Pettersen, i anledning av at der er solgt en parcel av gaarden til Ingvald Silsand. – Av mændene har samtlige avlagt ed som skjønsmænd. Ved forretningen møtte parterne. Som formand fungerte Osvald Pettersen. Over den del av gaarden som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse: Den fraskilte parcel begrænses paa sydsiden ved nedsat sten m.v. ved landeveien, gaar fra sistnævnte sten i østlig retning 26 mtr. langs landeveien til Tømmervikveien, følger saa denne i nordlig retning til nedsat sten m.v., fra denne sten 30 mtr. i vestlig retning til nedsat sten m.v., fra denne sten 23 meter i sydlig retning til først beskrevne sten ved landeveien. – 1. Omfatter den eiendom som deles jordbruk med skog? Nei. 2. Faar hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gaardsfornødenhet nødvendige skog? Nei. 3. Omfatter den eiendom som deles jordbruk med fjeldstrækning, herunder fjeldvand, elver og bækker? Nei. 4. Faar hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjeldstrækning? Nei. – Det bevidnes: a) at ved delingen nyt fællesskap ikke er stiftet [resten av punktet utydelig]; b) at hvert bruk har faat en for fredning og benyttelse saa hensigtsmæssig form som forholdene tillater. – Skylden for den fraskilte del blev bestemt til en øre, som ikke blir at fratrække hovedbrukets skyld [?]. Hovedbrukets gjenværende skyld utgjør [utydelig]. – Den fraskilte del er git bruksnavn Myrheim. – Nærværende forretning er avholdt uten særskilt betaling i forbindelse med takstforretning over den utskilte parcel i anledning av ansøkning om laan i Småbruk- og Boligbanken. – Parterne blev gjort bekjendt med at forretningen kan paaankes til overskjøn forsaavidt angaar skyldsansættelsen og den i marken foretagne deling, og at begjæring herom maa være fremsat til sorenskriveren (fogden) inden 3 maaneder fra nærværende forretnings tinglysning. – Vi erklærer at vi har utført forretningen

efter bedste skjøn og overbevisning i henhold til avlagt ed. Vi har bestemt at Osvald Pettersen skal besørge forretningen indlevert (indsendt) til sorenskriveren til tinglysning. Osvald Pettersen. Edv. Davidsen. Dankert Larsen.

Senere dokumenter på bnr 29 (fra panteregisteret fol. 57)

2. Obligasjon fra Ingvald Silsand til Småbruk- og Boligbanken kr 4 000, dat. 26. februar, tgl. 15. mars 1920 (pantebok A II fol. 832).
3. Skjøte fra Riddervold Pettersen til Ingvald Silsand for kr 400, dat. 27. mai, tgl. 8. juni 1920 (fol. 1036).
4.–11. Pantebrev, utleggsforretninger, ektepakt, tvangsauksjon 1938 og 1941 m.m. (se registersiden i PDF-en).

Skylddelingsforretning Myrheim (gnr 66 bnr 29 Hadsel) - Pantebok A II-II fol. 831



831

f. For Skylddelingsforretning. Aar 1919 den 7 juli avholdt det i Lov om Smaabrug- og Boligbanker av 23 juni 1915 omhandlede arbeidsutvalg Skylddelingsforretning over gaarden Tømmervik Vestre gnr. 66 bnr 9 av skyld mark 0.07 Øre i Hadsel herred, tilhørende Reinvald Pettersen i anledning av, at der er solgt en parcel av gaarden til Ingvald Pettand. - Vi undertegnede har saalides avlagt ed som skjønsmænd ved forretningen mellem parterne. Som forsaavidt fungerte Oswald Pettersen blev det av gaarden som er fraskilt meddelt her følgende grænsebeskrivelse: Den fraskilte parcel begrænses paa sydsiden ved nedsat sten m. v. ved landeveien gaar fra sidstnævnte sten i østlig retning 26 meter. langs landeveien til Tømmervikveien følger saa denne i nordlig retning til nedsat sten m. v. fra denne sten ca 30 meter i vestlig retning til nedsat sten m. v. fra denne sten 23 meter i sydlig retning til først beskrevne sten ved landeveien. - I Omfatter den eiendom, som deles, jordrente med skog ca Nei 2. Faar hvert av de ved delingen fremkomne jordrente den til husbehov og gaardsdriftens nødvendige skog ca Nei 3 Omfatter den eiendom, som deles, jordrente med fjeldbeitning, tilhører fjeldrand, elver og bekker ca Nei 4 Faar hvert av de ved delingen fremkomne jordrente den for husets nødvendige fjeldbeitning ca Nei. - Det bevidnes: a) At ved delingen intet fællesskap dekke er skjedet. Dog har vi samtykket i, at av eiendommen kan benyttes i fællesskap av idet vi har funnet nødvendig delingen utjenlig. - b) At hvert brukt har fått sin for paadning og benyttelse nødvendige eiendom forat ordningen kunne tilsløres. - Skylden for den fraskilte del blev bedømt til en øre, som ikke blir at fradrage hovedbrukets skyld. Hovedbrukets gjenværende skyld utgjør - Den fraskilte del er gitt Brukersnavn Myrheim. - Nærværende forretning er avholdt uden særskilt betaling i forbindelse med takstforretning over den ikkeskilte parcel i anledning av ansøkning om lån i Smaabruks- og Boligbanken. - Parterne blev gjort bekjendt med, at forretningen kan påankes til overskjøn forsaavidt angaar skyldsansættelsen og den i marken foretagne deling, og at begjæring herom maa være fremsat til forretningen (forglem) inden 3 maaneder fra nærværende forretnings lysning. Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter bedste skjøn og overbevisning i henhold til avlagt ed

sf

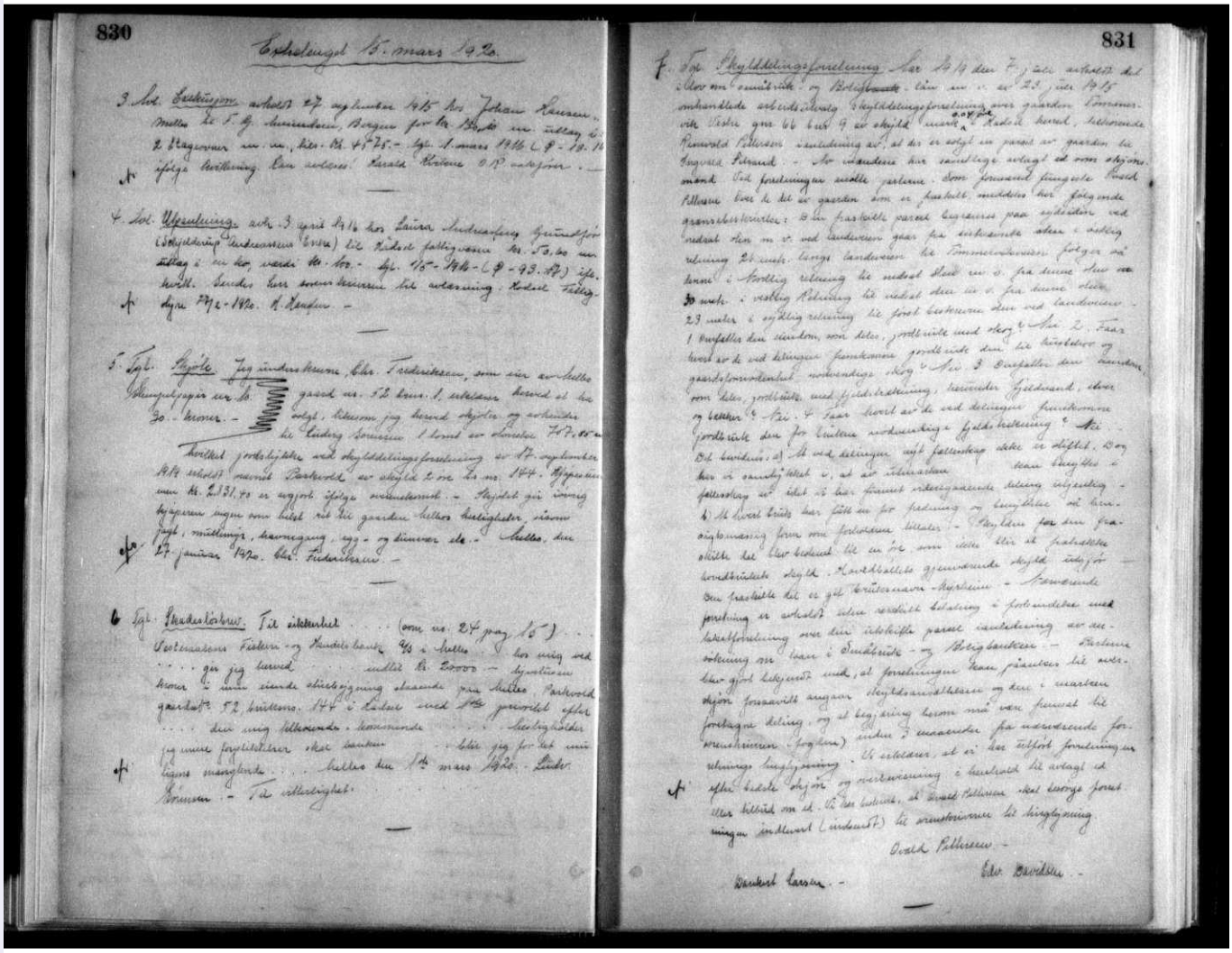
eller bekræftelse om ed. Vi har bestemt, at Oswald Pettersen skal besørge forretningen indført (indsendt) til grenseforretningen til lysning.

Oswald Pettersen. -

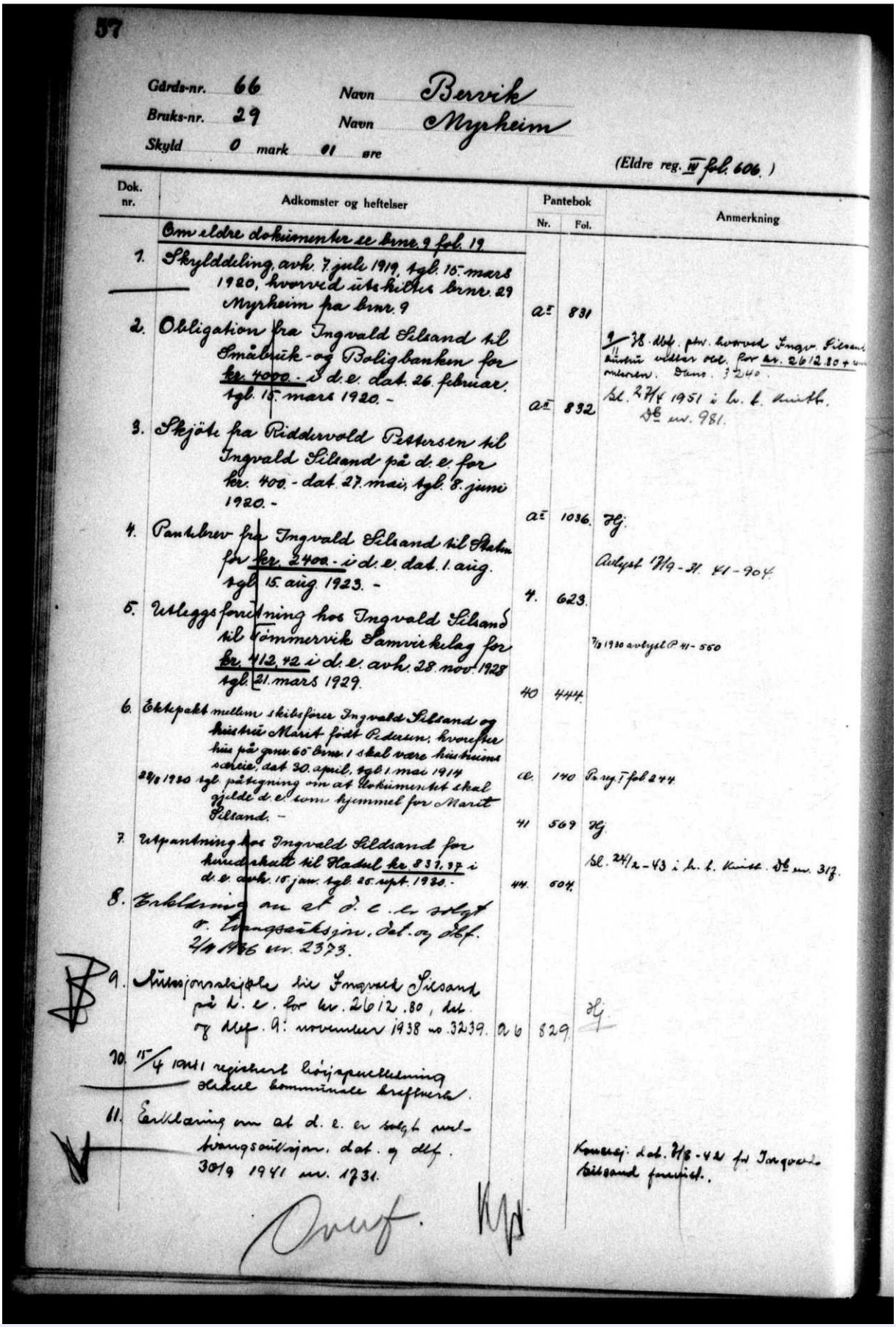
Ingvald Larsen. - Edv. Davidsen. -

Vedlegg

Pantebok Vesteraalen sorenskriveri A II-II (1919-1920), fol. 830-831 - media.digitalarkivet.no/view/19227/123



Panteregister Hadsel IX (gnr 66-70), fol. 57: gnr 66 bnr 29 Myrheim - dok. 1 skylddeling, pantebok



57

Gårds-nr. 66 Navn Bervik
Bruks-nr. 29 Navn Myrheim
Skyld 0 mark 01 øre (Eldre reg. IV fol. 606.)

Dok. nr.	Adkomster og heftelser	Pantebok Nr.	Pantebok Fol.	Anmerkning
	Om eldre dokumenter se bnr. 9 fol. 19			
1.	Skylddeling, avh. 7 juli 1919, tgl. 15. mars 1920, hvorved utskilles bnr. 29 Myrheim fra bnr. 9	a[5]	831	
2.	Obligation fra Ingvald Silsand til Småbruk- og Boligbanken for kr. 4000.- i d. e. dat. 26. februar. tgl. 15. mars 1920.-			9/11 38 dkf. pkv. hvorved Ingv. Silsand bortsolgte vilkår ved. for gr. 26/2 80 + u. m. Dums. 3240.
		a[5]	832	Sl. 27/4 1951 i h. t. kontr. Dkf nr. 981.
3.	Skjøte fra Riddervold Pettersen til Ingvald Silsand på d. e. for kr. 400.- dat. 27. mai, tgl. 8. juni 1920.-			
		a[5]	1036.	Hj.
4.	Pantebrev fra Ingvald Silsand til Skatn for kr. 2400.- i d. e. dat. 1. aug. tgl. 15. aug 1923.-			Avlyst 1/9-31. 41-904.
		4.	623.	
5.	Utleggsforretning hos Ingvald Silsand til Hammervik Samvirkelag for kr. 412,42 i d. e. avh. 28. nov. 1928 tgl. 21. mars 1929.			7/3 1930 avlyst P 41-560
		40	444.	
6.	Ekteskapsforbund mellom skibsfører Ingvald Silsand og husstrø Marit født Pedersen; hvorefter hun på gaar 60 års 1 skal være husstrøms scheie, dat. 30. april, tgl. 1 mai 1914	a.	140	Pr. reg. I fol 244
	24/3 1930 tgl. påtegning om at dokumentet skal gjelde d. e. som hjemmel for Marit Silsand. -	41	569	Hj.
7.	Utpantning hos Ingvald Silsand for herredskatt til Hadsel kr. 837,37 i d. e. avh. 15 jan. tgl. 25. sept. 1930.-			Sl. 24/2-43 i h. t. kontr. Dkf nr. 317.
		44.	504.	
8.	Erklæring om at d. e. er solgt ved tvangsauksjon, dat. og dkf. 2/9 1936 nr. 2373.			
9.	Auksjonsskjøte til Ingvald Silsand på d. e. for kr. 26/12.80, dat. og dkf. 9. november 1938 nr. 3239.	a 6	829.	Hj.
10.	11/4 1941 registrert skjøtapanteklæring Hadsel kommunale kredittkasse.			
11.	Erklæring om at d. e. er solgt ved tvangsauksjon, dat. og dkf. 30/9 1941 nr. 1731.			Konsesj. dat. 2/8-42 for Torgeir Silsand foretatt.

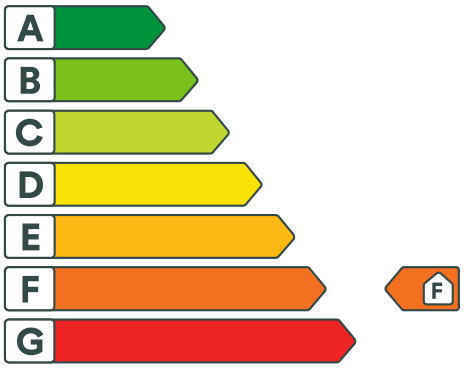
Overf. Kjs

enova

Energiattest



Adresse **Bergvikveien 1, 8450 STOKMARKNES**	
Dato for energimerking **21.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357000**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189881185**
Gårdsnummer **66**	Bruksnummer **29**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1920**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **407,25**

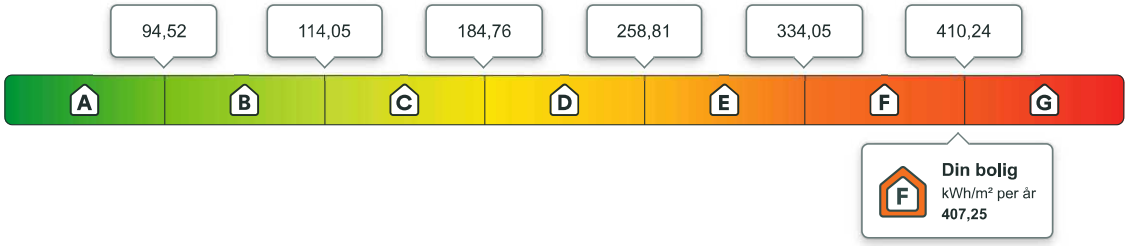
Bergvikveien 1, 8450 STOKMARKNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
44 239,07	**526,66**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Bergvikveien 1, 8450 STOKMARKNES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Bergvikveien 1, 8450 STOKMARKNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftttetthet 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 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 66, Bruksnr 29	**Kommune:**	1866	Hadsel
Adresse:				
Veiadresse:	Bergvikveien 1, gatenr 2204 8450 Stokmarknes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	203 4	Tømmervik Stokmarknes
Oppdatert:	03.12.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	10080104 7821	Hadsel Stokmarknes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Myrheim	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.03.1919	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:		**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	15.03.1919	Avgiver	1866/66/9	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1866/66/29	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergvikveien 1	Bolig	131,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	57,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	131,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	131,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	189881185			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		44,0		44,0			
H01	1	52,0		52,0			
H02		35,0		35,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	189881193			Antall etasjer:	

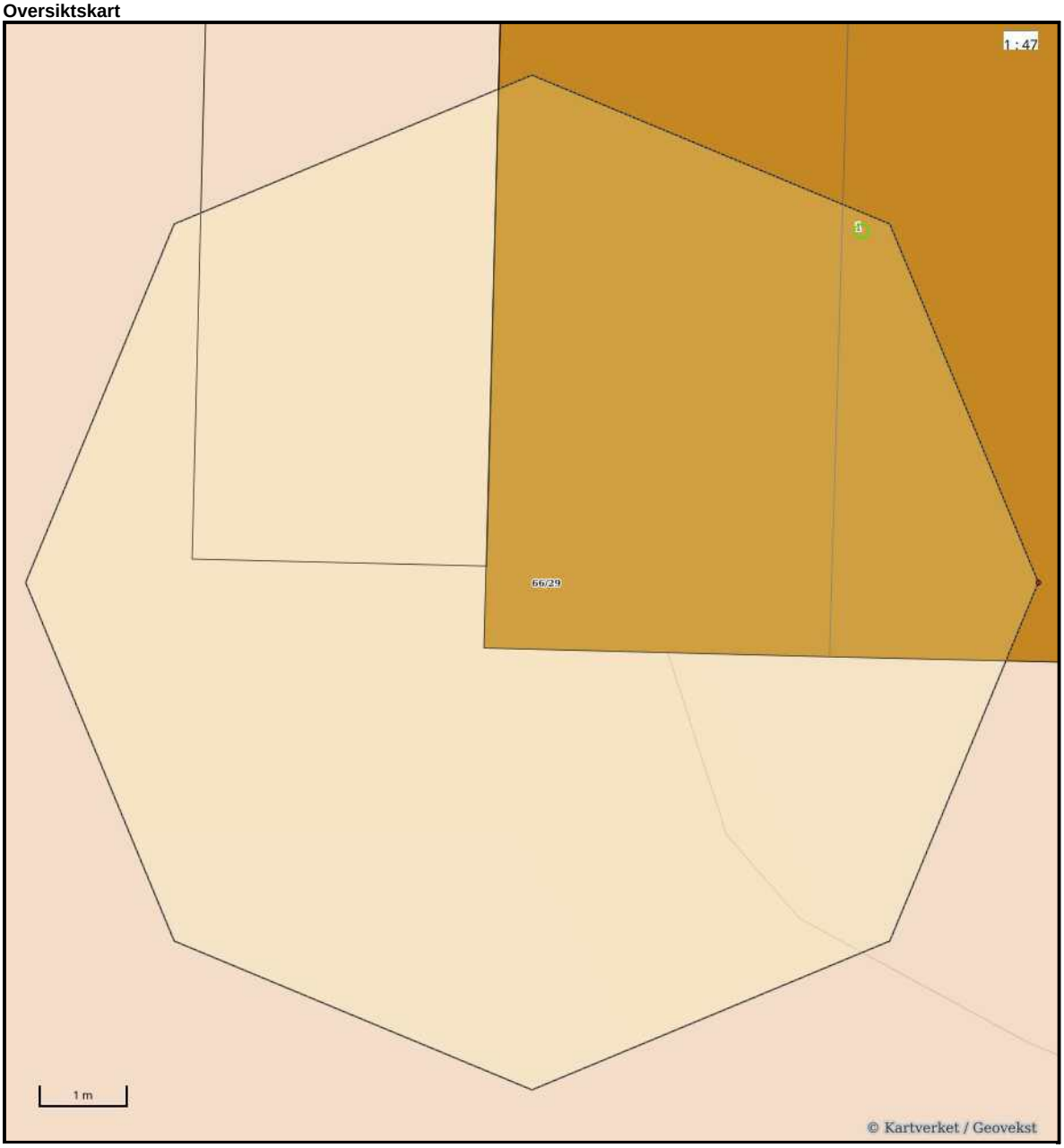
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



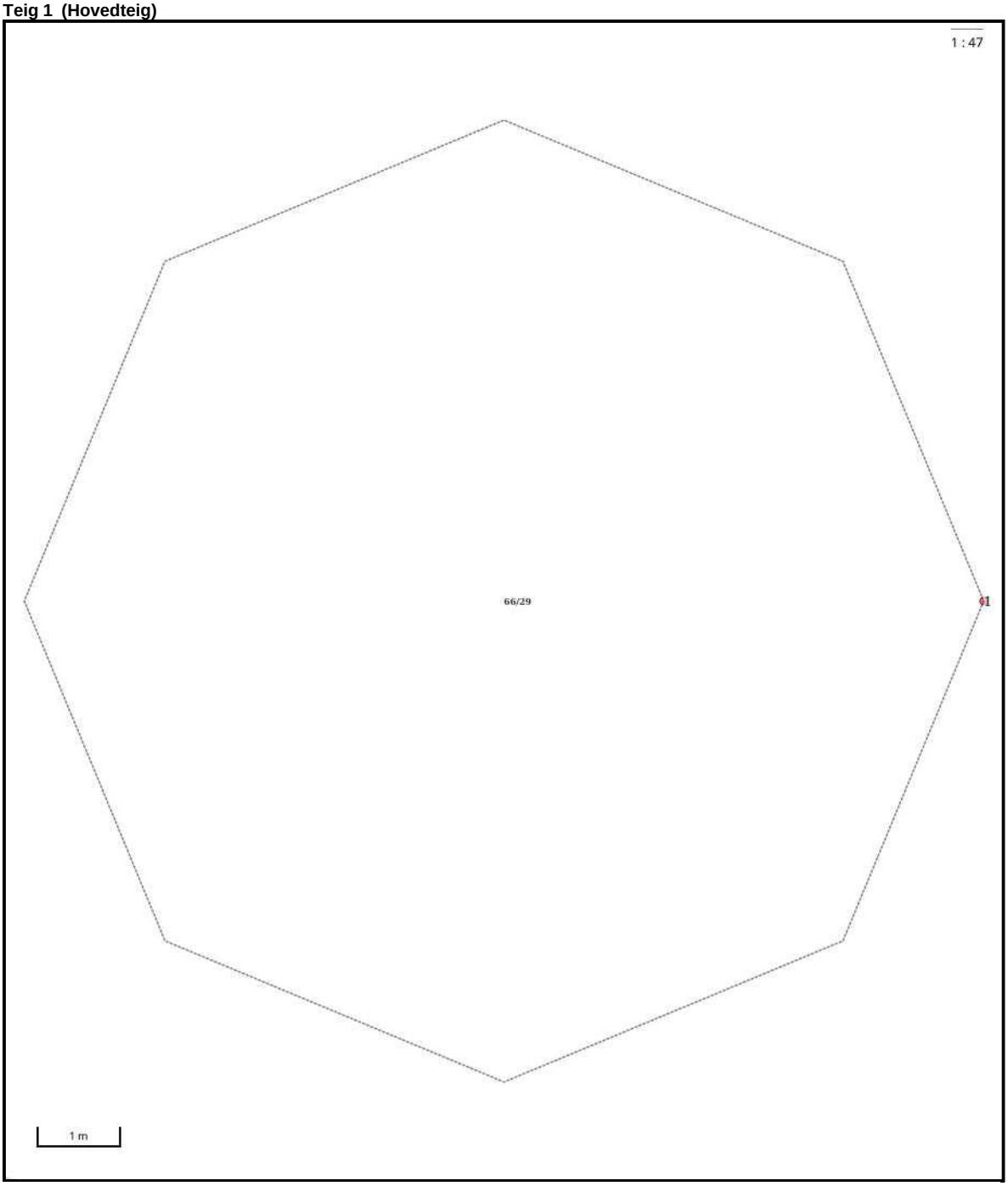
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 93,80m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 606 223,01	495 171,01	35,26m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tømmervik Skiensfjorden		66	29	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato	sak
Reparasjon	Boligbygg			

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Anna Elida Olsen	Tømmervik, Skiensfjorden	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
— " —	— " —	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
— " —	— " —	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Skiensfjorden, den 3/9-76.

bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ Sparebanken, Skiensfjorden,
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Etterrykk forbudt.

Vedlegg


ambita
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/66/29/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 17.9.2026
Bergvikveien
Kløverveien
Tømmervikveien
Nordnesveien
Skarveien
Solveig Kobberstads vei
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg


ambita
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/66/29/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 17.9.2026
Bergvikveien
Kløverveien
Tømmervikveien
Nordnesveien
Skarveien
Solveig Kobberstads vei
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


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

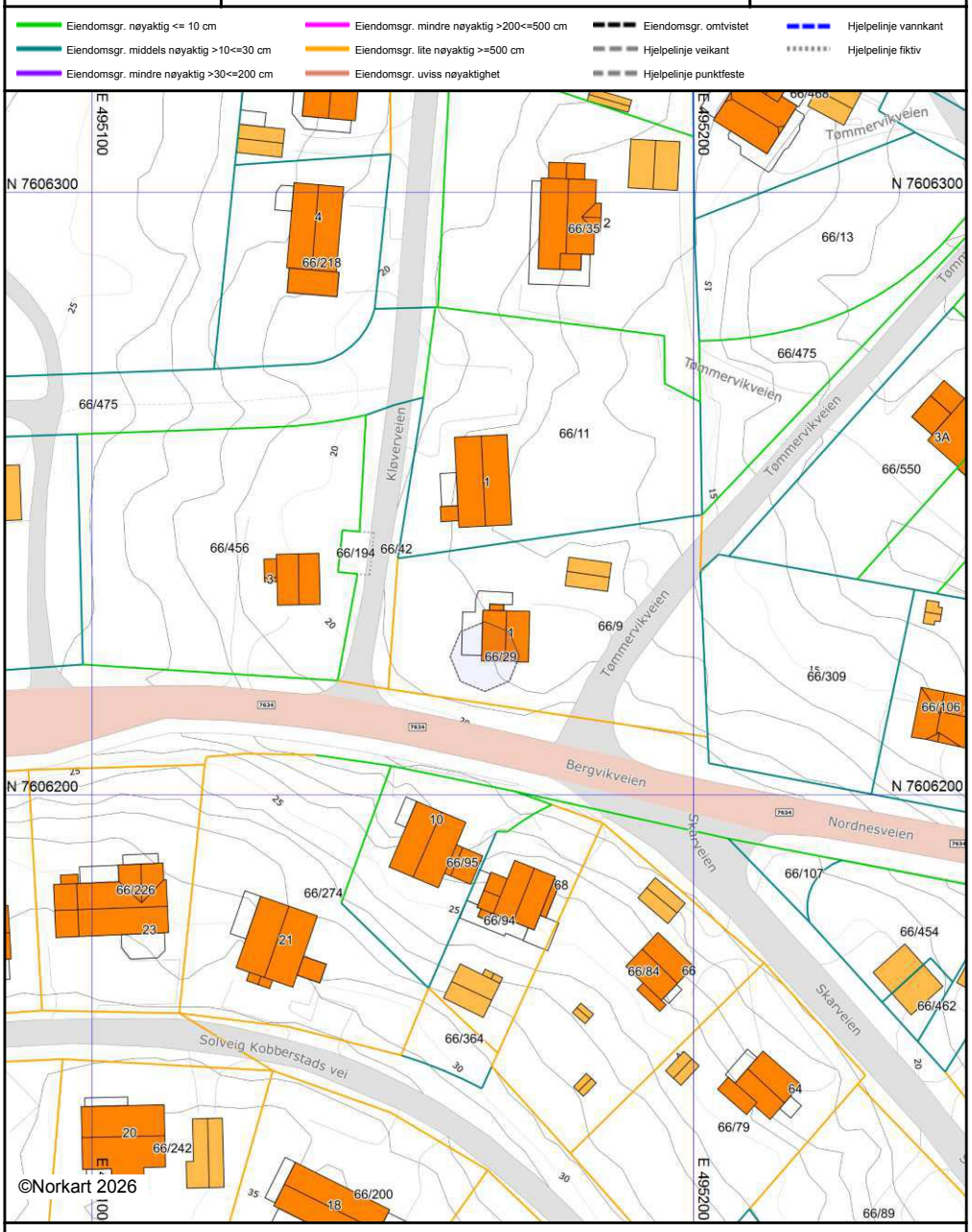
Hadsel kommune

Grunnkart

Eiendom: 66/29
Adresse: Bergvikveien 1
Dato: 17.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

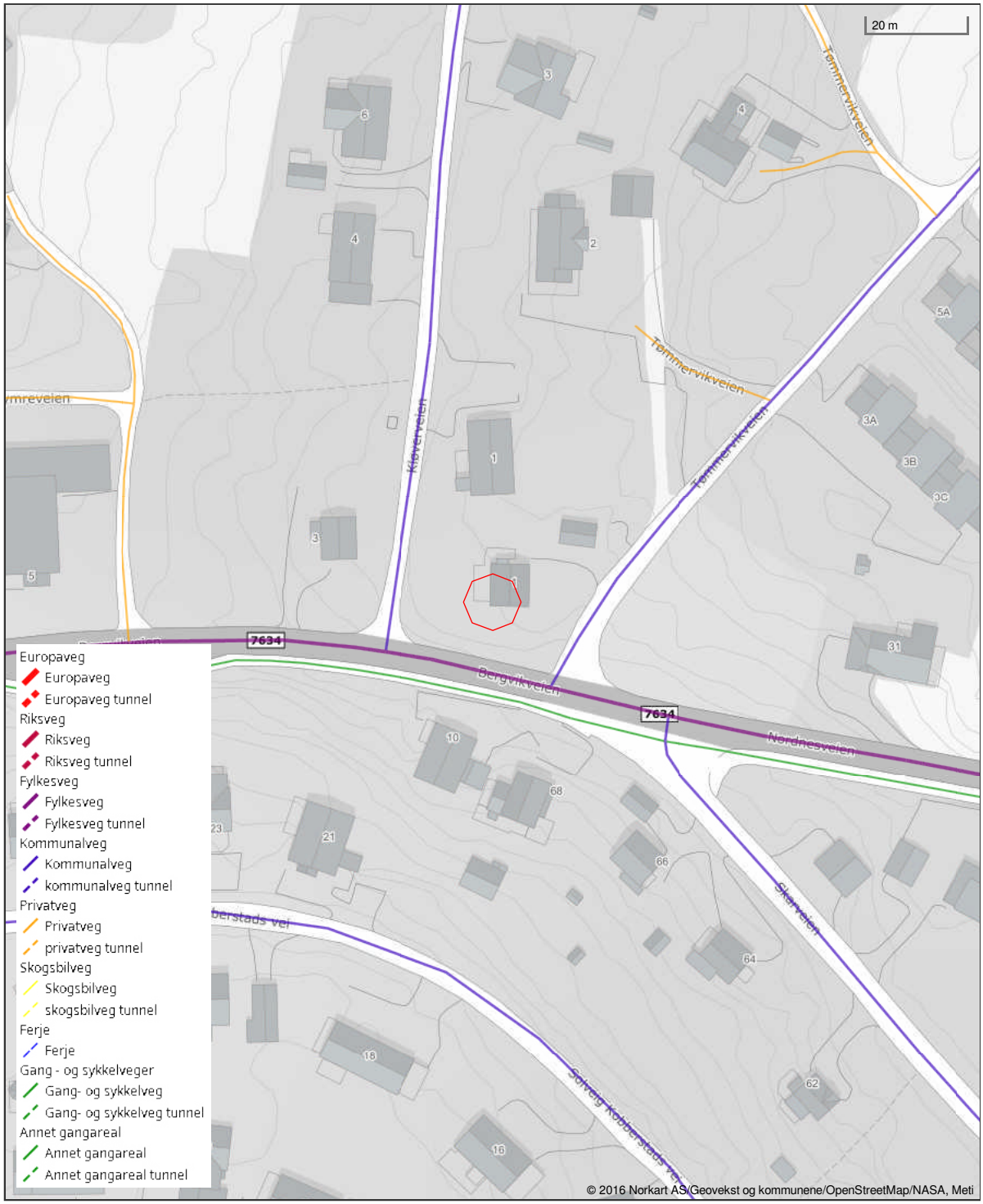
UTM-33



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

Utskriftsdato: 17.09.2026

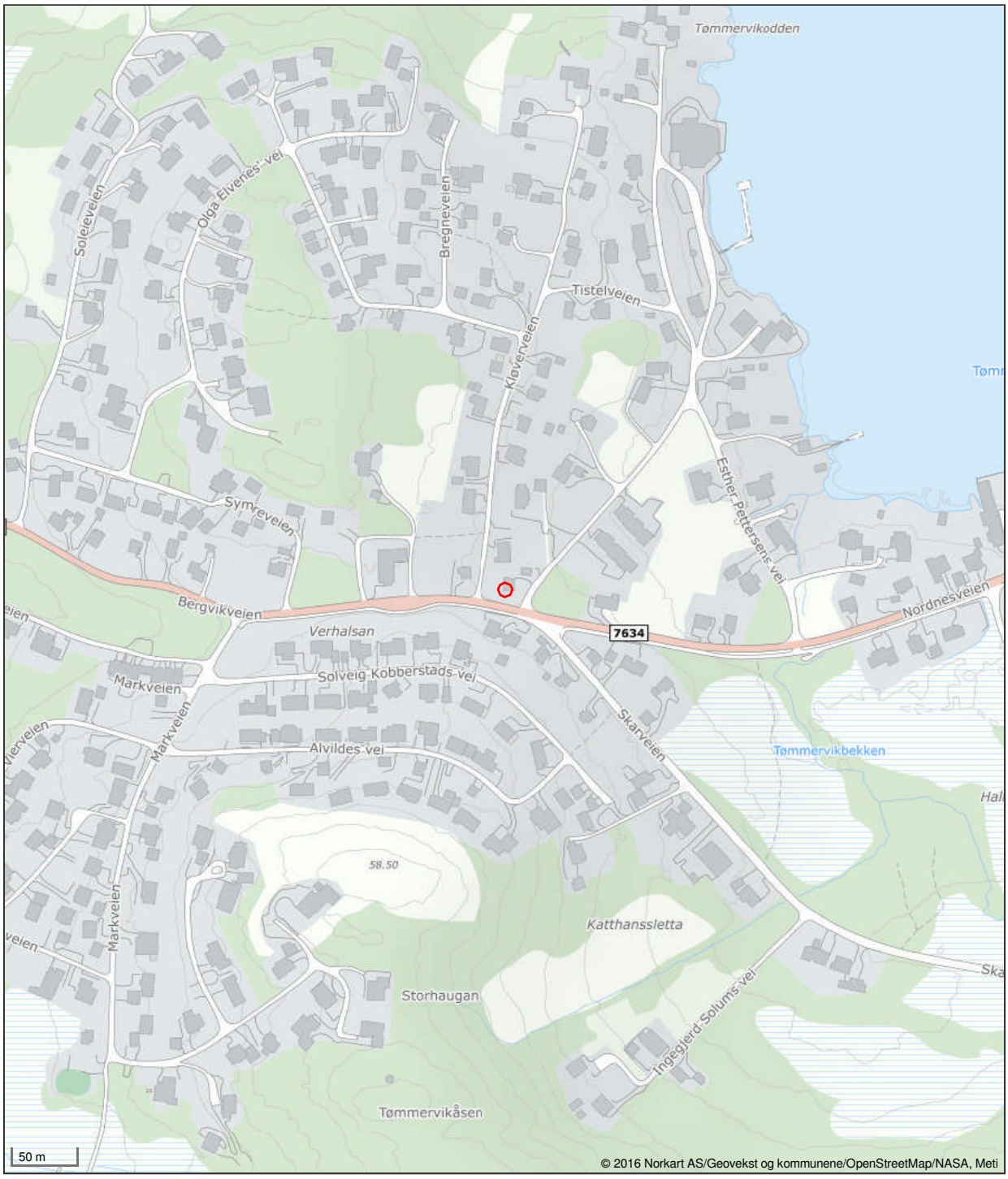
Vegstatuskart for eiendom 1866 - 66/29//



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

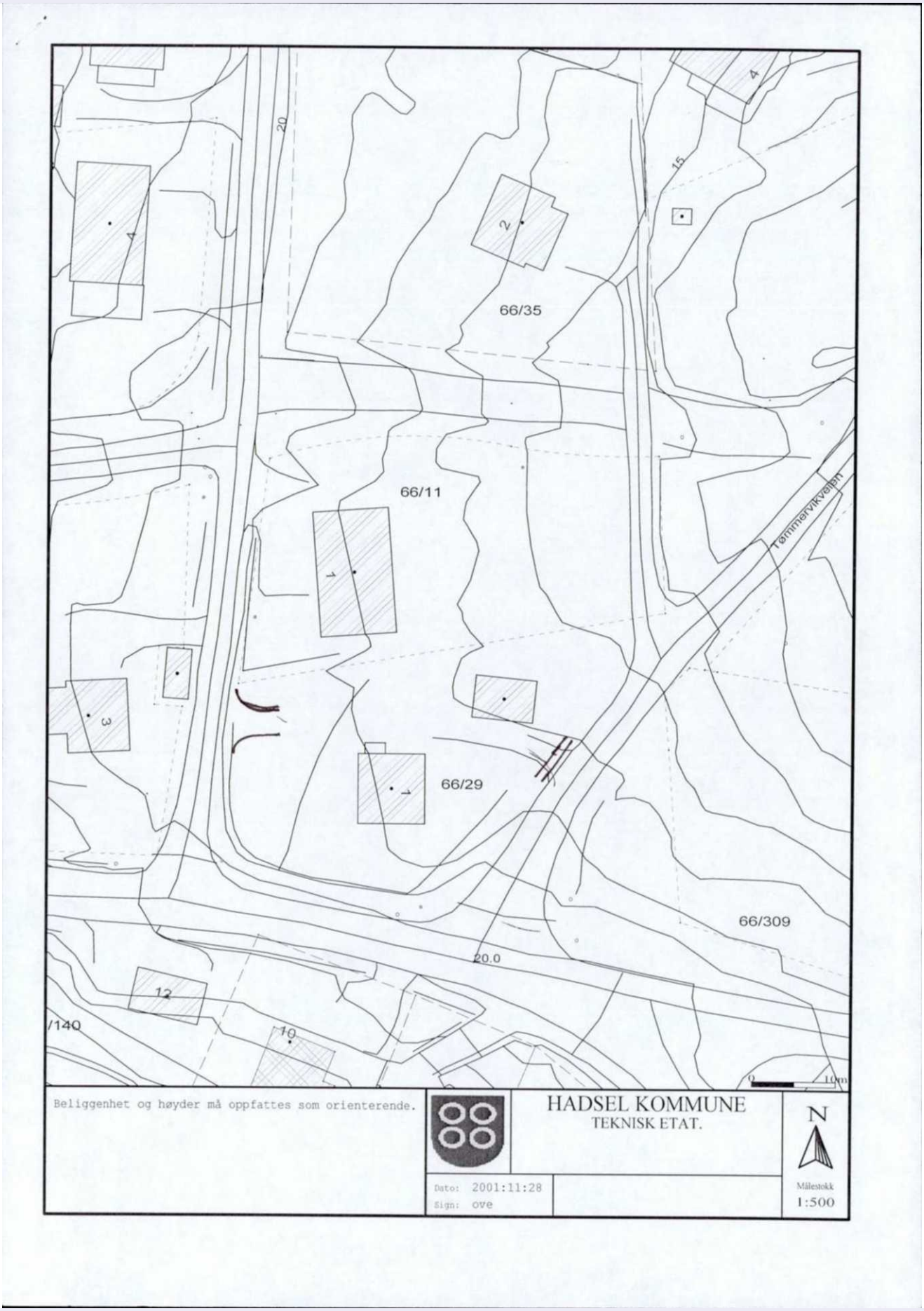
Utskriftsdato: 17.09.2026

Oversiktskart for eiendom 1866 - 66/29//

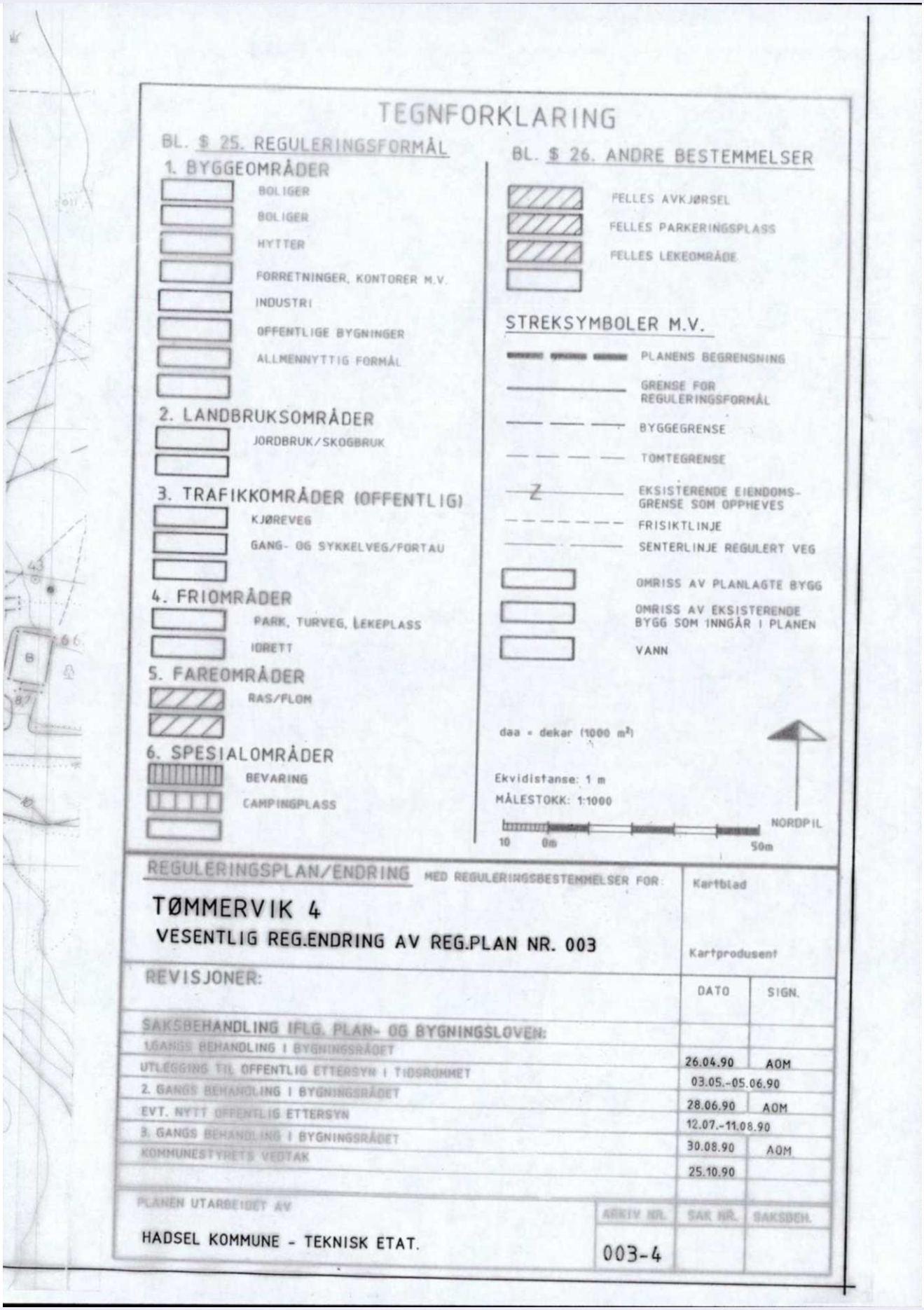


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg


66/35
66/11
66/29
66/309
Tømmervikveien
20.0
/140
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
HADSEL KOMMUNE
TEKNISK ETAT.
Dato: 2001:11:28
Sign: ove
N
Målestokk
1:500

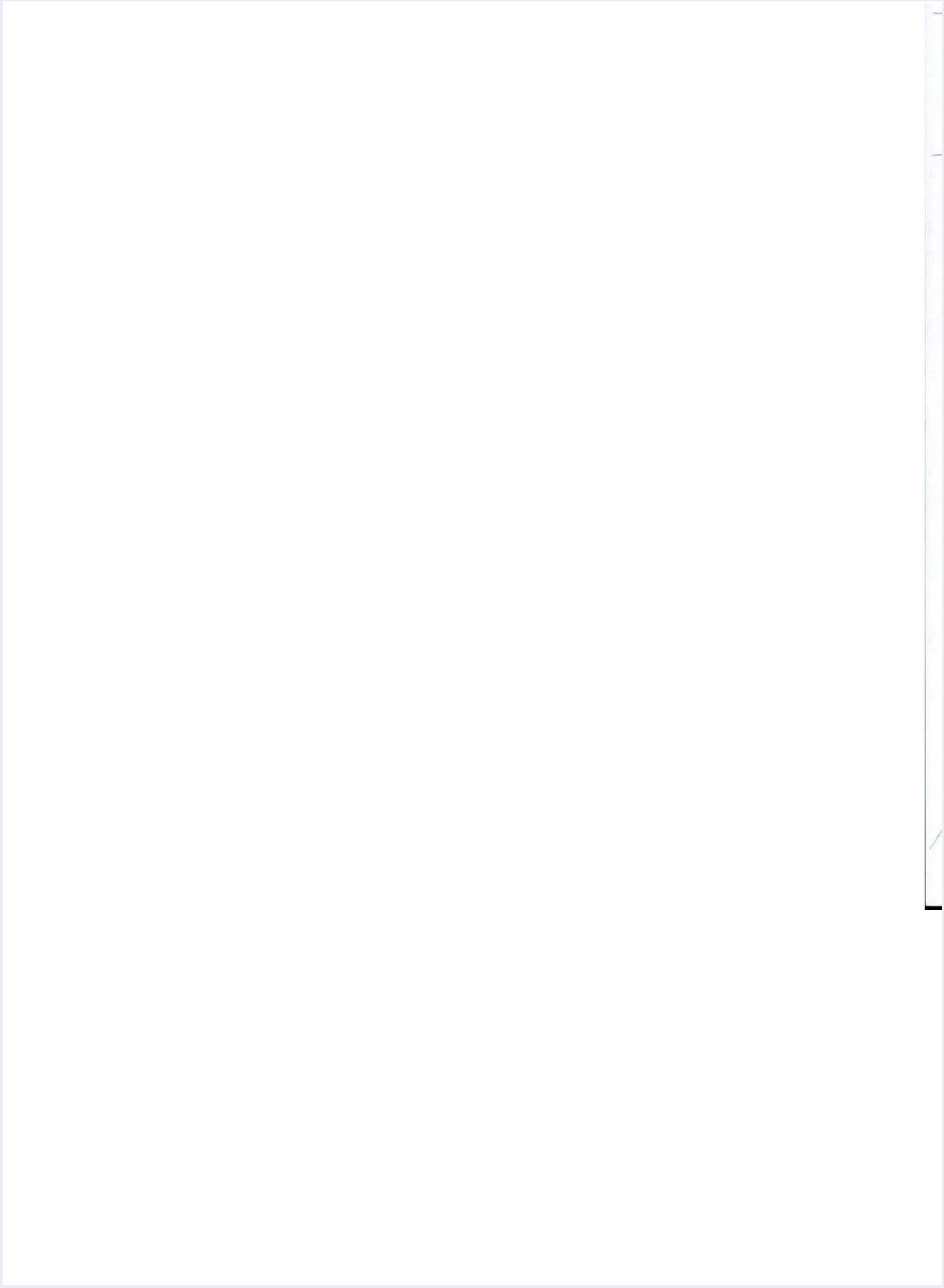
Vedlegg


TEGNFORKLARING
BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
BOLIGER
HYTTER
FORRETNINGER, KONTORER M.V.
INDUSTRI
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALLMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK/SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
KJØREVEG
GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
4. FRIOMRÅDER
PARK, TURVEG, LEKEPLASS
IDRETT
5. FAREOMRÅDER
RAS/FLOM
6. SPESIALOMRÅDER
BEVARING
CAMPINGPLASS
BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER
FELLES AVKJØRSEL
FELLES PARKERINGSPLASS
FELLES LEKEOMRÅDE
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
EKSISTERENDE EIENDOMS-GRENSE SOM OPPHEVES
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE REGULERT VEG
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
VANN
daa = dekar (1000 m²)
Ekvidistanse: 1 m
MÅLESTOKK: 1:1000
NORDPIL
10 0m 50m
REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
TØMMERVIK 4
VESENTLIG REG.ENDRING AV REG.PLAN NR. 003
Kartblad
Kartprodusent
REVISJONER:
DATO
SIGN.
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:
1.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET 26.04.90 AOM
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET 03.05.-05.06.90
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET 28.06.90 AOM
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN 12.07.-11.08.90
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET 30.08.90 AOM
KOMMUNESTYRETS VEDTAK 25.10.90
PLANEN UTARBEIDET AV
HADSEL KOMMUNE - TEKNISK ETAT.
ARKIV NR. 003-4
SAK NR.
SAKSBEH.

Vedlegg



Vedlegg



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/3533/78
Attesteringstidspunkt 2026-09-18 09:17

Dagbok nr. ~~3533~~ 1963. 262-5
Vesterålen sorenskriverembete

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebokene.

TELEGRAFVERKET

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag.

Vedlegg nr. def. 4/9-63.

Grunneier (navn)			Født (dato og år)
Hanna Silsand			24/11 1906.
Eier av (gårdsnavn)	**G.nr.**	**Br.nr.**	**Kommune**
Myrheim	66	29	Hadsel

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plasere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	m	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

24 m. kabelgrøft	à kr. 0/35	= kr. 8.40
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
		I alt kr. 8.40

Summen med bokstaver: ottekroner og firtiøre — som er betalt

Telegrafverket har rett til
å holde linjen rydda for tre og greiner ..... m på hver side av midtlinjen,
å merke av hvor kablene ligger med påle merker på nærmere avtalte steder.
For avtalen gjelder ellers lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Stokmarknes 8/5 1963.
Sted, dato årstall.

For Telegrafverket
Wiv Olsen
Underskrift

Hanna Silsand
Underskrift av grunneier
Segl

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

Ole Jensen
Edm. Hansen

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell titel på anlegget	Linjeseksjon
Kabelanlegg:sortland,Stokmarknes,Melbu.	

Stolpenummer

Vederlag ellers

Regnskapsført (måned og år)

Bl. 121 a.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/3533/78
Attesteringstidspunkt 2026-09-18 09:17

6

LOV
om
anlegg for telegraf, telefon og lignende meddelelsesmidler
av 9. juni 1903, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafverk er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt å føre sine underjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den byrde på eiendom, som er en følge av ledningsanbringelse på samme, plikter telegrafverket å yde godtgjørelse, som i mangel av minnelig overenskomst bestemmes ved skjønn.

Godtgjørelsen kan efter telegrafverkets valg fastsettes enten til en sum én gang for alle, eller til en årlig avgift.

§ 3. Bestemmelsen i foregående paragrafs 1ste ledd skal ikke være til hinder for at telegrafverket kan gjøre en eiendoms tilknytning til statens anlegg avhengig av at krav på godtgjørelse, så lenge tilknytningen finner sted, frafalles for dets ledningers anbringelse på vedkommende eiendoms bygninger eller, for så vidt nødvendig for dens tilknytning til nettet, på eiendommen for øvrig.

Er godtgjørelse tidligere erlagt én gang for alle, skal telegrafverket ha adgang til å fordre den helt eller delvis tilbakebetalt, hvis tilknytningen begjæres innen fem år fra godtgjørelsens erleggelse.

Opnås ikke enighet om de nevnte vilkår for tilknytningen, kan saken innbringes for vedkommende regjeringsdepartement til avgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafverket, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om hvor vidt og i hvilken utstrekning endring eller fjernelse måtte være fornøden samt om med hvilket beløp den én gang for alle erlagte godtgjørelse skal tilbakebetales, avgjøres ved skjønn.

Er vedkommende forføyning over eiendommen ikke iverksatt innen ett år efter at anlegget er endret eller fjernet, har telegrafverket rett til å kreve omkostningene ved endringen eller fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre det godtgjøres omstendigheter som er fyldestgjørende for undlatelsen.

§ 5. Uten godtgjørelse kan ledning anbringes på, over eller under offentlige ferdselsveier (jernbaner, sporveier, gater, veier, broer, plasser, sjøer, kanaler, vassdrag og lignende), for så vidt disses hensiktssvarende benyttelse ikke derved hindres.

Viser det seg senere at ledningen hindrer den hensiktssvarende benyttelse av ferdselsveien eller utførelsen av nødvendige arbeider på eller forandringer av denne, skal telegrafverket besørge ledningene midlertidig eller for alltid fjernet eller forandret.

Opstår det i den ovenfor omhandlede henseende uenighet mellem vedkommende myndigheter, avgjøres de derved foranledigede spørsmål av Kongen eller den han dertil bemyndiger.

Under veier er i denne paragraf også innbefattet den grund utenfor ytterste grøftekant, hvorpå efter veiloven av 15. september 1851, § 19, nest siste punktum, gjerde ikke må opføres uten veistyrelsens tillatelse.

§ 6. Uten hensyn til hvad der er bestemt i §§ 2—5 skal telegrafverket snarest mulig utbedre eller, hvis så ikke skjer, efter skjønn erstatte den skade som måtte bevirkes ved utførelsen av telegraf- eller telefonanlegg eller ved senere arbeider på disse.

§ 7. Såfremt det til anlegg av telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler med hertil nødvendige stasjoner m. v. finnes fornødent å erhverve fremmed eiendom, kan sådan kreves avstått mot erstatning efter skjønn.

Er eiendommen beslaglagt eller beheftet, skal erstatningsbeløpet, såfremt ikke alle vedkommendes samtykke til dets utbetaling erhverves, ikke utbetales, forinnen det på lovlig måte er avgjort av hvem det blir å motta.

For så vidt den avståtte eiendom brukes av en annen, er eieren forpliktet til å godtgjøre denne lovlig rente av beløpet for hans brukstid.

§ 8. Telegrafverket er, forinnen skjønn er avholdt, berettiget til, om nødvendig ved fogedhandling, å bli satt i besiddelse av eller gitt fornøden rådighet over den eiendom som skal erhverves eller på hvilken arbeide skal utføres.

Forinnen et anlegg eller en avsluttet del derav er fullført, kan skjønn ikke forlanges avholdt.

§ 9. Skjønn efter denne lov avgis på landet av lensmannen og to skjønnsmenn. Varsel gis som ved innkallelse til forliksrådet.

§ 10. Når det i anledning av samme anlegg skal fastsettes erstatning for eiendommer under flere jurisdiksjoner, eller når det til skjønnets avgivelse kreves særegne innsikter eller det i øvrig på grunn av særlige omstendigheter finnes hensiktsmessig, kan Kongen på begjæring av nogen av partene opnevne fem menn til å avgi skjønn. Et av medlemmene skal opnevnes som formann og være i besiddelse av de for dommere foreskrevne egenskaper. Det avgitte skjønn er upåankelig. Derimot kan forretningen så vel som hver enkelt under denne avgitte kjennelse påankes til høiesterett, hvor saken skal foretas ved varslets utløp uten hensyn til høiesteretts sesjoner. Ankefristen er to måneder.

Formannen tilkjenner mennene en med hensyn til forretningens beskaffenhet, reisens lengde og øvrige omstendigheter avpasset betaling.

Formannens betaling bestemmes av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 11. Omkostningene ved skjønn som optas i henhold til §§ 2, 6 og 7, utredes av telegrafverket.

Hvem av partene der skal utrede omkostningene ved skjønn i henhold til § 4, eller hvorledes disse skal fordeles, bestemmes av skjønnsmennene.

Ved overskjønn betales omkostningene av eieren, såfremt skjønnet er forlangt av ham og går ham imot, men ellers av telegrafverket.

§ 12. De i denne lov for statens telegraf- og telefonledninger gjeldende forskrifter med undtagelse av §§ 3 og 5 kan med samtykke av Kongen eller den han dertil bemyndiger, helt eller delvis gjøres anvendelig også for anlegg på hvilke det gis konsesjon i henhold til dérom gjeldende lov. Konsesjonshaverens anvendelse av bestemmelsen om ekspropriasjon i § 7 er betinget av tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement for hvert enkelt tilfelle. For så vidt ekspropriasjonsskjønn ikke er tilstevnet innen ett år efter tillatelsens datum, kan ekspropriasjonen ikke iverksettes forinnen ny tillatelse er erhvervet. Likeledes bortfaller adgang til ekspropriasjon, når avståelsen ikke er forlangt innen ett år efterat endelig skjønn er avholdt. Ekspropriasjonen kan da først iverksettes efter nytt skjønn i henhold til ny tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 13. De nærmere regler, som er fornødne i anledning av denne lovs gjennemførelse og anvendelse, gis av Kongen eller den han dertil bemyndiger.*)

§ 14. Fra den tid denne lov trer i kraft opheves: — — —

*) Kgl. res. 21. november 1905.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/4743/78
Attesteringstidspunkt 2026-09-18 09:18

A84- 19
Dagbok nr. 4743 1968
Vesterålen sorenskriverembete
Dlf. 23/11-68

G R U N N E I E R E R K L Æ R I N G.

Undertegnede grunneiere avstår herved nödvendig grunn til
..... Hadsel kommune ..... for kloakkledning.

Avståelsen som blir å tinglyse omfatter:

1. Grunn til nyanlegg, men også i tilfelle utvidelse og vedlikehold av anlegget.

2. Rett til kjöring eller frembringelse av materiell.

Erstatning for:

3. All jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeidet bl.a. ved spregning, gjerdeflytting m.v.

4. Flytting av .....
.....
.....
.....
.....

Avståelsen forutsetter at:

1. Grunneierne kan få linjen påvist i marken på forhånd.
Linjen skal etter påvisningen kunne flyttes i noen grad hvis planleggeren finner det nödvendig, og eiendommen ikke derved påföres nevneverdig större skader eller verdiforringelse enn den opprinnelige påviste linje.

2. Privat vannledning, kloakkledning, kabler for telegraf- og elektrisitetsverk, drensledning som må omlegges på grunn av kloakkanlegget, vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruk.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/4743/78
Attesteringstidspunkt 2026-09-18 09:18

Eiendommens Navn	Gnr.	Bnr.	Verdien av de avstått rettighetar. Kr.	Grunneierens underskrift	Det bekreftes herved at grunneieren har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 21 år.
Pettersen	66	10	V	½ Pettersens fangst & Eksport Lag. Skjærarknes	1. John O. Nes 2. Hans Pettersen
Sellund	66	83/108	VV	H Eriksen	1. John O. Nes 2. Hans Pettersen
"Trianggelen"	66	18	V	Johan Pettersen	1. John O. Nes 2. Hans Pettersen
Søndre Krokan	66	22	V	Oskar Olausen	1. John O. Nes 2. Hans Pettersen
"Solheim"	66	32	V	Oskar Olausen. (verge for Per Johan Elvenes)	1. John O. Nes 2. Hans Pettersen
"Myrheim"	66	29	V	Hannes Eriksen	1. John O. Nes 2. Hans Pettersen
"Skoglund"	66	13/91	VV	Oskar Andersen	1. John O. Nes 2. Hans Pettersen
"Karlsen"	66	16/42	VV	Asbjørn Johansen	1. Hans Pettersen 2. John O. Nes

20
K45

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/3910/78
Attesteringstidspunkt 2026-09-18 09:18

Dagbok nr. 3910 1958 1.
Vesterålen sorenskriverembete
Dep. 16/12 58.

R. m. Kr. 10.-

G R U N N E I E R E R K L Æ R I N G.

Undertegnede grunneiere avstår herved nödvendig grunn til Tömmervik Vannforsyningslag.

Avståelsen som blir å tinglyse omfatter :

1. Grunn til nyanlegg, men også i tilfelle utvidelse og vedlikehold av anlegget.

2. Rett til kjöring eller frembringelse av materialer for vannverket.

Erstatning for :

3. All jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeid bl.a. ved sprengning, gjerdeflytning m.v.

4. Flytting av :.....

Avståelsen forutsetter at :

1. Grunneierne kan få linjen påvist i marken på forhånd. Linjen kan etter påvisningen kunne flyttes i noen grad hvis vannverket finner det nödvendig og eiendommen ikke derved påföres nevneverdig ~~xxxxxxxxxxx~~ större skader eller verdiforringelse enn etter den opprinnelige påviste linje.

2. Privat vannledning, kloakkledning og drensgröft som må omlegges på grunn av vannverket, vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruk.

2.

Eiendommens navn	Gr.nr.	Br.nr.	Verdi av de avståtte rettigheter settes til kr.	Grunneierens underskrift	Det bekreftes herved at grunneieren har undertegnet i vårt nærvær og at han er over 21 år.
"KROKEN"	66	22	25,00	P. ELVENES	1. Petter M. Johnsen
					2. Olav Andersen
"HÖYDEN"	66	63	25,00	OTTAR ELVENES	1. Petter M. Johnsen
					2. Olav Andersen
"KRYSSET"	66	107	10,00	OTTAR ELVENES	1. Petter M. Johnsen
					2. Olav Andersen
"GRÖNVOLL"	66	6 9	25,00	ERLING SCHÖNNING	1. Petter M. Johnsen
					2. Olav Andersen
"SOLBAKKEN"	66	101	10,00	RONALD JOHANSEN	1. Petter M. Johnsen
					2. Olav J. Andersen
"NÖYSOMHETEN"	66	33	10,00	PEDER KVALSÖY	1. Petter M. Johnsen
					2. Olav J. Andersen
"UTSIKTEN"	66	62	10,00	HENRIK SCHEI	1. Petter M. Johnsen
					2. Olav J. Andersen
"NYHUS"	66	24	10,00	RUTH SOLVIK	1. Petter M. Johnsen
					2. Olav J. Andersen
"VONHEIM"	66	46	25,00	PETTER M. JOHNSEN	1. Erling Kvalsöy
					2. Olav J. Andersen
"FJELHEIM"	66	12	25,00	JENS JACOBSEN	1. Petter M. Johnsen
					2. Olav J. Andersen
"VERHALSEN"	66	16-42	25,00	ASBJÖRN JOHNSEN	1. Petter M. Johnsen
					2. Olav J. Andersen

BERGVIKVEIEN 1

Nabolaget Tømmervik - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Tømmervik Linje 833	**1 min** 0.1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**9 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 53 min**

SKOLER

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	**19 min** 1.6 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	**17 min** 1.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

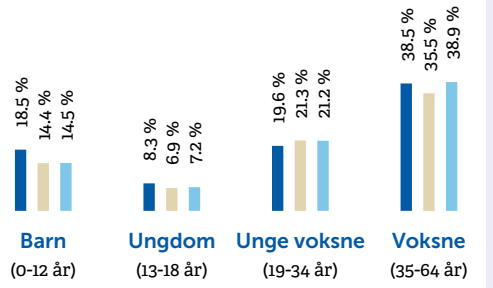
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Tømmervik	796	335
Stokmarknes	3 515	1 73
Norge	5 425 412	2 6

BARNEHAGER

Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år)
67 barn

Tumlebo barnehage (1-5 år)
41 barn

Søndre barnehage (0-5 år)
111 barn

DAGLIGVARE

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

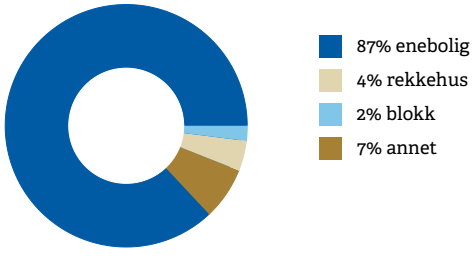
STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

SPORT

Markveien-Tømmervik ballbinge Ballspill	**8 min** 0.6 km
Stokmarknes skole Ballspill, friidrett	**15 min** 1.3 km
Feel24 Stokmarknes	**18 min**
Feel24 Stokmarknes Søndre	**4 min**

BOLIGMASSE

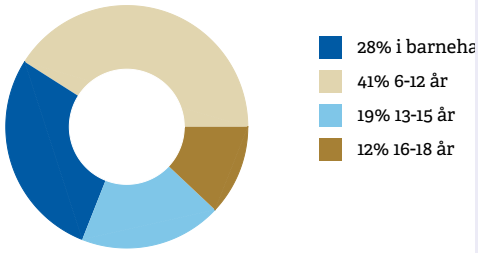


VARER/TJENESTER

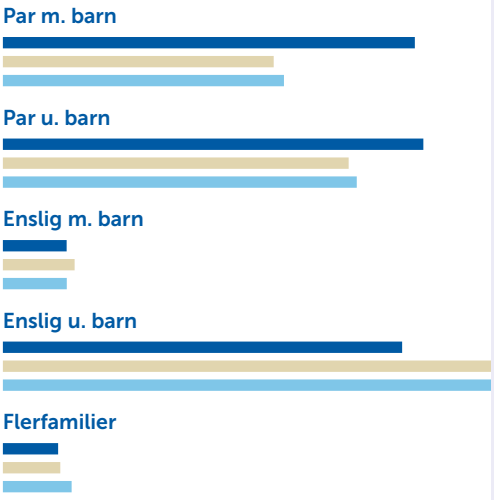
Bykuben Senter

Apotek 1 Stokmarknes

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



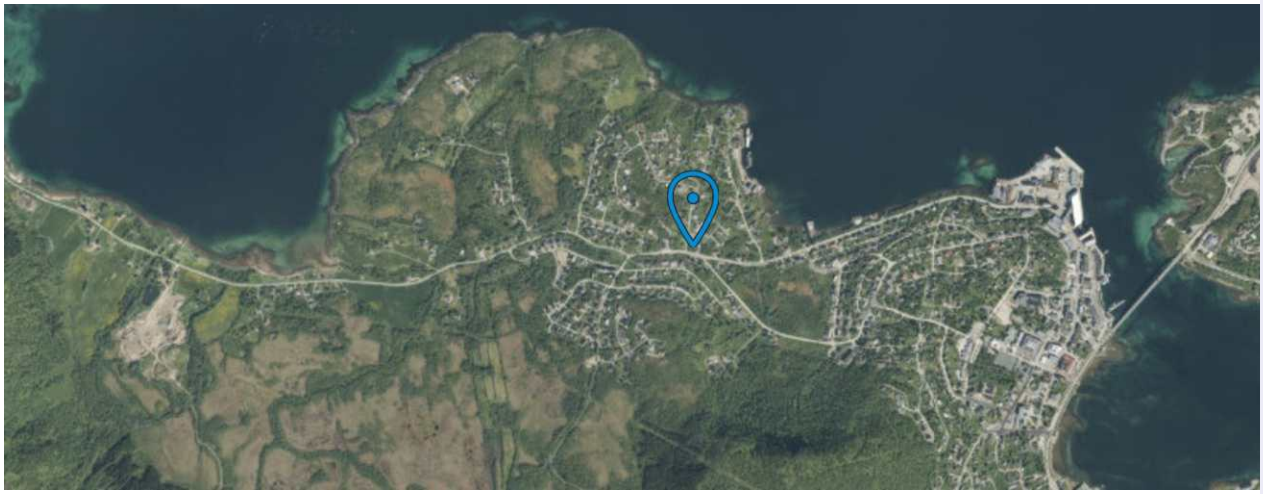
0%

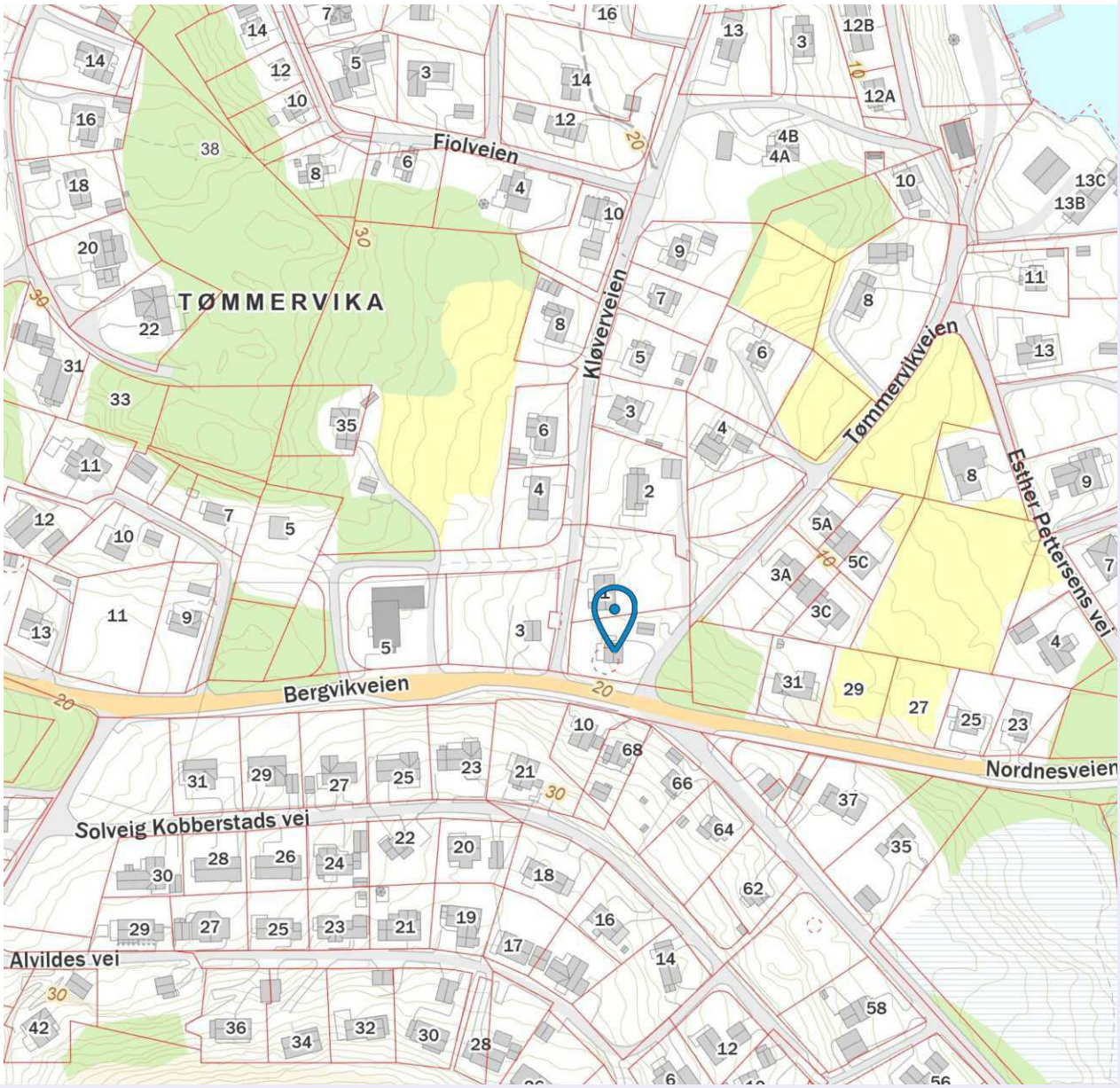
Tømmervik
Stokmarknes
Norge

SIVILSTAND

Gift	**34%**

Vedlegg




TØMMERVIKA
Fiolveien
Kløverveien
Tømmervikveien
Esther Pettersens vei
Bergvikveien
Nordnesveien
Solveig Kobberstads vei
Alvildes vei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,39 % (eff. 5,70 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,29 % (eff. 5,51 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,51 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.634.460 kr, totalt 3.634.460 kr



SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260122 / Hans Petter Søvik, tlf. 400 42 402
Bergvikveien 1, 8450 Stokmarknes
Gnr. 66, Bnr. 29, Hadsel kommune.

Bud stort kr.:_____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 19260122
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.10.2026

Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8400 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no