



Velkommen til

Solveig Kobberstads vei 22
8450 Stokmarknes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Solveig Kobberstads vei 22
8450 Stokmarknes

Familievennlig og oppgradert enebolig med stor tomt på Stokmarknes

EiendomsMegler1 har gleden av å presentere Solveig Kobberstads vei 22!
En enebolig med omfattende, nyere oppgraderinger og stort potensial. Boligen ligger i et etablert og barnevennlig område på Stokmarknes, med kort vei til flotte turområder - en attraktiv beliggenhet for både familier og friluftsinteresserte. Utvendig er huset betydelig oppgradert med blant annet nytt tak og ny kledning. Innvendig gir boligen gode muligheter for videre modernisering.
Høydepunkter:
- Stor eiertomt på ca. 808 kvm med plen og beplantning
- Omfattende utvendig fornyelse mellom 2019-2024
- Ny taktekking med stålplater og ny utvendig bordkledning
- Integrert garasje (ikke omsøkt) og gode lagringsmuligheter i tre kjellerrom
- Luft-til-luft varmepumpe fra 2020 og elektrisk gulvvarme i flere rom.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 000 000
Omkostninger	kr	51 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 051 090
BRA/BRA-i		125 m² / 99 m²
Antal soverom		2
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Tomt		808 m² eiet tomt
Energimerke		E

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!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Solveig Kobberstads vei 22, 8450 Stokmarknes

Registerbetegnelse
Gnr. 66, Bnr. 270, Hadsel kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 000 000,-
Omkostninger	kr	51 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 051 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 067 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 50 000,-

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

Sum omkostninger kr 51 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 20 304,- pr. år 2025
Det er 12 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 6 798,- med 2 terminer pr. 2026
Det er ingen aktive abonnement på denne eiendommen. Renovest har informert ett årsgebyr på kr. 6798,- for en restavfallsdunk på 240L.
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: 99 m²
BRA - e: 26 m²
BRA totalt: 125 m²
TBA: 52 m²
GUA: 150.00 m²
ALH: 25.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Enebolig
Loft: 31 m²,
1: 83 m²,
Kjeller: 11 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har en tilbygget garasje (ikke byggemeldt) med leddport i tre, samt parkering på gruset gårdsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 808 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 18.03.2025 av Hadsel kommune. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

På grunn av unøyaktige tomtegrenser kommenterer kommunen at det må gjennomføres grensepåvisning som vil vise nøyaktige grenser mot kommunal vei og mot nabo i nr. 24, dette med tanke på tilbyggenes plassering for en eventuell godkjent byggesak. Ved grensepåvisning kan det fremkomme at tilbygg er oppført nærmere tomtegrensa enn 3 meter. Da må nye erklæringer og søknader utformes. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Eiet tomt beliggende i lett hellende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Innkjøring og gårdsplass er gruset.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent. Eiendommen ligger med arealer i aktsomhetsområde for marin leire ifølge NVEs aktsomhetskart.

Fuktsikring og drenering:
Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeårene.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur i betong. Stedvis er ringmur utført av betongstein og betong. Normalt utføres fundament av denne typen mur i betong.

Terrengforhold:
Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Innkjøring og gårdsplass har grus/singel. Terrenget har stedvis fall inn mot boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og utvendige avløpsrør er av ukjent materiale fra byggeår. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger.

Byggeår
Eneboligen har ukjent oppføringsår, med tilbygg fra 1967 ifølge kommunen. Ukjent oppføringsår for garasje, mens terrasse er oppført i 2024 i følge selger.

Innhold
Enebolig over tre plan som inneholder:

1. etasje
BRA-i 68 m²: Soverom, gang, bad og stue/kjøkken.
BRA-e 15 m²: Garasje.

Loft
BRA-i 31 m²: Gang og to soverom.

Kjeller
BRA-e 11 m²: Tre uinnredede kjellerrom og gang.

Balkong på ca. 17 m², altan på ca. 35 m² og en veranda.

I tillegg er det et areal på ca. 23 m² i kjeller og 2 m² på loft som ikke er målbart grunnet lav takhøyde.

Areal av deler av kjeller er ikke medtatt i de oppgitte arealene da de ikke er måleverdige.

Gulvarealet er ca. 23 m², med en takhøyde på ca. 1,8-1,88 m.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 15.07.1967. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger.

Dagens rominndeling og bruk avviker fra de godkjente tegningene i alle etasjer. Kjelleren er i dag uinnredet, mens tegningene viser bodareal. I 1. etasje er det i dag stue/kjøkken i åpen løsning, mens tegningene viser separat kjøkken og stue. Bad er sammenslått med tidligere inngangsparti. På loftet er det etablert soverom i stue og kjøkken. Endring av rom fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak.

Fasaden er vesentlig endret i form av større, overbygd terrasse, samt påbegynt balkong over garasje. Tilbygget garasje fremkommer heller ikke av tegninger. Inngangsdør er flyttet og det er montert balkongdør i 2. etasje. Skyvedør er satt inn i tilbygd stue, samt et ekstra vindu. Det er ikke funnet dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt og godkjent. Fasadeenringene er utført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Selger har sendt inn søknad til kommunen på endringer og informerer at de ikke vil gjøre noe mer med denne søknaden og selger boligen uten godkjenning av endringene som er gjort på boligen. Kommunen har svart følgende på søknaden:
Søknaden er mangelfull, og kommunen kan ikke behandle den før den er komplett. Det er søker som har ansvar for at søknadsmaterialet er komplett før innsendelse til kommunen.
Dokumentasjonen skal være i samsvar med Forskrift om byggesak, SAK 10 kap. 5.
Søknaden mangler følgende dokumentasjon (listen er ikke nødvendigvis uttømmende):
1.Eiendomsgrensene er ikke nøyaktige, og man vet da heller ikke nøyaktig avstand det faktisk er mellom tilbygg og eiendomsgrense. Det må derfor gjennomføres grensepåvisning som vil vise nøyaktige grenser mot kommunal vei og mot nabo ved GBnr 66/280 ettersom det er under fire meter til disse. Dette er særlig viktig da det foreligger signert avstandserklæring fra GBnr 66/280 med samtykke til tilbygg i en avstand av 3 meter fra felles grense. Dersom grensene er unøyaktige og er nærmere enn 3 meter, må signert erklæring oppdateres. Ta kontakt med kommunens kart- og oppmålingsavdeling for grensepåvisning.
2.Det ser ut til at omsøkt tilbygg er over eiendomsgrensen til GBnr 66/37. Dette vet man ikke nøyaktig før grensepåvisning, men det er uansett nærmere enn fire meter som er avstandskravet. Ved avstand nærmere enn fire meter må det foreligge signert avstandserklæring fra GBnr 66/37. Hjemmelshaver for GBnr 66/37 finner du på seeiendom.no.
3.Det fremstår uklart hva fasadeendringen omfatter. Ved fasadeendring skal det fremkomme tydelig på tegninger hva som er før og etter tiltaket.
4.Består tilbygget kun av veranda? Dersom tilbygget også omfatter rom, må det foreligge plantegninger.
5.Situasjonsplan må vise avstand fra tiltaket til midten av veien.
Videre lurer jeg på om det er gjort noen endringer i den bærende konstruksjonen?
Manglende dokumentasjon må innsendes innen 2. Juni 2026. Dersom kommunen ikke har mottatt dokumentasjon innen fristen vil saken bli behandlet slik den er og dere må regne med at søknaden vil bli avvist.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Enebolig som er påkostet i nyere tid, men påbegynte arbeider må ferdigstilles.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en eldre innredning med profilerte, oppmalte fronter, benkeplate med stålbeslag og kummer, samt over- og underskap. Rommet er utstyrt med komfyr, komfyrvakt og oppvaskmaskin. Avtrekk fra ventilator er ført ut i garasje. Det er påvist fuktskjolder i benkeskap og lekkasje fra armatur. Innredningen er av eldre dato og har et oppgraderingsbehov.

Bad:
Badet i 1. etasje er ikke ferdigstilt. Overflatene er ikke montert, og rommet er klargjort for videre oppbygging. Det er installert et toalett og et dusjkabinett som en midlertidig løsning. Rommet har et totalt renoveringsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malte plater og stedvis tapet.
Himling: Malte plater og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er et trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt, uten fuktsperre eller isolasjon, som var normalt for byggeåret.

Pipe og ildsted:
Boligen har en murt teglsteinspipe fra byggeår. Pipen er delvis revet og kan ikke benyttes.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en malt tretrapp.

Innvendige dører:
Boligen har profilerte og slette innvendige dører med trekarmer.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber og plast, stedvis fornyet i perioden 2019-2024. Det er påvist irr på rør og ufagmessig utførelse.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plast, stedvis fornyet i perioden 2019-2024. Bunnledningen er antatt å være av soilrør. Det er ikke tilfredsstillende lufting av anlegget.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer. Det er påvist mangelfull ventilasjon i flere rom. Kjøkkenventilator har avtrekk til garasje.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og er fra 2003. Det er ikke etablert avrenning eller lekkasjesikring.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget er hovedsakelig av nyere årgang, men det er registrert løs elektrisk installasjon i kjeller. Kontroll av anlegget anbefales.

Branntekniske forhold:
Det er mangler ved brannslukningsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Lagring:
Boligen har godt med lagringsplass. Det er skyvedørsgarderober i gangen i 1. etasje, på soverommet i 1. etasje og på ett av soverommene på loftet. I tillegg er det tre uinnredede kjellerrom og en integrert garasje.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Manglende montasje av snøfangere medfører fare for liv og helse og skader ved evt. snøras fra tak. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Manglende snøfangere og utilstrekkelig vannavledning kan medføre fare for liv og helse ved snøras, samt økt risiko for skader på bygningen.
- Utvendig - Kjellervinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Utvendig - Balkong: Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Monterte tilfarere er skrudd fast i underliggende trekonstruksjon. Utførelsen medfører at papptekking er utett. Utett oppbrett på papptekking ved balkongdør. Det er registrert svikt i underliggende trekonstruksjon. Dette er indikasjon på råteskader i underliggende trekonstruksjon for papptekking. Det er 1 graders fall på underlaget og papptekking har ikke tett utførelse i skjøter. Utførelsen medfører inntrengning av vann med påfølgende fukt- og råteskader i underliggende trekonstruksjoner. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være betydelig risiko for videre vanninntrengning, økte fukt- og råteskader samt fare for personskade grunnet manglende rekkverk.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca. 33 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg. Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell på gulv i stuen i hovedetg. Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg. Konstruksjonen bør sikres mot skadedyr for å unngå risiko for ytterligere skade på bjelkelag og gulvkonstruksjon. Store høydeforskjeller kan medføre redusert bokomfort og økt slitasje på gulv og innredning.
- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevanger er ikke synlige. Pipen er delvis revet. Konsekvensen av dagens tilstand er at pipen ikke kan benyttes før nødvendige tiltak er utført, og det er økt risiko for brann og feil bruk dersom avvikene ikke utbedres.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: Løs elektrisk installasjon i kjelleretasjen er utløsende for TG 3. Det er synlige defekter på kabler eller de er ikke tilstrekkelig festet. Anlegget er fra 1950, og det er ukjent om arbeider er utført av registrert virksomhet. Det anbefales en utvidet el-kontroll.
- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold: Det er mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav. Det er mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav. Røykvarslerene varsler for at batterier må skiftes.
- Våtrom - 1. Etasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at

våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Følgende avvik er registrert: overflater er ikke ferdigstilt, det er ikke sluk i våtrommet, det er ikke mekanisk avtrekk, det er ikke tilluft til våtrommet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Stedvis rust i kuttflater på taktekke. Mer enn halvparten av forventet levetid på undertak er oppnådd.
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Stedvis mangler det musesperre samt lufting bak bordkledningen. Det er ufagmessig utførelse av bordkledning og kassebord flere steder rundt boligen, for eksempel skjøting av kassebord på samme sted og synlig avslutning av bordkledning før kassebord. Det er ikke fagmessig utførelse av vindtetting og bordkledning ved varmepumpen. Denne utførelsen medfører fare for at nedbør kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner og forårsake fuktskader. Utvendig kledning er kun grunnet. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på ytterveggene.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Yttertaket har nedbøying. Takkonstruksjonen ligger over innredede boligrom og stedvis uten inspeksjonsmulighet. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Feil utførelse kan forårsake høy fuktighet i hulrom. Mangelfull isolering, utetthet i dampsperre og dårlig lufting kan medføre fukt- og råteskader i konstruksjoner slik som takstoler og undertak. Slike fukt- og råteskader vil ofte utvikle seg over tid. Ut ifra tilstanden i underliggende rom er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene.
- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vinduer skal være utført med beslag over og under vinduene. Utførelsen medfører fare for fukt inn i konstruksjonen, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid.
- Utvendig - Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/døromramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Manglende beslagsløsning over og under dører medfører fare for fukt inn i konstruksjonen. Dører skal være utført med beslag over og under dører. Forventet levetid på garasjeport er snart oppnådd.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er registrert skjevheter i bærekonstruksjon til veranda.
- Utvendig - Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er registrert svikt i trinn.
- Utvendig - Kjellertrapp: Konstruksjonene har skjevheter. Sprekker i trinn og vanger indikerer at det er setninger i grunnen. Sprekker i trinn og vanger indikerer setninger i grunnen, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert sikkerhet ved bruk av trappen dersom tiltak ikke iverksettes.
- Innvendig - Overflater: Stedvis manglende fuging/lister ved terskler samt ufagmessing utførelse av lister. Det er registrert skjevheter ved dør og vindusutforinger. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert estetisk kvalitet, økt risiko for trekk, samt mulig skade på tilstøtende konstruksjoner over tid.
- Innvendig - Overflater - garasje: Det er påvist skader på overflater. Det er sprekker i ringmur. Disse er beskrevet og hensyntatt under pkt. grunnmur og fundamenter i boligen.
- Innvendig - Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med

radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er opplyst i egenerklæring at det er fuktgjennomtrengning i kjellervegger. Ufagmessig utførelse av etasjeskille under bad. Oppbygging er ikke kjent, men normal utførelse ved byggeår var støpte fundamenter og gulv direkte mot grunn uten fuktsperre eller isolasjon. Gulv og vegger er derfor utsatt for opptrekk av fukt fra grunnen.
- Innvendig - Krypkjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er ikke tilfredsstillende tilkomst pga. stedlige forhold. Krypkjeller er befart fra luke. Det er registrert stedvis fuktskjolder og stedvis skader i stubbloftsplater. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader.
- Innvendig - Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Konsekvensen av manglende utbedring er økt fare for personskade, spesielt for barn.
- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.
- Innvendig - Andre innvendige forhold: Brudd i speil på skyvedørsgarderobe i gang i 1. etg. Det er registrert at noen av dørene er trege. Det er opplegg for vann og avløp i skyvedørsgarderobe i gang i 1. etg.
- Våtrom - 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet ikke er ferdigstilt. Det er foretatt fuktmåling i svill uten å finne unormale verdier.
- Kjøkken - 1. Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Forventet levetid er snart oppnådd på kjøkkeninnredning. Det er registrert lekkasje på kjøkkenarmatur ved bruk. Det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg. Manglende tiltak kan føre til skjulte vannskader, økt risiko for fuktskader i kjøkkeninnredning og omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på kjøkkenet.
- Kjøkken - 1. Etasje Stue/kjøkken - Avtrekk: Det mangler tilluft. Mer enn halvparten av forventet levealder er oppnådd på ventilator. Avtrekk fra ventilator føres til garasje. Avtrekksluft fra ventilator bør føres direkte til friluft for å unngå opphopning av fukt og lukt i garasjen, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og dårlig inneklima.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Stedvis manglende klamring av vannledning er observert. Dette medfører økt risiko for skader og trykkslag. Det er også påvist ufagmessig utførelse på vannrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er stedvis manglende klamring av avløpsrør, noe som øker risikoen for lekkasjer. Avløpsrør er stedvis utsatt for frost.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Manglende avrenningsmulighet eller andre kompenserende løsninger medfører fare for fukt- og vannskader ved lekkasje fra varmtvannsbereder. På grunn av berederens alder kan skader og

lekkasjer oppstå plutselig.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Stedvis faller terreng inn mot boligen. Manglende utvendig fuktsikring medfører at regnvann og overflatevann kan trenge inn og medføre skade.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Stedvis riss/sprekker i pusset overflate.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger med arealer i aktsomhetsområde for marin leire iflg. NVE sitt aktsomhetskart.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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. 1: Jeg har revet bad og det er klart for oppbygging. Feilen/skaden er ikke utbedret.

Pkt. 4: Vanninntrenging gjennom kjellergulv. Feilen/skaden er ikke utbedret.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: Jeg har byttet hele fasaden. Yttertak, alle dører og vinduer (ikke kjeller) i 2020. Etterisolert yttervegger, lagt tyvek og ny kledning i 2024.

Pkt. 6: Alle vinduer og dører byttet, men en liten skade på ytterdør. Feilen/skaden er ikke utbedret.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Jeg har renovert hele garasjen i 2024. Den er klargjort for isolering og på tak er det klargjort for terrasse ut fra loftstue.

Pkt. 10: Fuktgjennomtrenging gjennom grunn i kjeller. Vegger er tørre. Har fuktmålt betong til 22% og treverk til 18-22%. Aldri vært mugg på lagret utstyr i kjeller. Feilen/skaden er ikke utbedret.

Pkt. 14: Gamle keramikkrør var deformert. Jeg har lagt nytt avløp åpent i kjeller i 2019 (ufaglært arbeid). Skal kjeller benyttes må avløpsrør legges i grunn.

Pkt. 15: Ufaglært arbeid: Jeg har flyttet avløp og vanntilførsel til kjøkken i 2022.

Pkt. 18: Faglært arbeid: Montert ny varmepumpe i stue i 2020 (Elkjøp, Melva installert). Varmepumpe demontert og remontert ifb med ny kledning i 2024 av Vesterålen Varmepumpe.

Pkt. 19: Pipe har fyringsforbud. Ildsted er satt ut av drift i kommunale papirer.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Nytt inntaksskap på loft og nytt sikringsskap i 2014 (El-Team As). Ny installasjon i 1. og 2. etasje (forutenom bad) i 2020 (Sinus Electro).

Pkt. 26: Jeg har laget overbygg over inngangsparti og satt inn dobbel terrassedør på loftstue. Jeg holder på med søknad for godkjenning hos kommune. Tiltaket er ikke godkjent.

Pkt. 37: Det er en liten skade i betong på venstre side av garasjeporten. Feilen/skaden er ikke utbedret.

Pkt. 38: Ufaglært arbeid: Jeg har jobbet som snekker i 6 år og har renovert hele boligen selv. Bilder fra prosessen er tilgjengelig.

Pkt. 39: Sprekk i speil på skyvedørsgarderobe i gang. Feilen/skaden er ikke utbedret.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekket er utført med stålplater og ble fornyet i perioden 2019-2024. Takkonstruksjonen er en plassbygd saltakkonstruksjon og stedvis pulttakkonstruksjon, i henhold til byggeår. En pulttakkonstruksjon over inngangspartiet ble etablert i perioden 2019-2024. Det er ikke stige til kaldloft, og det er ikke gangbart gulv på kaldloftet.

Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og taknedløp av stål.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggkonstruksjonen er en trekonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Ytterveggene er tilleggsisolert. Ny utvendig bordkledning ble montert i perioden 2019-2024.

Vinduer:
Boligen har PVC-vinduer med 2-lags glass i 1. og 2. etasje, som ble skiftet i perioden 2019-2024. I kjelleren er det malte trevinduer med koblede og enkle glass.

Dører:
Hovedytterdøren er av stål/aluminium, og det er skyvebalkongdører av PVC. Ytterdørene ble fornyet i perioden 2019-2024.

Balkonger/terrasser:
Veranda er utført i trekonstruksjon med spaltegulv. Balkong er utført i trekonstruksjon med papptekking. Altan ble fornyet i perioden 2019-2024. Totalt terrasse- og balkongareal er 52 m².

Utvendige trapper:
Utvendig er det en trapp ved hovedinngangen i trekonstruksjon med spaltegulv, som ble fornyet i perioden 2019-2024. Kjellertrappen er utført i betong med en enkel trelem over.

Garasje:
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner med plassbygget pulttakkonstruksjon (som underlag til balkong) og tekking med papptekking, takrenner i stål, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Betongringmur og stedlige masser til gulv. Leddport i tre.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Tømmervik, et etablert og fredelig boligområde i lett hellende terreng like nordvest for Stokmarknes sentrum. Området er preget av lite gjennomgangstrafikk, noe som skaper rolige og trygge rammer i hverdagen.

Med gangavstand til Stokmarknes sentrum har man tilgang til et godt utvalg av butikker og servicetilbud. I sentrum finner du de fleste hverdagsfasiliteter. Kultur- og fritidstilbudene er mange, med Hurtigrutens Hus som et sentralt samlingspunkt for kino, konserter og arrangementer, og det anerkjente Hurtigrutemuseet. For den daglige handelen finnes flere matbutikker en kort kjøretur unna.

For familier er det gang- og sykkelavstand til Stokmarknes skole (1.-10. trinn) og Hadsel videregående skole. Det er også flere barnehager i nærområdet. En ballbinge ligger kun noen minutters gange fra boligen, og marka er lett tilgjengelig for turer. Hadseløya byr på flotte turmuligheter, fra den populære runden rundt Storheia til den unike Planetstien mellom Stokmarknes og Hadsel. Stokmarknes lufthavn Skagen er bare en ti minutters kjøretur unna, noe som gir enkel tilgang til resten av landet.

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 i kommunes arkiv. Boligen har ukjent oppføringsår, hvor det kun foreligger tegninger av tilbygg fra 1967. 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.

Tilbygg stue:
Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygd stue datert 02.07.1967.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje og terrasser:
Garasje og terrasser er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Boligen varmes opp med en luft-til-luft varmepumpe installert i stuen (produksjonsår 2020) og elektrisk gulvvarme i gangen i 1. etasje samt på et soverom på loftet.

Det er en murt teglsteinspipe fra byggeår som er delvis revet og ikke brukbar. Fyringsforbud i følge selger.

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 E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

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

Radon
Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til trebebyggelse i Reguleringsplan for Tømmervik, Hadsel kommune, vedtatt 15.09.1966.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler så fremst det foreligger. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 / Altinn.
kr 572 157,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 288 629,-.





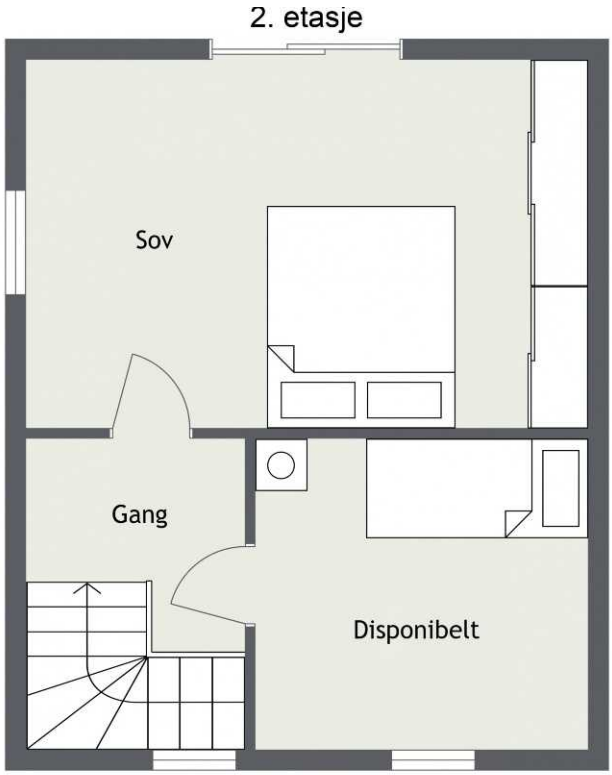




1. etasje



Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Planskisse 2. etasje - ikke målbar

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
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 eindommen. 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
Maciej Konopka og Estera Paulina Majda

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 7176
Dato: 03.11.1978
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 2,9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pr stk) kr 2 000,- (inkl. mva).
Tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- (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.

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 08-05-2026 av Reidulf Halvorsen i TakstTeam Vesterålen.

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 08.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 28.04.2026
Energiattest, datert 21.03.2025
Bygningstegninger, datert 02.07.1967

Matrikkelrapport, datert 18.03.2025
Grunnkart, datert 18.03.2025
Reguleringsplan, datert 15.09.1966
Reguleringsbestemmelser, datert 15.09.1966
Registrering av grunn, datert 03.11.1978
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
Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler
Telefon: 993 47 878
Epost: rikke.pettersen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 16, 8405 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

Tilstandsrapport

Enebolig
Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
HADSEL kommune
gnr. 66, bnr. 270

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20840-1327 **Eiendomsverdi ref nr:** XB1262

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam VESTERÅLEN

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.

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Reidulf Halvorsen
Uavhengig Takstingeniør
reidulf@ttv.as
932 06 645

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

BOLIG – OPPSUMMERING TILSTAND
Generelt er bygninger oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger pga. utførte påkostninger senere år.
Det er utført betydelige innvendig og utvendig påkostninger senere år.
Bolig er blitt noen år, og fremstår med lite preg av bruksslitasje, selv om den stedvis er preget av utidsmessighet og stedvis noe gjenstående arbeider samt skader og defekter.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse samt manglende ferdigstillelse av påbegynte arbeider.

Ut ifra alder på bolig kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.
Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt.

Det er registrert sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taktekke er utført med stålplater. Befart fra balkong og terreng.
Boligen har takrenner og taknedløp av stål.
Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig liggende bordkledning. Yttervegger er tilleggsisolert.
Takkonstruksjon er utført som plassbygd saltakkonstruksjon stedvis pulttakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Det er ikke stige til kaldloft og det er ikke gangbart gulv på kaldloft og konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra loftsluke samt fra underliggende rom iht. gjeldende retningslinjer.
Boligen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Boligen har malte trevinduer i kjeller med koblede og enkle glass.
Boligen har stål/aluminiums hovedytterdør og PVC skyvebalkongdører. Leddport i tre til garasje.
Veranda er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.
Balkong er utført i trekonstruksjon m/papptekking.
Trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.
Enkel trelem over kjellernedgang og kjellertrapp er utført i betong.

INNVENDIG Gå til side

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater og stedvis tapet.
Himling er utført med malte plater og himlingsplater. Overflater gulv er utført med laminat.
Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Murt teglsteinspipe fra byggeår.
Himling er utført med malt panel, ubehandlet panel og stedvis papp.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og behandlet panel.
Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/ krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Krypkjellere er generelt en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader.
Boligen har malt tretrapp.
Boligen har profilerte og slette dører med trekarmer.
Gulvvarme i gang 1. etg. samt på et soverom på loft.
Skyvedørsgarderobe i gang og soverom 1. etg. samt på et soverom på loft.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater i våtrommet er ikke ferdigstilt.
Toalett og dusjkabinett.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet ikke er ferdigstilt. Det er foretatt fuktmåling i svill uten å finne unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte oppmalte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap.
Komfyr, komfyrvakt og oppvaskmaskin.
Ventilator med avtrekk som er ført ut i garasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Stedvis fornyet.
Det er avløpsrør av plast, fra byggeår. Stedvis fornyet. Sannsynlig soilrør som bunnledning, basert på alder og stedlige forhold.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i stue. Produksjonsår på pumpen er 2020.
Varmtvannsbereder fra 2003 er på ca. 200 liter.
Elektrisk installasjon hovedsakelig av nyere årgang, med tidsmessig kapasitet og antall kurser. Automatsikringer. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten, kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.
Røykvarslere på loft og 1. etg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår.
Grunnmur i betong og stedvis er ringmur utført av betongstein og betong. Normalt utføres fundament av denne type mur i betong. Utførelse kan ikke bekreftes da konstruksjonen er skjult.
Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.
Utvendige avløpsrør er av ukjent materielle fra byggeår. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	125 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	125 m²
Totalpris	2 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

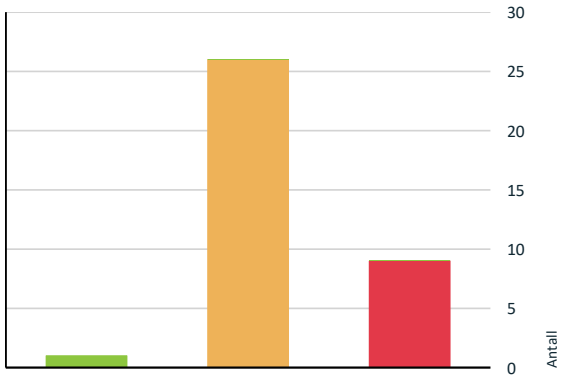
Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer ikke. Det er registrert noen avvik i form av rominndeling og bruksendring i alle etasjer. Endret fasader ved å etablere altan, balkong over garasje og pulttakkonstruksjon over inngangsparti samt flyttet inngangsdør og montert balkongdør i 2. etg. Anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig. Ved befaring er det ikke registrert skorstein eller ildsted i boenheten. Forholdet er ikke nærmere undersøkt mot byggesaksdokumentasjon mv.. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

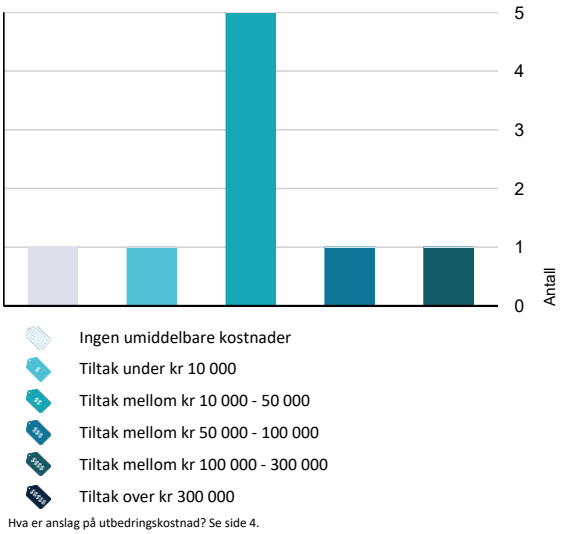
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.
Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av eier er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.

RE-TILSTANDSRAPPORT
Tilstandsrapport datert 07.05.2025 samt eiers opplysninger, herunder egenerklæring, legges til grunn for denne tilstandsrapport.
Det er foretatt tilleggsbefaring og eier opplyser at den faktiske situasjon med bygningens bygningstekniske tilstand er uforandret siden siste tilstandsrapport (kun normal slitasje). Eier opplyser videre at det ikke er foretatt utbedringer eller påkostninger av vesentlig betydning etter siste avholdte tilstandsrapport og at det heller ikke registrert andre forhold av vesentlig betydning i perioden etter den sistnevnte takst.

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Kjellervinduer	Gå til side
Utvendig > Balkong	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Kjellertrapp	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater - garasje	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Ukjent/ ikke bekreftet byggeår.

Anvendelse

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt boligens alder.

Vedlikehold
Bygning fremstår som tilfredsstillende vedlikeholdt grunnet utførte påkostninger senere år.

Tilbygg / modernisering

1967	Tilbygg	Tilbygg
	Modernisering	Boligen er stedvis fornyet i perioden 2019-2024 bl.a. nevnes: - utv. ny bordkledning - fornyet deler av det elektriske anlegget - skiftet vinduer i 1. og 2. etg. - nye ytterdører - fornyet deler av vann- og avløpsledninger - ny taktekking - ny altan og trapp til hovedinngang - etablert pulttakkonstruksjon over inngangsparti

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekke er utført med stålplater. Befart fra balkong og terreng. 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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Stedvis rust i kuttflater på taktekke.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Mer enn halvparten av forventet levetid på undertak er oppnådd.





TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Boligen har takrenner og taknedløp av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Manglende montasje av snøfangere medfører fare for liv og helse og skader ved evt. snøras fra tak. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres på begge sider av boligen for å oppfylle krav og ivareta sikkerheten, samt forhindre skjevbelastning på takkonstruksjonen.

Det bør også etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Manglende snøfangere og utilstrekkelig vannavledning kan medføre fare for liv og helse ved snøras, samt økt risiko for skader på bygningen.

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på ufagmessig utførelse av beslag.



Eksempel på manglende montasje av snøfangere.



Eksempel på ufagmessig utførelse av beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig liggende bordkledning. Yttervegger er tilleggsisolert.

Vurdering av avvik:

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis mangler det musesperre samt lufting bak bordkledningen. Det er ufagmessig utførelse av bordkledning og kassebord flere steder rundt boligen, for eksempel skjøting av kassebord på samme sted og synlig avslutning av bordkledning før kassebord. Det er ikke fagmessig utførelse av vindtetting og bordkledning ved varmepumpen. Denne utførelsen medfører fare for at nedbør kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner og forårsake fuktskader. Utvendig kledning er kun grunnet.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak bordkledningen, samt ettermonteres musesperre der dette mangler, for å redusere risiko for fukt- og skadedyrskader i konstruksjonen.

Ufagmessig utførelse av bordkledning og kassebord bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot nedbør og hindre inntrenging av vann i veggkonstruksjonen.

Det anbefales å male eller beise kledningen innen rimelig tid for å beskytte treverket mot vær og fukt.

Nærmere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skjulte skader og behov for ytterligere tiltak. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på ytterveggene.



Eksempel på ufagmessig utførelse av kledning.



Eksempel på ufagmessig utførelse av kledning.



Stedvis går bordkledning nesten helt ned til terrenget.

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel på ufagmessig utførelse av kledning.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er utført som plassbygd saltakkonstruksjon stedvis pulttakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Det er ikke stige til kaldloft og det er ikke gangbart gulv på kaldloft og konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra loftsluke samt fra underliggende rom iht. gjeldende retningslinjer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Yttertaket har nedbøying.

Takkonstruksjonen ligger over innredede boligrom og stedvis uten inspeksjonsmulighet. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Feil utførelse kan forårsake høy fuktighet i hulrom. Mangelfull isolering, utetthet i dampsperre og dårlig lufting kan medføre fukt- og råteskader i konstruksjoner slik som takstoler og undertak. Slike fukt- og råteskader vil ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Ut ifra tilstanden i underliggende rom er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Feil utførelse kan forårsake høy fuktighet i hulrom. Mangelfull isolering, utetthet i dampsperre og dårlig lufting kan medføre fukt- og råteskader i konstruksjoner slik som takstoler og undertak. Slike fukt- og råteskader vil ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Ut ifra tilstanden i underliggende rom er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Det bør etableres adkomst til de deler av takkonstruksjonene som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
Nærmere undersøkelser må til for å avklare eventuelle tiltak for utbedring.
Grunnet redusert befaring/ kontroll, iht. forskrift (med grunnlag i manglende adkomst/ gulv) anbefales loftsrom/ takkonstruksjonen nærmere kontrollert.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer skal være utført med beslag over og under vinduene. Utførelsen medfører fare for fukt inn i konstruksjonen, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid.
Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer må justeres.

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Vinduer skal være utført med beslag over og under vinduene. (I alle fall må værutsatte vinduer utbedres med beslag både over og under vindu). Utførelsen over og under vinduer må utbedres ved at det monteres beslag eller annen tilfredstillende utførelse som ivaretar bortledning av vann som kommer inn bak bordkledning. Utførelsen av innsettingsdetaljer medfører dårlig lufting av bordkledning, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Det bør etableres luftespalte mellom vannbrettbeslag og vindusomramming/bordkledning.



Eksempel på manglende beslagsløsning over vinduer.



Eksempel på ufagmessig utførelse av kledning.

TG 3 Kjellervinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer i kjeller med koblede og enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har stål/aluminiums hovedytterdør og PVC skyvebalkongdører. Leddport i tre til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/døromramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Manglende beslagsløsning over og under dører medfører fare for fukt inn i konstruksjonen. Dører skal være utført med beslag over og under dører. Forventet levetid på garasjeport er snart oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører bør være utført med beslag over og under dører. (I alle fall bør værutsatte dører utbedres med beslag både over og under dører). Utførelsen av innsettingsdetaljer medfører dårlig lufting av bordkledning, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Det bør etableres luftespalte mellom vannbrett/beslag og døromramming/bordkledning. Leddport til garasje bør påregnes skiftet innen rimelig tid.



Tilstandsrapport



Manglende beslagsutførelse på hovedinngangsdør.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter i bærekonstruksjon til veranda.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ved eierskifte er det naturlig å vurdere utbedring av påviste avvik.





Eksempel på skjevhet.

TG 3 Balkong

Beskrivelse

Balkong er utført i trekonstruksjon m/papptekking.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Monterte tilfarere er skrudd fast i underliggende trekonstruksjon. Utførelsen medfører at papptekking er utett. Utett oppbrett på papptekking ved balkongdør. Det er registrert svikt i underliggende trekonstruksjon. Dette er indikasjon på råteskader i underliggende trekonstruksjon for papptekking. Det er 1 graders fall på underlaget og papptekking har ikke tett utførelse i skjøter. Utførelsen medfører inntrengning av vann med påfølgende fukt- og råteskader i underliggende trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

Det må gjennomføres fullstendig utbedring av tekkingen, inkludert utskifting av råteskadet trekonstruksjon og etablering av tett papptekking med korrekt fall og utførelse ved skjøter og oppbrett.

Rekkverk må monteres for å ivareta sikkerheten.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være betydelig risiko for videre vanninntrengning, økte fukt- og råteskader samt fare for personskade grunnet manglende rekkverk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Utettheter i papptekking.



Tilfarere er skrudd fast og utførelsen medfører utettheter i papptekking.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert svikt i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer av svikt i trinn for å unngå risiko for personskade ved bruk av trappen. Ved eierskifte bør det vurderes å utbedre de registrerte avvikene for å sikre trygg bruk og ivareta forskriftsmessig standard.



TG 2 Kjellertrapp

Beskrivelse

Enkel trelem over kjellernedgang og kjellertrapp er utført i betong.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Sprekker i trinn og vanger indikerer at det er setninger i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle tiltak for utbedring.

Sprekker i trinn og vanger indikerer setninger i grunnen, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert sikkerhet ved bruk av trappen dersom tiltak ikke iverksettes.







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater og stedvis tapet.
Himling er utført med malte plater og himlingsplater. Overflater gulv er utført med laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis manglende fuging/lister ved terskler samt ufagmessing utførelse av lister. Det er registrert skjevheter ved dør og vindusutforinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring eller ferdigstillelse av manglende fuging og lister, samt rette opp skjevheter ved dør- og vindusutforinger.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert estetisk kvalitet, økt risiko for trekk, samt mulig skade på tilstøtende konstruksjoner over tid.


Eksempel på kjevheter ved vindusutforinger.


Eksempel på ufagmessig utførelse av lister.


Eksempel på skjevheter ved dørutforinger.


Eksempel på manglende fuging/list ved dørterskel.

TG 2 Overflater - garasje

Beskrivelse

Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med plassbygget pulttakkonstruksjon (som underlag til balkong) og tekking med papptekking, takrenner i stål, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Betongringmur og stedlige masser til gulv. Leddport i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er sprekker i ringmur. Disse er beskrevet og hensyntatt under pkt. grunnmur og fundamenter i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Sprekkene i ringmuren bør følges opp og eventuelt utbedres dersom de utvikler seg, for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen og redusert stabilitet i garasjen.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Det er målt ca. 33 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg. Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell på gulv i stuen i hovedetg.
Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte avvik utbedres. 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.

Konstruksjonen bør sikres mot skadedyr for å unngå risiko for ytterligere skade på bjelkelag og gulvkonstruksjon. Store høydeforskjeller kan medføre redusert bokomfort og økt slitasje på gulv og innredning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Ved utleie er det krav til å måle radonverdien.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Murt teglsteinspipe fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er delvis revet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes omfattende kostnader dersom det skal monteres nytt ildsted i boligen. Kontakt eventuelt lokalt feiervesen for nærmere avklaring.

Konsekvensen av dagens tilstand er at pipen ikke kan benyttes før nødvendige tiltak er utført, og det er økt risiko for brann og feil bruk dersom avvikene ikke utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Himling er utført med malt panel, ubehandlet panel og stedvis papp.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og behandlet panel.
Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader og behov for tiltak. Det er opplyst i egenerklæring at det er fuktgjennomtrengning i kjellervegger.
Ufagmessig utførelse av etasjeskille under bad.
Oppbygging er ikke kjent, men normal utførelse ved byggeår var støpte fundamenter og gulv direkte mot grunn uten fuktsperre eller isolasjon. Gulv og vegger er derfor utsatt for opptrekk av fukt fra grunnen.

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bruk av kjeller er avgjørende for eventuelle tiltak. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting samt at etasjeskille under bad ferdigstilles i tett utførelse. Konstruksjonen bør sikres mot skadedyr. Nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle behov for utbedringer.









TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/ krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Krypkjellere er generelt en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredstillende tilkomst pga. stedlige forhold. Krypkjeller er befart fra luke. Det er registrert stedvis fuktskjolder og stedvis skader i stubbloftsplater. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser er nødvendig for å avklare eventuelle ytterligere skader og behov for tiltak da krypkjellere generelt har en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader. Det bør legges dampsperre på stedlige masser for å forhindre fuktskader. Det anbefales at dampsperren beskyttes med sand eller lign. masser for å forhindre skader på dampsperren etter at denne er lagt. Krypkjeller bør sikres mot skadedyr og tilfredstillende ventilering.



Eksempel på skader stubbloftsplater.

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel på fuktskjolder i stubbloftsplater.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

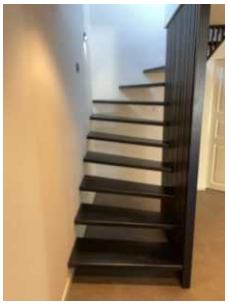
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper bør monteres på vegg for å ivareta sikkerhet og tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Åpningene mellom trinnene bør reduseres for å hindre risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt fare for personskade, spesielt for barn.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har profilerte og slette dører med trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Gulvvarme i gang 1. etg. samt på et soverom på loft.
Skyvedørsgarderobe i gang og soverom 1. etg. samt på et soverom på loft.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Brudd i speil på skyvedørsgarderobe i gang i 1. etg. Det er registrert at noen av dørene er trege. Det er opplegg for vann og avløp i skyvedørsgarderobe i gang i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Ved eierskifte bør skadet skyvedør byttes ut, og trege dører justeres for å sikre funksjonalitet og unngå videre slitasje eller skade.

Dersom vann og avløp skal benyttes i skyvedørsgarderoben i gang 1. etg., bør det monteres fuktdeteksjon for å redusere risikoen for skjulte vannskader.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater i våtrommet er ikke ferdigstilt.
Toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Følgende avvik er registrert:
- overflater er ikke ferdigstilt
- det er ikke sluk i våtrommet
- det er ikke mekanisk avtrekk
- det er ikke tilluft til våtrommet

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Mekanisk avtrekk bør monteres samt tilluft med ventilrist i dør eller lign. Ved eierskifte er det naturlig å vurdere fornying av sanitærutstyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet ikke er ferdigstilt. Det er foretatt fuktmåling i svill uten å finne unormale verdier.

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Bilde tatt29.04.2025



Bilde tatt 08.05.2026.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyr, komfyrvakt og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Forventet levetid er snart oppnådd på kjøkkeninnredning. Det er registrert lekkasje på kjøkkenarmatur ved bruk. Det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon eller andre kompenserende tiltak ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon eller dryppbrett under oppvaskmaskin og oppvaskkum for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig, og det bør fuges mellom benkeplate og vegg for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til skjulte vannskader, økt risiko for fuktskader i kjøkkeninnredning og omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på kjøkkenet.

Oppgradering av kjøkkeninnredning bør vurderes, da forventet levetid snart er oppnådd og det er registrert symptom på lekkasje fra kjøkkenarmatur.







Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk som er ført ut i garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler tilluft.

Mer enn halvparten av forventet levealder er oppnådd på ventilator. Avtrekk fra ventilator føres til garasje.

Konsekvens/tiltak

- Lufttilførsel (tilluft) må etableres.

Avtrekksluft fra ventilator bør føres direkte til friluft for å unngå opphopning av fukt og lukt i garasjen, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og dårlig inneklima.

Det bør også etableres tilfredsstillende tilluft for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for funksjonssvikt.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Stedvis fornyet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:
- Det er irr på rør.

Stedvis manglende klamring av vannledning er observert. Dette medfører økt risiko for skader og trykkslag. Det er også påvist ufagmessig utførelse på vannrør.

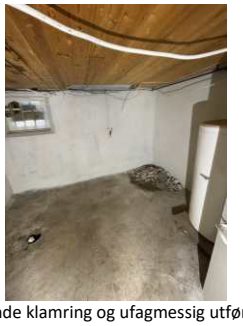
Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Andre tiltak:

Stedvis manglende klamring av vannledning bør utbedres for å redusere risiko for skader og trykkslag.

Ufagmessig utførelse på vannrør bør utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer. Vurder utskiftning eller ytterligere undersøkelser av anlegget.



Eksempel på manglende klamring og ufagmessig utførelse.



Eksempel på manglende klamring og ufagmessig utførelse.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast, fra byggeår. Stedvis fornyet. Sannsynlig soilrør som bunnledning, basert på alder og stedlige forhold.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er stedvis manglende klamring av avløpsrør, noe som øker risikoen for lekkasjer. Avløpsrør er stedvis utsatt for frost.

Konsekvens/tiltak
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsanlegget bør kontrolleres av fagperson, og nødvendige tiltak bør utføres for å sikre korrekt klamring og beskyttelse mot frost.

Lufting av avløpsledning bør etableres og føres til friluft over tak for å unngå luktproblemer og sikre riktig funksjon.

Utbedring av avløpsrør bør vurderes, spesielt ved eierskifte, for å redusere risikoen for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.



Eksempel på ufagmessig utførelseg.



Eksempel på ufagmessig utførelse og manglende klamring.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå dårlig luftkvalitet, økt luftfuktighet og risiko for kondens, muggsopp og råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue. Produksjonsår på pumpen er 2020.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra 2003 er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Manglende avrenningsmulighet eller andre kompenserende løsninger medfører fare for fukt- og vannskader ved lekkasje fra varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannsbereder for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk eller annet egnet sted.
På grunn av berederens alder kan skader og lekkasjer oppstå plutselig, noe som kan medføre risiko for fukt- og vannskader på omkringliggende konstruksjoner.
Ved eierskifte anbefales det å utbedre påviste avvik eller vurdere utskifting av bereder.

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 3 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

Elektrisk installasjon hovedsakelig av nyere årgang, med tidsmessig kapasitet og antall kurser. Automatsikringer. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten, kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1950
   Ikke utfylt el-sjekkskjema.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
   Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Ikke utfylt el-sjekkliste.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Ikke utfylt el-sjekkliste.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent
   Ikke utfylt el-sjekkliste.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Løs elektrisk installasjon i kjelleretg. er utløsende for TG 3.
    På bakgrunn av registrerte avvik anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget. Med grunnlag i alder og at det er over 5 år siden kontroll anbefales kontroll av elektroinstallatør (eller EL-takstmann).
    Generelt kostnadsestimat for el-kontroll er kr. 10.000 - 15000, men avhenger i tillegg av boligens størrelse og registrerte avvik.
    Oppgitt kostnadsestimat (nedenfor) gjelder el-kontroll. Retting av avvik er ikke inkludert da det må vurderes av fagperson etter nærmere undersøkelse.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





Eksempel på løs elektrisk installasjon.



Eksempel på løs elektrisk installasjon.



Eksempel på løs elektrisk installasjon.

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Røykvarslere på loft og 1. etg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med
   minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
   A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett.
   B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring).
   C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking).
   D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på
   minst 21 A(A eller AB merking).
   E) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent Eier skal sørge for at manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
   DSB anbefaler utskifting av røykvarslere etter 8- 10 år.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ja Røykvarslerene varsler for at batterier må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Stedvis faller terreng inn mot boligen. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Manglende utvendig fuktsikring medfører at regnvann og overflatevann kan trenge inn og medføre skade.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Terreng rundt bygget må planeres slik at det har tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegg. Dersom dette ikke er mulig, bør alternative tiltak som fall langs veggen eller etablering av avskjæringsgrøfter vurderes.
Manglende utvendig fuktsikring og utilstrekkelig terrengfall kan føre til at regnvann og overflatevann trenger inn mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong og stedvis er ringmur utført av betongstein og betong. Normalt utføres fundament av denne type mur i betong. Utførelse kan ikke bekreftes da konstruksjonen er skjult.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis riss/sprekker i pusset overflate.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Riss og sprekker bør overvåkes for å avdekke eventuell utvikling. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å fastslå skadeomfang og behov for utbedring, for å unngå økte setningsskader og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport









TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Eiendommen ligger med arealer i aktsomhetsområde for marin leire iflg. NVE sitt aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng rundt byggverk bør planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegg. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedr. marin leire, men ved arbeider på eiendommen bør forholdet hensyntas og eventuelle tiltak bør avklares med kommunen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent materielle fra byggeår. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon og vurdere tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

125 m²/99 m²

Enebolig: 3 Gang, 3 Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Garasje, 3 Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

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	**2 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 000 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 0,8 da., med påstående enebolig m/garasje, er beliggende i etablert boligområde med bl.a. gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk.
Bolig med nordvestvendt hovedfasade som generelt gir et tilfredstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt boligens alder, bl.a. grunnet de utførte påkostninger senere år, dette selv om bolig stedvis har noe preg av elde, utidsmessighet og gjenstående arbeider.

Eiendommens beliggenhet samt de utførte påkostninger de senere år er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi.

Sammenlignbare salg

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergvikveien 1 ,8450 STOKMARKNES 85 m²	1920	3 sov		06-02-2024	2 390 000	**2 200 000**		2 200 000	**25 882**
2	Solveig Kobberstads vei 23 ,8450 STOKMARKNES 140 m²	1976	4 sov		04-08-2022	3 250 000	**3 250 000**		3 250 000	**23 214**
3	Nordnesveien 52 ,8450 STOKMARKNES 143 m²	1954	4 sov		26-01-2023	2 900 000	**2 825 000**		2 825 000	**19 755**
4	Regine Normanns vei 7 ,8450 STOKMARKNES 166 m²	1969	3 sov		30-04-2024	2 800 000	**2 650 000**		2 650 000	**15 964**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Vann	Kr.	4 966
Kommunale avgifter. Avløp	Kr.	8 963
Kommunale avgifter. Branntilsyn, feiing	Kr.	1 254
Eiendomsskatt	Kr.	6 251
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**21 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 520 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 450 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 450 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 950 000**

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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

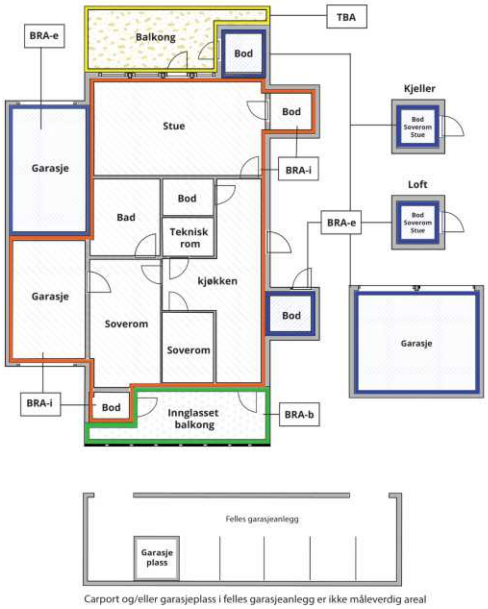
Hva er måleverdig areal?

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

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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	31			31	17	2	33
1. Etasje	68	15		83	35		83
Kjeller		11		11		23	34
SUM	**99**	**26**			**52**	**25**	**150**
SUM BRA	**125**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Soverom, gang, bad, stue/kjøkken	Garasje	
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, gang	

Kommentar

Åpent areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mindre arealavvik kan forekomme.
Areal av deler av kjeller er ikke medtatt i de oppgitte areal (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler). Gulvareal er ca. 23 m², med høyde ca. 1,8-1,88 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer ikke. Det er registrert noen avvik i form av rominndeling og bruksendring i alle etasjer. Endret fasader ved å etablere altan, balkong over garasje og pulttakkonstruksjon over inngangsparti samt flyttet inngangsdør og montert balkongdør i 2. etg. Anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig.
Ved befaring er det ikke registrert skorstein eller ildsted i boenheten. Forholdet er ikke nærmere undersøkt mot byggesaksdokumentasjon mv.. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført elektriske arbeider og rørlegger arbeider. Det er ikke fremlagt faktura på utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	99	15

Vedlegg: Dokument

Kommentar

Enebolig	Areal i kjeller er i sin helhet beregnet som S-rom ut i fra bruk og rommenes beskaffenhet.

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør
29.4.2025	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	66	270		0	808.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Solveig Kobberstads vei 22

Hjemmelshaver
Majda Estera Paulina, Konopka Maciej

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i nordlig lett hellende terreng i etablert boligområde like nordvest for Stokmarknes sentrum med utsikt mot sjø og fjell.
Attraktivt boligområde, i rolige og barnevennlige omgivelser. Eiendommen grenser mot, og har adkomst fra kommunal vei.
Gangavstand til bl.a. skoler, barnehage og Stokmarknes sentrum.

Stokmarknes, by og kommunesenter, har bra utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.
Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.
Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.
Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig.
Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.03.2025		Fremvist	2	Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2025		Fremvist	7	Nei
Fra Infoland	21.04.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	21.04.2025		Innhentet	16	Nei
Situasjonskart	21.04.2025		Fremvist	1	Nei
Norges Eiendommer	21.04.2025		Innhentet	3	Nei
SE eiendom	21.04.2025		Fremvist	4	Nei
Egenerklæring	28.04.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	
2	08.05.2026	
3	08.05.2026	Rev. befaring.

For gyldighet på rapporten se forside

Solveig Kobberstads vei 22 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 270
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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





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

Estera Paulina Majda

Maciej Konopka

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Solveig Kobberstads Vei 22
8450 Stokmarknes

1866-66/270/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Jeg har revet bad og det er klart for oppbygging.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **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?

• **Ja**

Vanninntrenging gjennom kjellergulv.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har byttet hele fasaden. Yttertak, alle doere og vinduer. Ikke kjeller.2020. Etterisolert yttervegger, lagt tyvek og ny kledning. 2024

---

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

• **Ja**

Alle vinduer og doerer byttet, men en liten skade paa ytterdoer.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har renovert hele garasjen. Den er klargjort for isolering og paa tak er det klargjort for terasse ut fra loftstue. 2024

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?

- **Ja**

Fuktgjennomtrenging gjennom grunn. Vegger er toerre. Har fuktmaalt betong til 22% og treverk til 18-22%. Aldri vaert mugg paa lagret utstyr i kjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **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?

- **Ja**

Gamle keramikkroer deformert. Jeg har lagt nytt avloep aapent i kjeller. Skal kjeller benyttes maa avloepseroer legges i grunn.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Jeg har lagt nytt avloep.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?



• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Jeg har flyttet avloep og vanntilfoersel til kjoekken.

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?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elkjoep, Melva installert.

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmepumpe i stue. Varmepumpe demontert og remontert ifb med ny kledning i 2024. Jobben ble gjort av Vesteralen Varmepumpe.

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

• Ja

Pipe har fyringsforbud.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Ildsted er satt ut av drift i kommunale papirer.

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?:** 2014

   Firmanavn: El-Team As

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt inntaksskap paa loft og nytt sikringsskap.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Sinus Electro

   Beskrivelse av arbeidet: Ny installasjon, 1 og 2 etg forutenom bad som ikke er ferdigstilt.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Jeg har laget overbygg over inngangsparti og satt inn dobbel terassedoer paa loftstue. Jeg holder paa med soeknad for godkjenning hos kommune. Ingenting som tilsier at dette ikke vil bli godkjent. Jeg tenkte ikke over at dette var nodvending aa soeke om.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller 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 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 øke 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**

liten skade i betong venstre siden av port.

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?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har jobbet som snekker 6 aar i MKB Bygg AS. Jeg har renovert hele boligen selv. Bilder fra hele prosessen er tilgjengelig.

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Ja**

Sprekk i speil skyvedoersgarderobe i gang.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

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

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

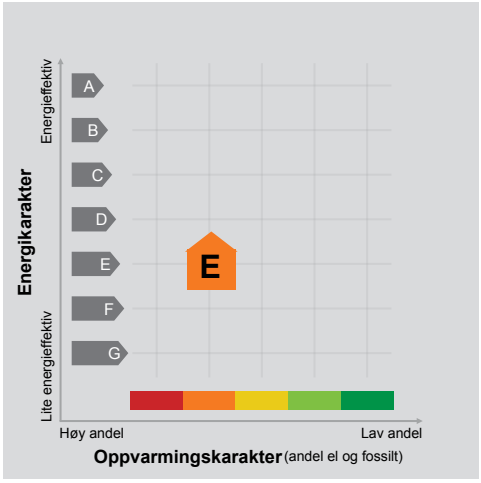
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Solveig Kobberstads vei 22
Postnummer	8450
Sted	STOKMARKNES
Kommunenavn	Hadsel
Gårdsnummer	66
Bruksnummer	270
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189880324
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95824
Dato	21.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 13 013 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 013 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	92.96
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

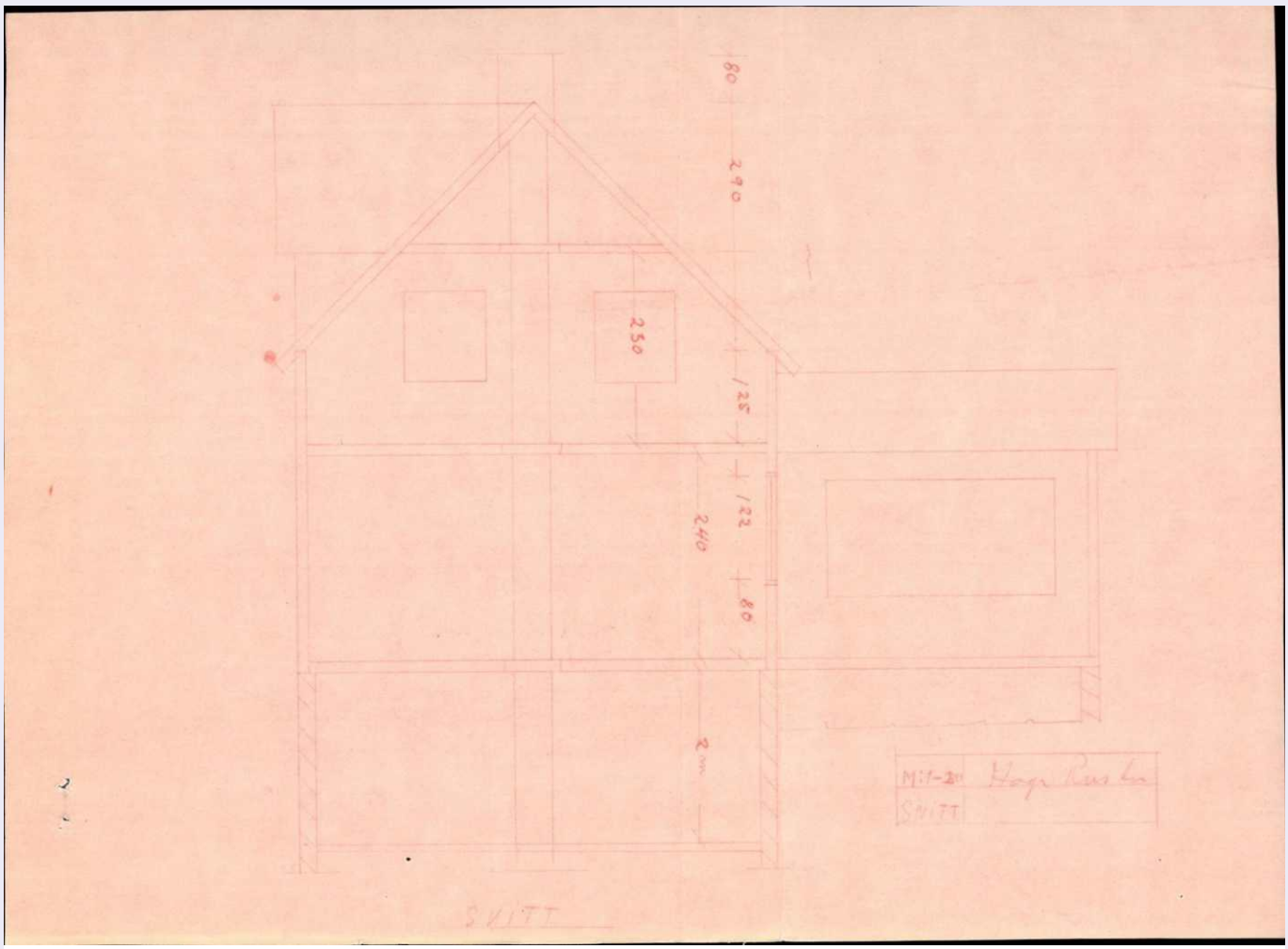
Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

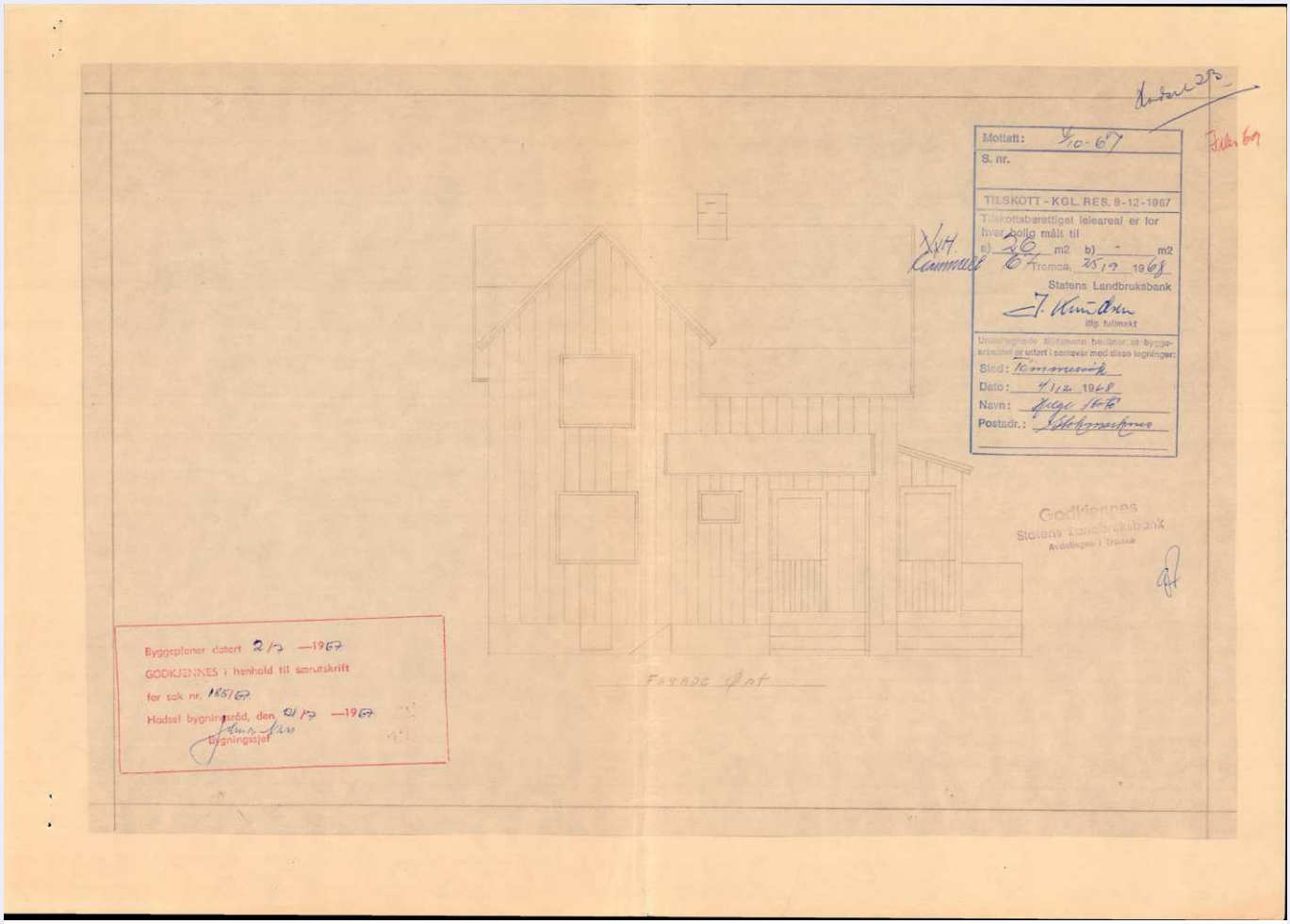
Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

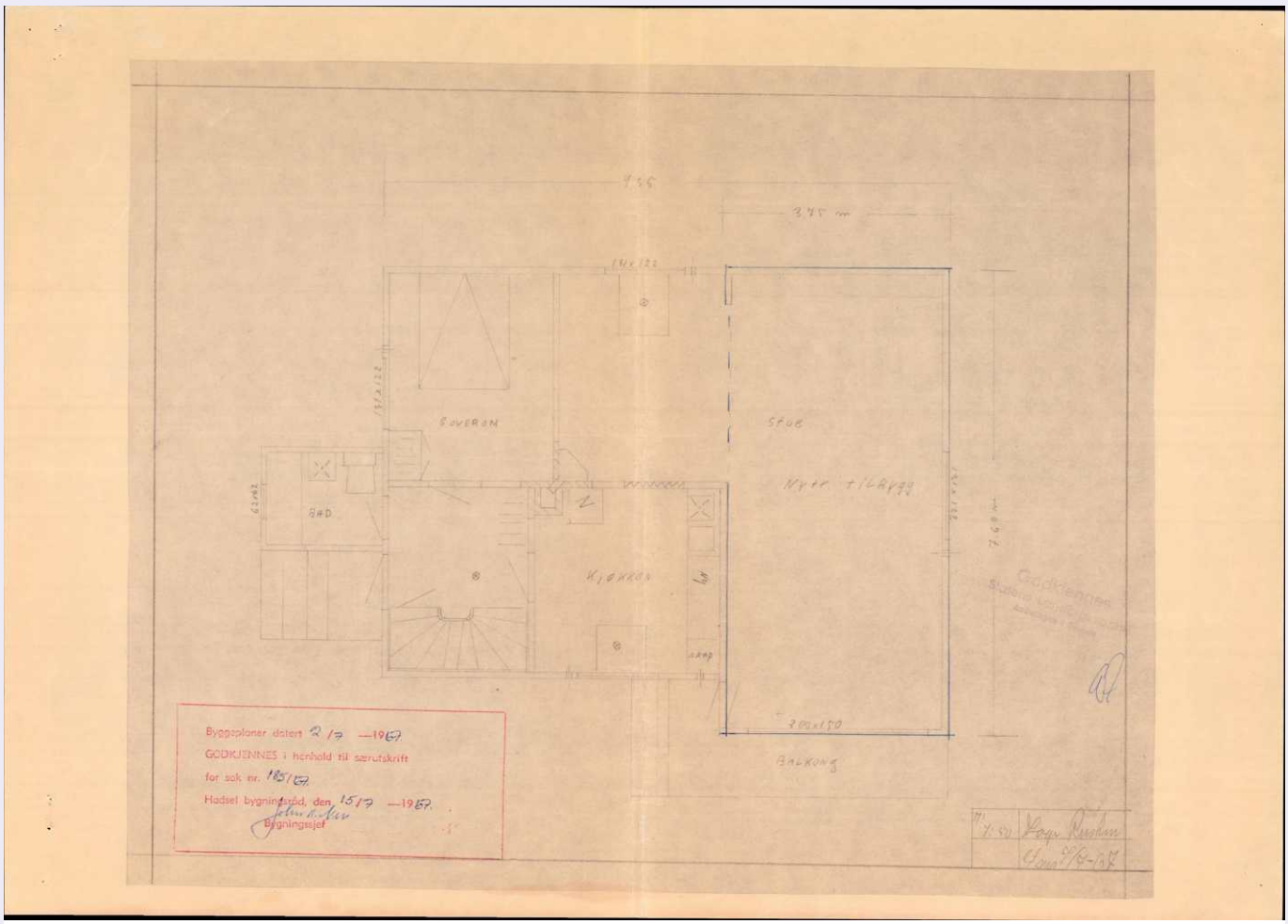
Vedlegg: Dokument



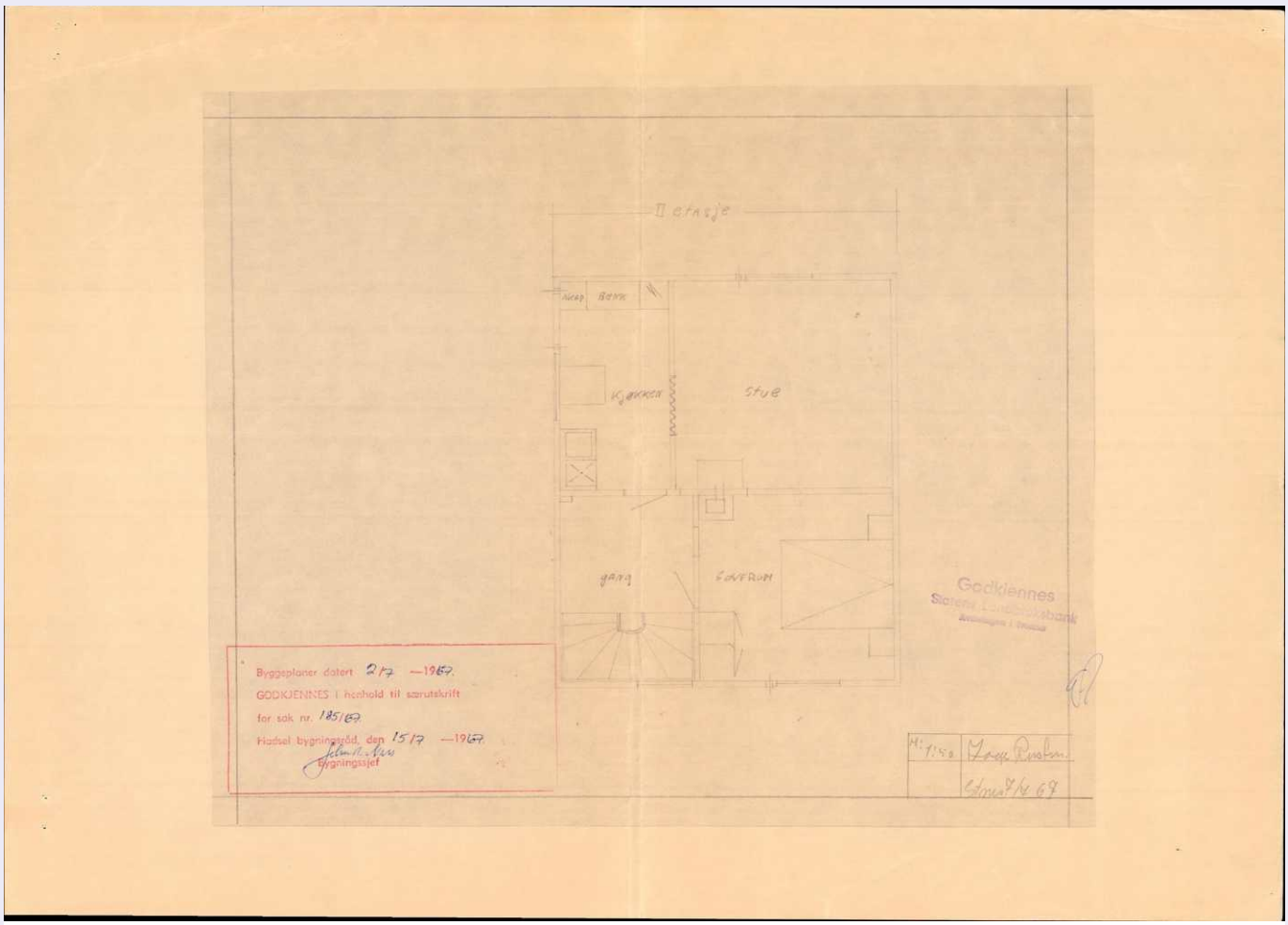
Vedlegg: Dokument



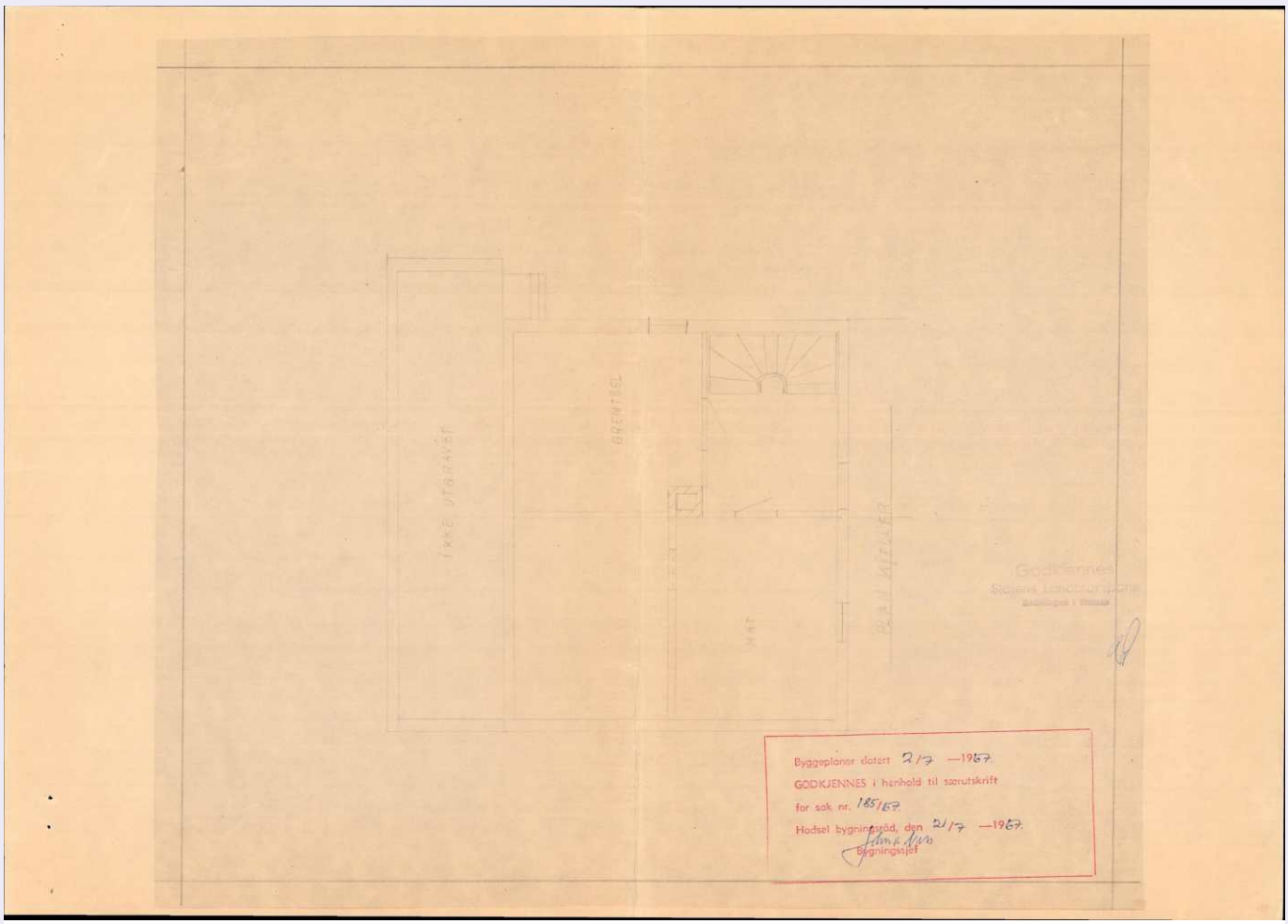
Vedlegg: Dokument



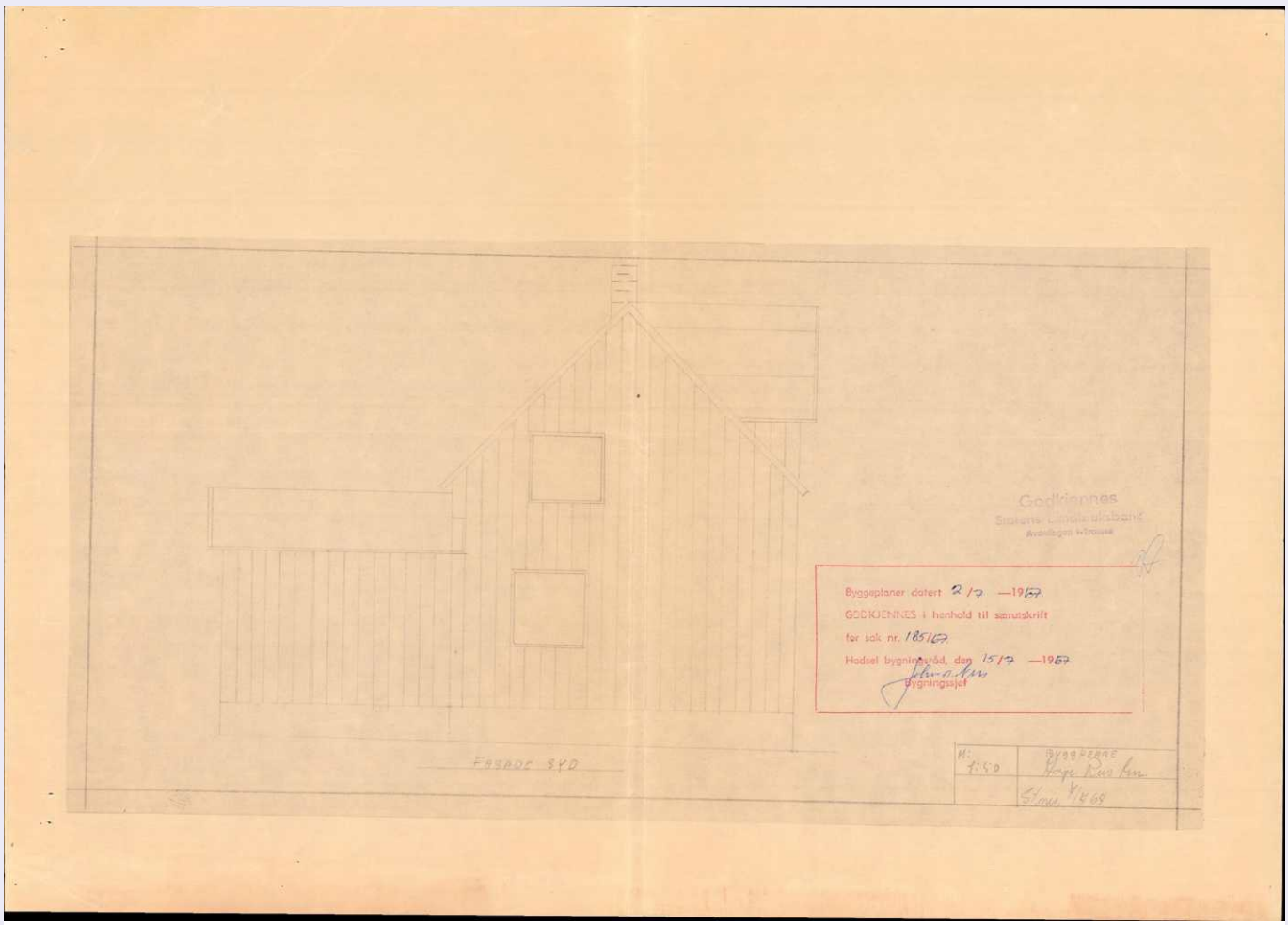
Vedlegg: Dokument



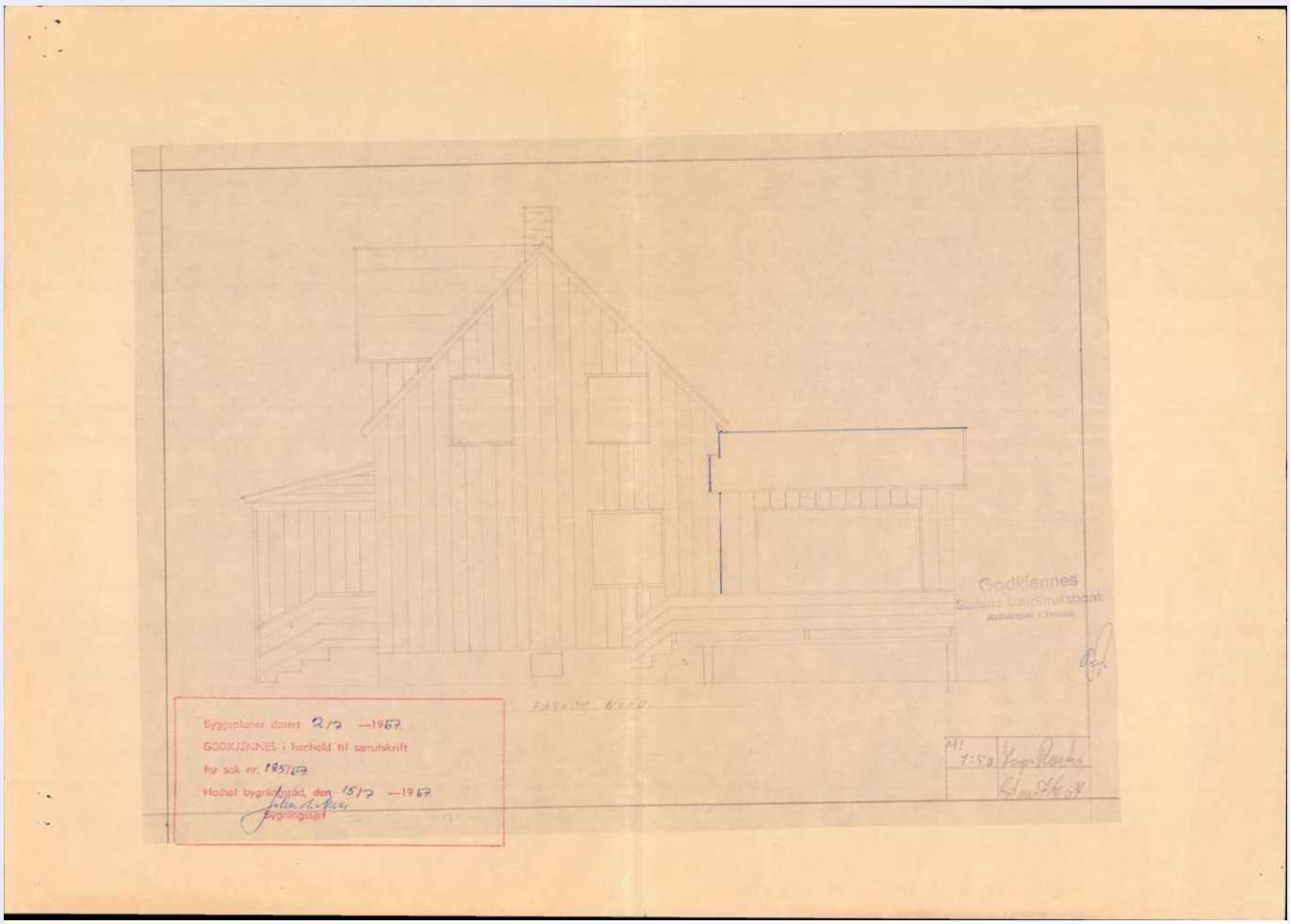
Vedlegg: Dokument



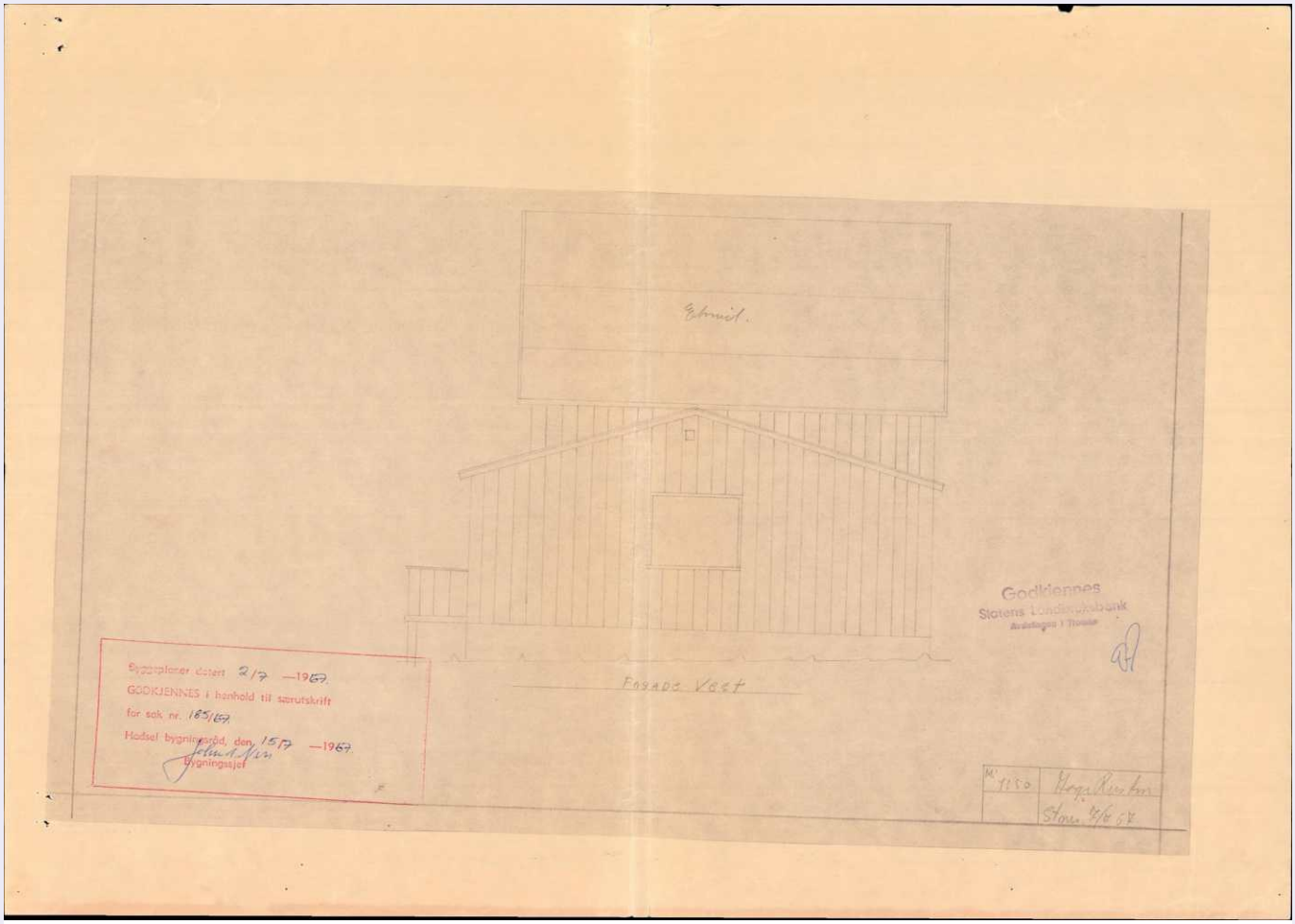
Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 66, Bruksnr 270	**Kommune:**	1866	Hadsel
Adresse:				
Veiadresse:	Solveig Kobberstads vei 22, gatenr 2202	**Grunnkrets:**	203	Tømmervik
	8450 Stokmarknes	**Valgkrets:**	4	Stokmarknes
Oppdatert:	03.12.2019	**Kirkesogn:**	10080104	Hadsel
		Tettsted:	7821	Stokmarknes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Solvang	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.11.1978	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	808,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Dokument

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.11.1978	Avgiver	1866/66/37	-831,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1866/66/270	831,0

Vedlegg: Dokument

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Solveig Kobberstads vei 22	Bolig	142,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	88,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	142,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	142,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	189880324			Antall etasjer:	3

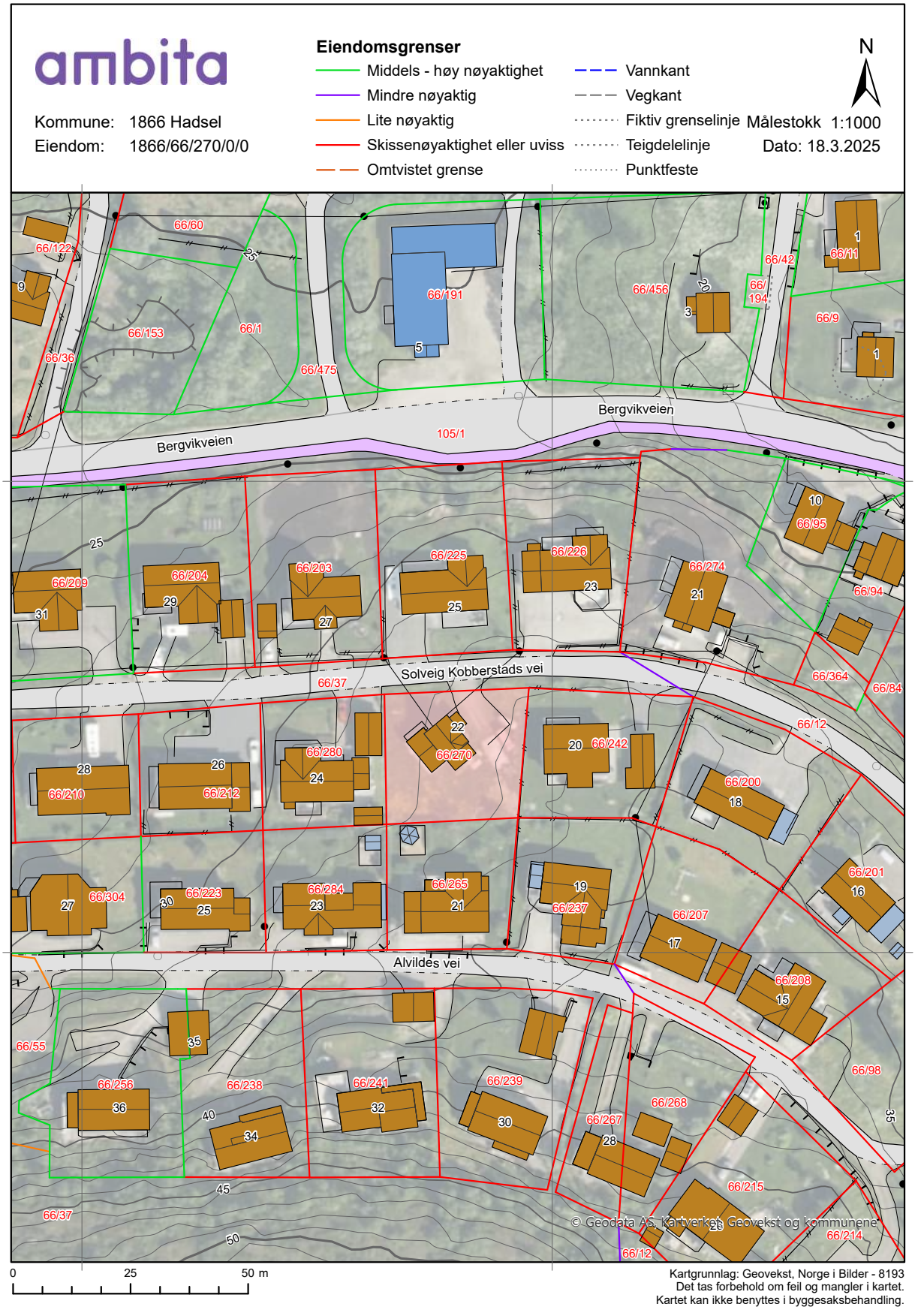
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			32,0		32,0				
H01	1		80,0		80,0				
H02			30,0		30,0				

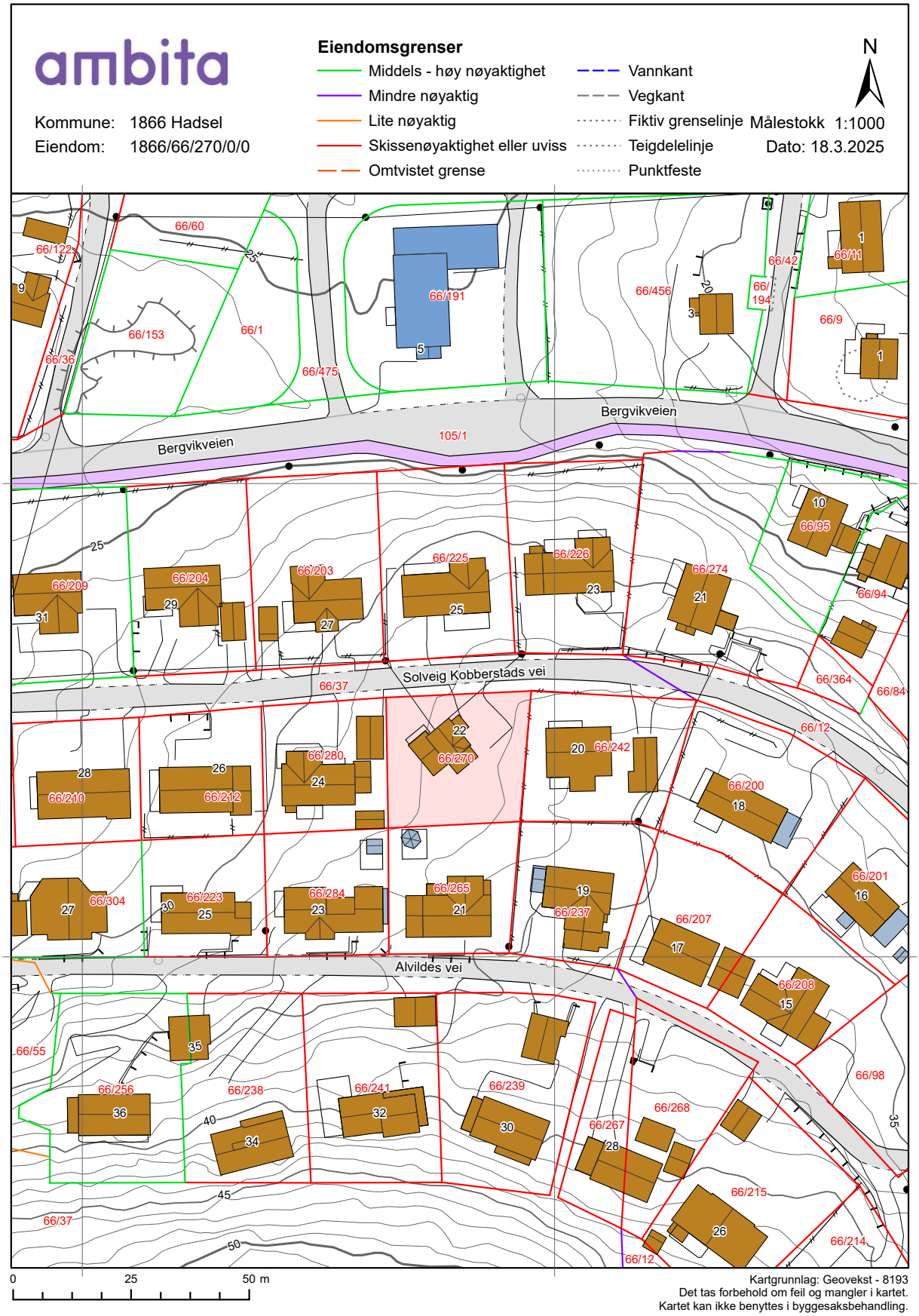
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

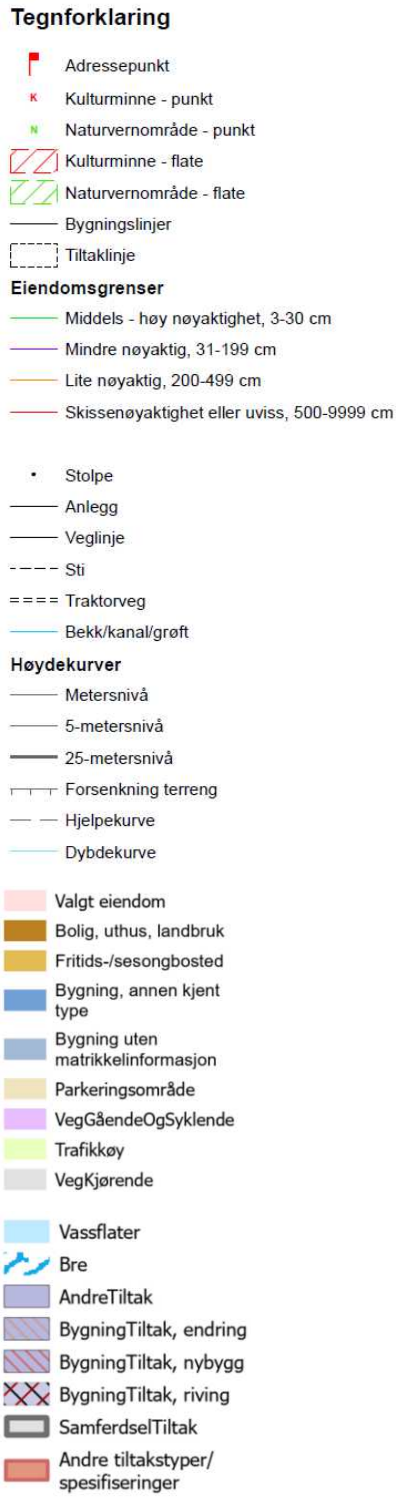
Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytting
til

reguleringsplan for Tömmervik, Hadsel kommune.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:

A. Bebyggelse av brannfast materiale (forretn.strök - off. bygninger).
B. Trebebyggelse
C. Industriströk

A. BEBYGGELSE AV BRANNFAST MATERIALE.

§ 3.

Bygningene skal oppföres av brannfast materiale.

§ 4.

Bebyggelsen skal innredes til beboelse, forretninger, kontorer, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjönn ikke medförer ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, kontorer, bedrifter o.s.v. som antas å ville medföre ulemper, henvises til industriströket eller andre strök som blir regulert til industriströk.

§ 5.

Bygninger må ikke föres opp i mer enn 2 etasjer. Bygningsrådet kan gjöre unntak fra denne bestemmelse innenfor rammen av bygningsloven og med samtykke av helserådet og brannstyret.

B. TREBEBYGGELSE.

§ 6.

1. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

2. Hvor det på planen er vist enkelthus, kan bygningsrådet gi tillatelse til å oppföre rekkehus eller kjedehus, forutsatt at bygningslovens bestemmelser overholdes.

3. Over to naboeiendommer kan oppföres dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller to enkelthus, sammenbygget uten branngavl når byggets samlede areal ikke overskrider bygningslovens maksimumsgrense, jfr. lovens § 73.

§ 7.

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus ikke over èn etasje.

2. Bygningsrådet kan tillate sokkeletasje hvor terrenget er skrått og tilsier en slik lösning i samsvar med bestemmelsene i kap. 44 § 1 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949.

2. For en-etasjes hus må gesimshöyden ikke overstige 4 meter.
For hus med sokkeletasje må gesimshöyden på det höyeste sted ikke overstige 6,5 meter.
Höyden til gesims måles etter bygningsrådets bestemmelser.

§ 8.

1. Våningshusets störrelse kan være inntil 15% av tomtens nettoareal, dog må ingen tomt bebygges med mer enn 1/6 av arealet. Garasje, uthus, flöybygning kan föres opp med det areal som er angitt på planen.

2. Unntak fra bestemmelsene i pkt. 1 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.
Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for övrig.

§ 9.

Butikker, lager, mindre verksted m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjönn ikke medförer ulemper for de omboende, og det ikke medförer særlige trafikkmessige ulemper.

C. INDUSTRIAREAL.

§ 10.

Innenfor det areal som er utlagt til industri, kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 11.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medföre særlige ulemper, henvises til andre deler av det regulerte industriareal.

§ 12.

Bygningsrådet fastsetter isolasjonsbeltenes utstrekning. Disse kan ikke bebygges.

§ 13.

1. Bygningene skal være av brannfast materiale og kan oppföres i inntil 2 etasjer.

2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

§ 14.

I industriströket tillates ikke oppfört boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjöre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 15.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som höyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder bör ha ensartet höyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbelte kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

D. FELLESBESTEMMELSER.

§ 16.

Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan for disse områder kreve utarbeidet plan for fellesanlegg, f.eks. uthus, garasjer, beplantning, törkeplasser, plass for söppelkasser o.l.

§ 17.

1. Ingen tomt kan bebygges för det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såframt bygningsrådet finner det nödvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med höydeoppriss for kvartalet i sin helhet för anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjönn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 18.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 40°.

2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet gjöre unntak hvor særlige grunner taler for det.

3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppfört hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelser er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle, og innenfor rammen av bygningslovgivningen.
Nedskjæring eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nödvendige avstander til nabogrensen.

§ 19.

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasjetall og bygningsdybder når bygningene föres opp av brannfast materiale.

§ 20.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelse påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 21.

Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke framspringende trapper.

§ 22.

Gjerders utförelse, höyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 24.

Bygningsrådet kan tillate anlegg av bensinstasjoner, tankanlegg, garasjer, bilverksteder, rastekafeer og kiosker. Foruten de hensyn som er nevnt i bygningslovens § 78, skal ved bedömmelsen av om tillatelse bör gis, også tas hensyn til hvorvidt anlegget vil virke sjenerende for ferdselen eller skjemmende for ströket.

§ 25.

Adkomst fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjörsel etter bygningsrådets skjönn kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel. Bygningsrådet kan forlange at det avsettes plass eller treffes andre tiltak for midlertidig eller varig oppstilling av kjöretöyer og avsettes plass til garasjer og andre fellesanlegg, nödvendig for eiendommens bruk.

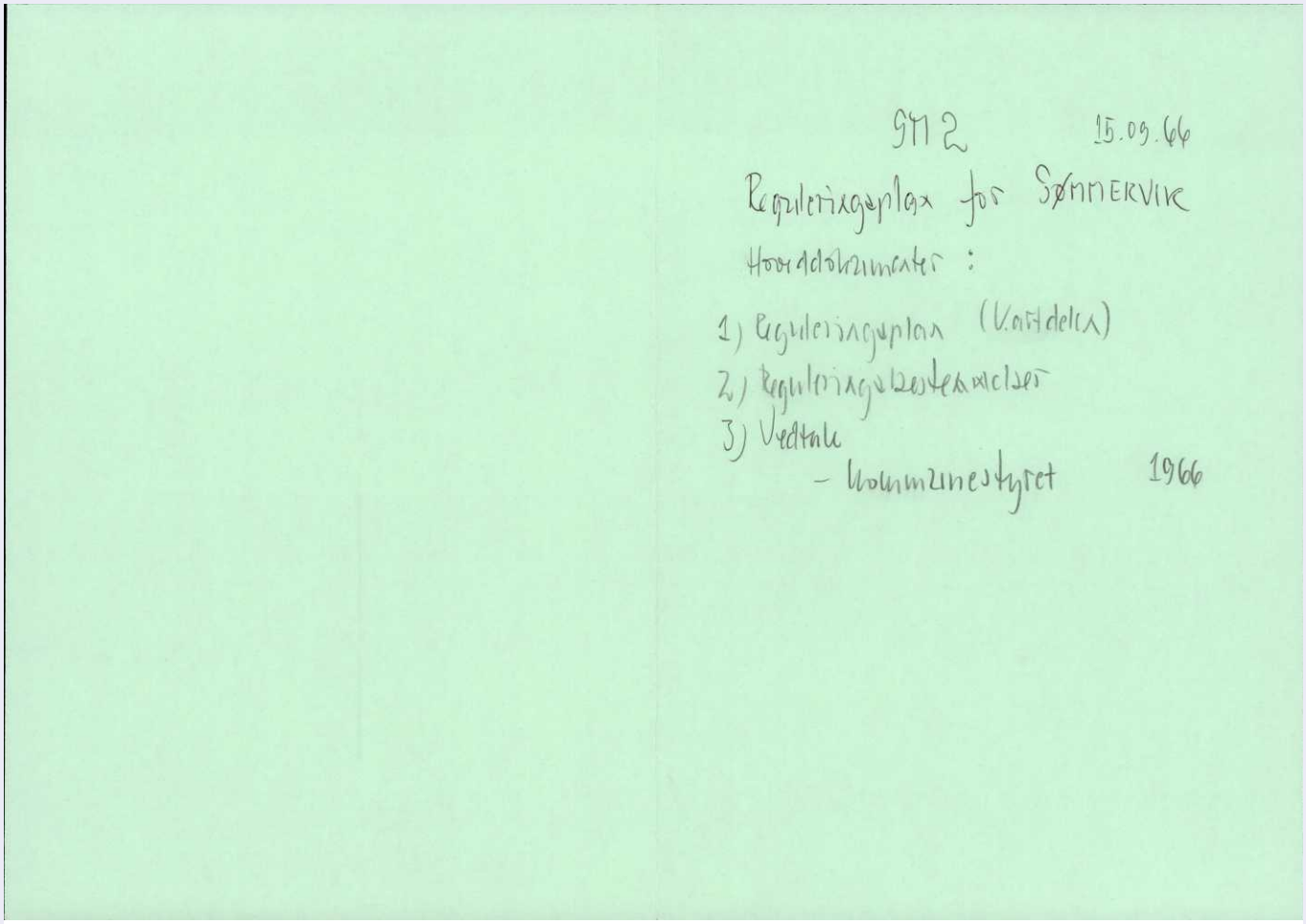
§ 26.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningslovens og bygningsvedtektene til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 27.

Etter reguleringsbestemmelsers ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Vedlegg: Dokument



9112 15.09.66

Reguleringsplan for Sømmervik

Hoveddokumenter:

1) Reguleringsplan (kartdelen)
2) Reguleringsbestemmelser
3) Vedtatt
   - kommunestyret 1966

Vedlegg: Dokument

DAGBOKFØRT
03.NOV78 7176
SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

MÅLEBREV

År 19 78 den 17. okt. ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Eiendommen Bergvik, Gnr. 66, bnr. 37 i Hadsel kommune.

Forretningen er rekvirert av **eieren Åge Rusten.**
som er heimelshaver/~~med fullmakt fra heimelshaveren~~. *

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Malvin Eilertsen og Aasmund Hanssen.
Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

For eieren, Åge Rusten, møtte Laila Rusten.
For kjøperen, Inger Anne Iversen, møtte ingen.

Grensebeskrivelse:
Tomten ligger sør for Bjørkaveien.

Fra pkt. A - B = 28,00 m
- " - B - C = 27,60 "
- " - C - D = 31,00 "
- " - D - A = 28,00 "

Arealet utgjør **831,00 m²**

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: **Boligtomt.**

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: **1 øre uten fradrag.**

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 17/10 19 78

Malvin Eilertsen

Aasmund Hanssen

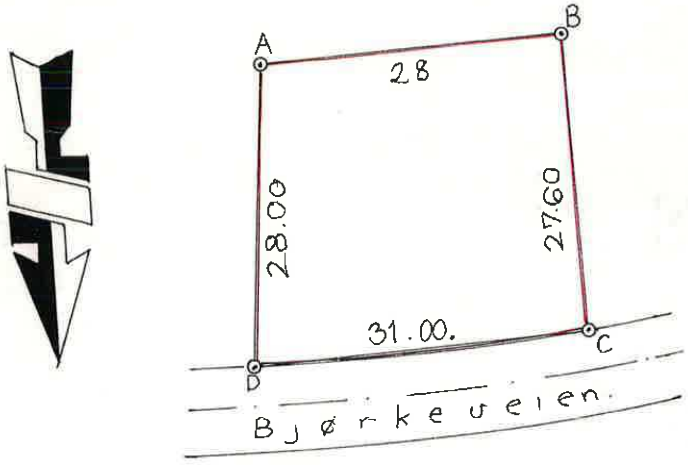
Nr. 2254 o Emerslt Sem & Stenersen I Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

Vedlegg: Dokument

(Kopi av målebrev-kart) "Bruksnavn" Solvang "GNR. 66/270
Parsell av GNR. 66/37
Areal 831.- m².

M 1:500



SOLVEIG KOBBERSTADS VEI 22

Nabolaget Tømmervik - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Tømmervik Linje 833	**5 min** 0.5 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**10 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 54 min**

SKOLER

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	**19 min** 1.7 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	**17 min** 1.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

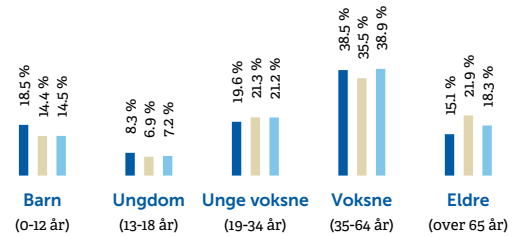
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

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) 66 barn	**16 min** 1.4 km
Tumlebo barnehage (0-5 år) 38 barn	**4 min** 2.1 km
Søndre barnehage (1-5 år) 100 barn	**5 min** 2.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stokmarknes	**18 min**
Coop Prix Stokmarknes PostNord	**19 min** 1.8 km

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 2025

Vedlegg: Dokument

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

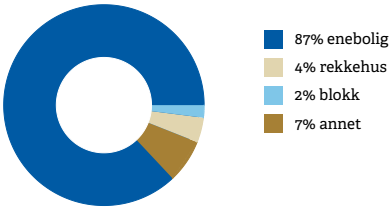
TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

SPORT

Markveien-Tømmervik ballbinge Ballspill	6 min 0.5 km
Stokmarknes skole Ballspill, friidrett	15 min 1.3 km
Feel24 Stokmarknes	18 min
Feel24 Stokmarknes Søndre	4 min

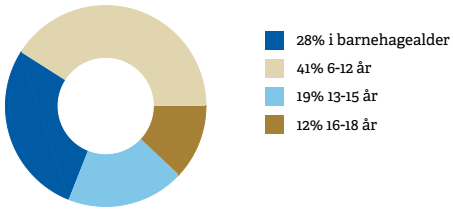
BOLIGMASSE



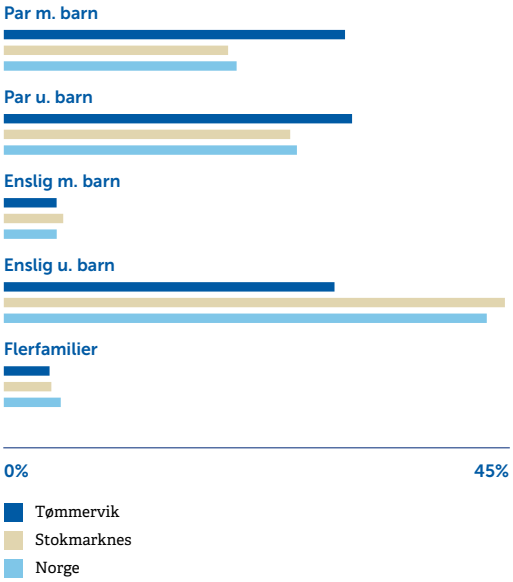
VARER/TJENESTER

Bykuben Senter	19 min
Apotek 1 Stokmarknes	19 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

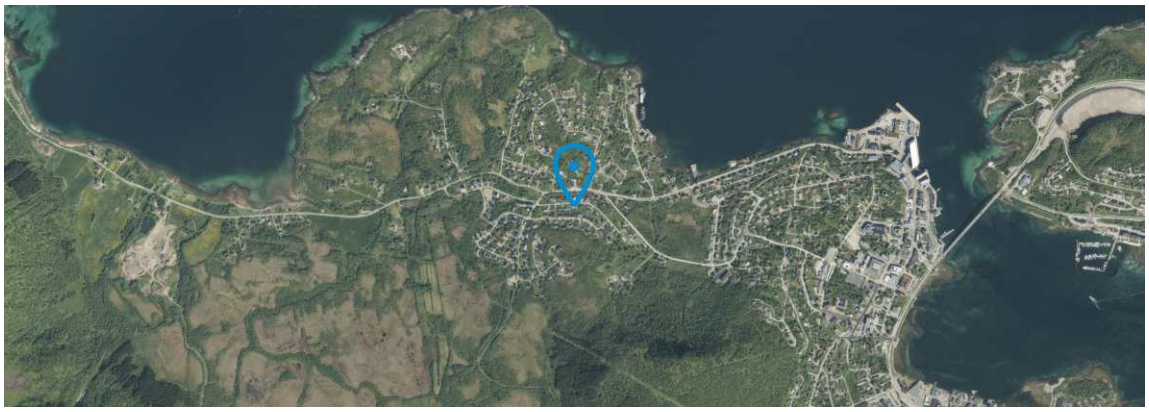


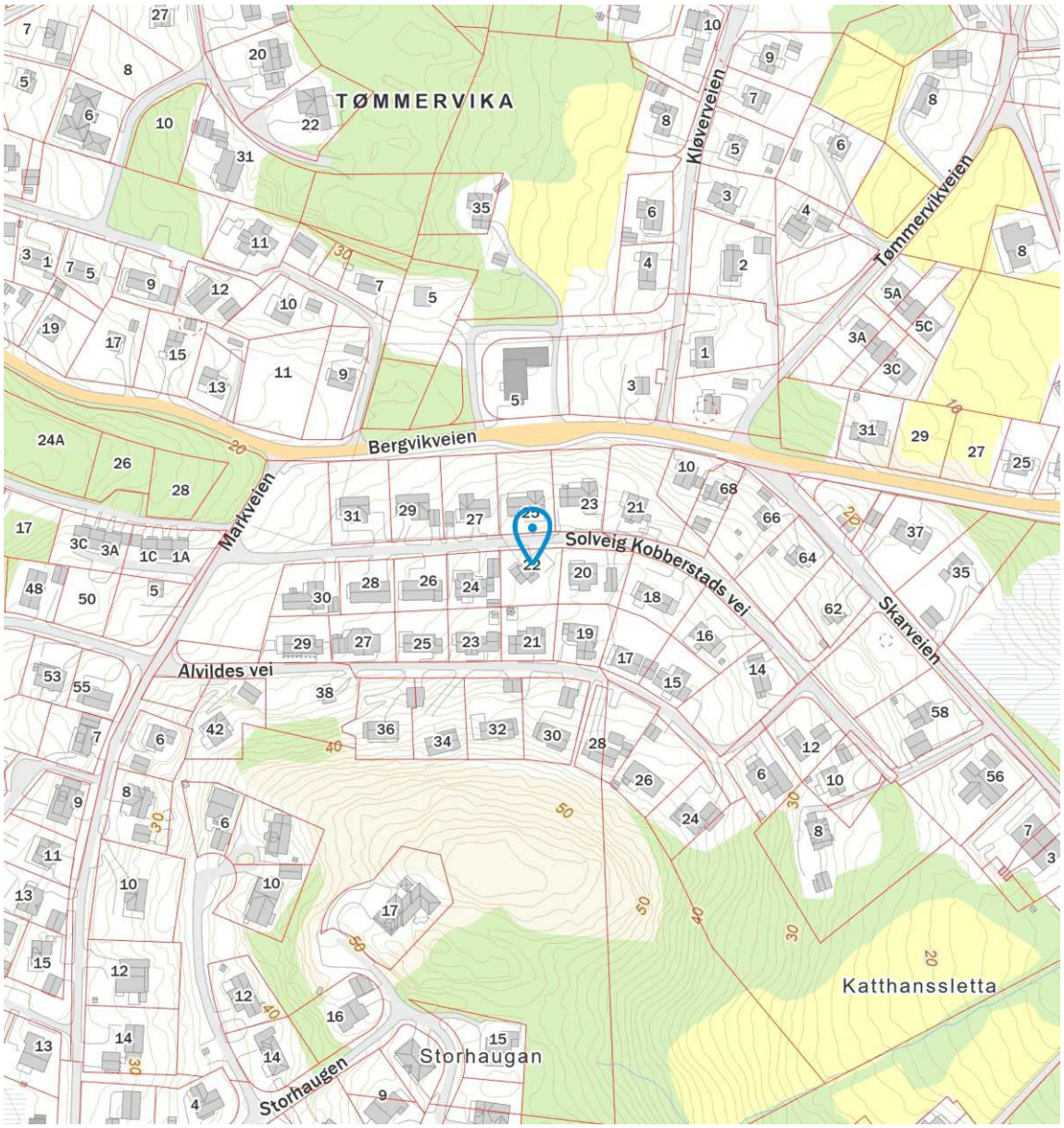
SIVILSTAND

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

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 2025

Vedlegg: Dokument





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 2025

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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: 19250031 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Solveig Kobberstads vei 22, 8450 Stokmarknes
Gnr. 66, Bnr. 270, 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: 19250031
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.05.2026

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no