

Velkommen til

Sjyveien 2, 8450 Stokmarknes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sjyveien 2
8450 Stokmarknes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 700 000,-
Omkostninger	kr	43 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 743 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1957
BRA/BRA-i	198 / 172 m²
Soverom	4

Energimerke 

Eiendomsmegler1 presenterer Sjyveien 2.

Dette er en praktisk enebolig over tre plan. Boligen inneholder bla. vindfang, gang, kjøkken, spisestue, stue, bad, fire soverom, toalettrom og uinnredede kjellerrom/boder. Boligen holder normal og velholdt standard ut i fra alder. Det må likevel forventes vedlikehold og påkostninger i enkelte rom/bygningsdeler. Eiendommen er bebygd med frittstående garasje og utebod for øvrig. Her bor du fint til på Sandnes, ca. 1 mil unna Stokmarknes. Boligen ligger fint plassert i et rolig og barnevennlig nabolag, med sjøutsikt fra boligen.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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

+47 993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sjyveien 2, 8450 Stokmarknes

Registerbetegnelse
Gnr. 76, Bnr. 46, Hadsel kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 700 000,-
Omkostninger	kr	43 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 743 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 757 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 42 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 43 590,- 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 11 044,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader

Renovasjon: kr 5 516,- med 2 terminer pr. 2025

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: 172 m²
BRA - e: 26 m²
BRA totalt: 198 m²
TBA: 44 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
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje, samt biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 477 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Det er ukjent byggegrunn. Bygningens drenerende system er fra 1999. Murt grunnmur av betongstein, med inn og utvendig puss, stedvis med
innvendig påliggende trekonstruksjon. Murt grunnmur under hovedinngang. Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med lett hellende terreng
mot bolig på oversiden og tilnærmet flatt på øvrige sider.

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjørsel og gårdsplass med grus/singel.

Deler av tomten og innkjøringen til eiendommen går over annen manns eiendom. Se vedlagte kart i salgsoppgaven.

Byggeår
1957 for enebolig og 1986 for garasje ifølge kommunen. Ukjent oppføring for utebod.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 54 m²: 2 uinnredede kjellerrom, uinnredet kjellerrom med sluk, 2 boder.

1. etasje
BRA-i 61 m²: Vindfang, gang, kjøkken, spisestue, toalettrom.

2. etasje
BRA-i 57 m²: Bad, gang, 4 soverom.

I tillegg medfølger garasje på 26 m².

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

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

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

Det foreligger byggegodkjente tegninger på garasjen. Takstmann oppgir arealene for garasjen til å være BRA-i: 26 kvm. På byggegodkjente tegninger er arealene oppgitt til å være utvendige mål: 6mx5m. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen fremstår med normal standard ut i fra alder. Det må forventes vedlikehold og påkostninger.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, bl.a. inneholdende heltre benkeplate med nedfelt stålbeslag med kummer, takhøye overskap og underskap. Utstyrt med frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap samt integrert stekeovn og nedfelt platetopp. Normal bruksslitasje. Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Bad, 2. etasje:
Vegger er dels utført med våtromsplater og dels våtromstapet.
Himlingsplater i tak. Vinylbelegg på gulv. Rommet har oppvarming med stråleovn montert over dør. Tettesjikt er utført med vinylbelegg på gulv, dels baderomsplater og dels våtromstapet på vegg. Våtrommet har plastsluk. Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Uinnredet rom med sluk, kjeller:
Vaskekjeller fra byggeår. Gulv av betong med plastsluk, grunnmur er pusset og stedvis malt, porøsplater i tak. Utstyrt med skyllekar av plast, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Selger opplyser følgende: Skyllekar i ovennevnte rom er fjernet etter ferdigstillelse av tilstandsrapport

Toalettrom, 1. etasje:
Toalettrom utført med takpanel, fabrikkmalte plater på vegg og vinylbelegg på gulv. Gulvmontert toalett og innredning med servant.
Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Innvendige overflater:
Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med vinylbelegg på gulv, stedvis laminat på gulv, malte plater, malt strie og malte plater på vegg, malte slette tak, himlingplater i tak og stedvis behandlet panel i tak. Betonggulv, murte vegger med pusset overflate, stedvis malt og stedvis kledd med innvendig trekonstruksjon, plater i tak. Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår. Enkel tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, med utførelse iht. byggeår. Boligen har malte slette dører vesentlig fra byggeår. Profilerte tredører i kjeller.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Trebjelkelag mellom etasjene, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Pipe og ildsted:
Teglsteinspipe fra byggeår, vedovn i stue og sotluke i kjeller.

Rom Under Terreng:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Andre innvendige forhold:
Tegn til skadedyr/mus i konstruksjoner og kjeller.

Vannledninger:
Vannledninger utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe, fra byggeår, stedvis fornyet i ettertid. Vanninntak med hovedstoppekran i kjellergang.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør av plast og metall. Avløp fra byggeår, stedvis fornyet i ettertid (ukjent alder).

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu og vindu som kan åpnes i oppholdsrom samt veggventiler i enkelte rom.

Andre VVS-installasjoner:
Varmepumpe, luft-til-luft, montert ny i 2022.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Generelt eldre elektrisk installasjon fra byggeår, med begrenset kapasitet, noe påkostet i ettertid. Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller. Fordelingsskap i 2. etasje.

Branntekniske forhold:
Røykvarslere i alle etasjer. Brannslukningsapparat i 1. etasje.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Aldersmessig vurdering.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved pipe og målt forhøyede fuktverdier i trotak i dette området.

Takkonstruksjonen er utført uten dampsperre og isolasjon mot underliggende oppholdsrom. Utførelse er normal iht. byggeår. Det er ikke gangbart gulv på kaldloft. Konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra området ved loftsluke iht. gjeldende retningslinjer.
Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen som er synlig fra luke. Fuktskjolder har sannsynligvis oppstått før taktekkingen ble skiftet. Ved befaringen er materialene uttørket.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vannbrett over vindu og belistning rundt vindu er ikke fagmessig utført. Det er ingen luftespalte mellom treverk og beslag under vindu. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Dører: Terrassedør er værslitt med fuktopptrekk i nedre del og i dørterskelen, døren er også er vanskelig åpne/lukke.
Det er tegn til oppsvulmet/skadet treverk på nedre del av
hovedinngangsdør og det mangler beslag over døren.
- Fuktsikring og drenering: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er registrert fukt på mur og gulv i kjeller.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist riss og sprekker samt løs puss i pussede overflater.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Eiendommen er beliggende under marin grense i aktsomhetsområde for kvikkleireskred og i aktsomhetsområde for snøskred iht. NVE aktsomhetskart.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Boligen har vesentlig eldre overflater med ujevnheter, bruksslitasje og stedvis mindre skader. Det er også registrert stedvis knirk i gulv. Det er påvist heksesot/støvkondens i himling i 2. etasje.
- Radon: 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.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dører i kjeller er slitt og mangler låskasse. Dører mellom flere rom er fjernet.
- Andre innvendige forhold: Det er registrert muselort i skillevegg ved hulltaking i 2. etasje og det er montert elektrisk musejager i kjeller. Det er ikke observert skadedyr ved befaring.
- Bad, 2. etg: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er påvist skader på innredning. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Kjøkken: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. Toalettrom mangler tilluftsventilering.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Varmtvannstank: Aldersmessig vurdering.

TG3 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er ikke montert takrenner på takoverbygg for kjellernedgang og overgangsbeslag mot yttervegg er ikke fagmessig utført. Pipebeslag er preget av korrosjon og det er målt forhøyede fuktverdier i trotak i området ved pipe.
- Veggkonstruksjon: Det er synlig råteskade i vindskier.
- Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader i soverom mot øst og i kjeller og vindu med punkterte glass.

- Balkonger og terrasser: Det er ikke montert rekkverk på trapp til terreng på nedsiden av boligen.
Konstruksjonen er ikke fagmessig utført. Terrassebjelker er festet til bordkledningen og lengde på terrassebjelker overstiger anbefalt spennvidde. Det mangler håndlist på trapp på oversiden av boligen. Trapp på nedsiden av boligen har for store åpninger mellom trinn iht.
gjeldende krav. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Altanen ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran og det er registrert utettheter ved døren og tekkingen er mosegrodd.
- Utvendige trapper: Betongkonstruksjonen er forvitret og har skader/sprekker samt dels fjernet i forbindelse med tiltak med dreneringen. Det er ikke håndløper i trappen.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

TG3 – Innvendig:
- Overflater - Kjeller: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Skjevheter målt.
- Pipe og ildsted: Brennbart materiale ligger mot pipen, herunder gulv/ tak/ veggplater, innredninger. Innvendig installasjon for oljefyring er ikke demontert.
- Rom Under Terreng: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er råteskade i trappen.
- Bad, 2. etg: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er påvist at gulvbelegget ikke er fagmessig utført i hjørner. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l.
som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rom med sluk i kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Overflater i tak er fuktskadet. Det er ikke membran/tettesjikt i våtsoner.
Rommet har ingen ventilasjon. Overflater er preget av fukt over tid.
- Elektrisk anlegg: På bakgrunn av registrerte avvik og alder på deler av anlegget anbefales utvidet el-kontroll. Sikringer løses ut ved bruk av elektrisk verktøy i garasje.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Sanitær og varme ordnet det som hadde med rørlegging å gjøre på bad, i 1993.

Pkt. 5: Det er gjort arbeidet på fasade før vi kjøpte huset, men vet ikke av hvem eller hva som er gjort.

Pkt. 6: Det er vindu på loftet som er punktert.

Pkt. 9: Oppdaget fukt i kjeller. Det ble gravd opp med gravemaskin rundt hele huset, så kledd med grunnmurplast og fylte deretter på med grus. Husker ikke hvem som utført jobben, eller når.

Pkt. 12: Det er ikke gjort noe med kjelleren etter det ble drenert rundt hele huset.

Pkt. 22: Var ikke noe feil, måtte bare få lagt inn flere kurser etter dagens behov og automatsikringer. Nytt strømopplegg. Mener det var i 2021, men er ikke sikker. (Selger opplyser etter egenerklæringen var fyllt ut at det var i Mai 2021)

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Alder på taktekkingen er ikke kjent. Taket er besiktiget fra bakkenivå og altan.

Nedløp og beslag:
Fastmontert takstige. Pipebeslag av metall. Takrenner og nedløp av plast. Snøfanger på del av tak. Besiktiget fra bakkenivå og altan.

Veggkonstruksjon:
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Stående bordkledning på fasade sør og øst.

Takkonstruksjon/Loft:
Plassbygde takstoler med utførelse og iht. byggeår. Konstruksjonen er ikke isolert.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass, vesentlig fra 1978 til 1982. Vindu i soverom mot vest er fra 2016. Malte trevinduer med 2-lags glass i soverom mot øst. Trevinduer med koblet glass.

Dører:
Boligen har fire ytterdører i trekonstruksjon. Altandør fra 2013. Hovedinngangsdør med ukjent alder. Terrassedør med 2-lags glass fra 1988. Kjellerdør med enkelt glass, sannsynligvis fra byggeår.

Balkonger og terrasser:
Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra stue og adkomst fra terreng. Altan i 2. etasje med utgang fra gang. Rekkverk i trekonstruksjon og tekking med papp.

Utvendige trapper:
Takoverbygget trapp i betongkonstruksjon i kjellernedgang.

Garasje:
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved plassbygde takstoler med undertak og tekking med stålplater og takrenner av plast. Vegger i bindingsverk med utvendig stående bordkledning. Murt ringmur. Betonggulv. Enkel leddport med elektrisk åpner. Gangdør. Innlagt strøm. Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i sørlig hellende terreng i etablert boligområde på Sandnes med kort gangavstand til skole og barnehage. Hovedfasade mot sør med god utsikt mot sjø og fjell. Solåpen tomt med adkomst fra offentlig vei. Ca. 10 km. til kommunesenteret Stokmarknes hvor det bl.a. er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

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 og utebod:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1957 og eldre bod med ukjent oppføringsår. Dette var før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.
Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:
Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 04.07.1986. 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Vedovn, varmepumpe og elektrisk oppvarming.

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.

Innvendig installasjon for oljefyring er ikke demontert.

Det ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Selger opplyser at oljetank som var nedgravd på tomten er fjernet.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank/dagtank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, men ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

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

Eiendommen er tilknyttet privat avløp med ukjent utførelse. Selger opplyser at avløpet går ut i havet.

Deler av tomten og innkjøringen til eiendommen går over annen manns eiendom. Se vedlagte kart i salgsoppgaven.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 414 731,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 658 923,-.

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
Hilde Ingebrigtsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 241
Dato: 18.01.1954
Registrering av grunn

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2526
Dato: 29.06.1960
BESTEMMELSER OM ANLEGG VANNKUM/LEDNINGER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5747
Dato: 11.07.1986

Bestemmelse om garasje/parkering

Grensejustering
Dagboknr.: 854187
Dato: 10.11.2009
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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
Fastprovisjon kr 52 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (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 12-03-2025 av Halvor Kinn 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 12.03.2025
Selgers egenerklæring, datert 23.02.2025
Energiattest, datert 26.04.2025
Bygningstegninger med kart til garasje, datert 04.07.1986
Foto av eiendommen
Matrikkelrapport, datert 17.02.2025
Grunnkart, datert 17.02.2025
Erklæring/avtale, datert 11.07.1986
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: GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø







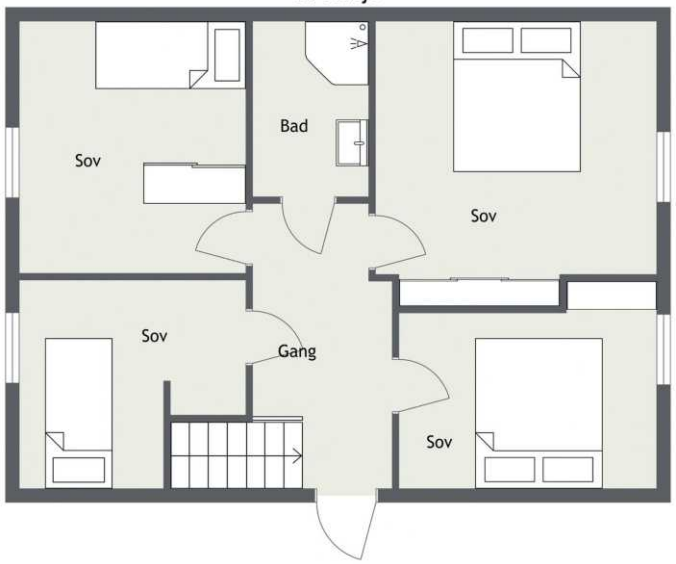


1. etasje



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.

2. 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.

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Sjyveien 2, 8450 STOKMARKNES
HADSEL kommune
gnr. 76, bnr. 46

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 05.03.2025 **Rapportdato:** 12.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14926-1265 **Referansenummer:** NV1528

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS **Vår ref:**

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

Halvor Kinn
Uavhengig Takstingeniør
halvor@ttv.as
900 27 078

SENTRALT GODKJENT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© 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.

Sjyveien 2, 8450 STOKMARKNES
Gnr 76 - Bnr 46
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, og hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Boligen fremstår med vedlikehold- og påkostningsbehov.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.
Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekke

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, og disse er i alt vesentlig tilstandsgrad 2 samt forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Alder på taktekkingen er ikke kjent.
Fastmontert takstige. Pipebeslag av metall. Takrenner og nedløp av plast. Snøfanger på del av tak.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Plassbygde takstoler med utførelse og iht. byggeår. Konstruksjonen er ikke isolert.
Malte trevinduer med 2-lags glass, vesentlig fra 1978 til 1982. Vindu i soverom mot vest er fra2016.
Trevinduer med koblet glass fra byggeår.
Boligen har fire ytterdører i trekonstruksjon.
Altandør fra 2013.
Hovedinngangsdør med ukjent alder.
Terrassedør med 2-lags glass fra 1988.
Kjellerdør med enkelt glass, sannsynligvis fra byggeår.
Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra stue og adkomst fra terreng.
Altan i 2. etasje med utgang fra gang.
Takoverbygget trapp i betongkonstruksjon i kjellernedgang.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med vinylbelegg på gulv, stedvis laminat på gulv, malte plater, malt strie og malte plater på på vegg, malte slette tak, himlingplater i tak, og stedvis behandlet panel i tak.
Trebjelkelag mellom etasjene, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Teglsteinspipe fra byggeår, vedovn i stue og sotluke i kjeller.
Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.
Enkel tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, med utførelse iht. byggeår.
Boligen har malte slette dører vesentlig fra byggeår.
Profilerte tredører i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Eldre bad med ukjent alder.
Vegger er dels utført med våtromsplater og dels våtromstapet.
Himlingsplater i tak.
Vinylbelegg på gulv. Rommet har oppvarming med stråleovn montert over dør.
Tettesjikt er utført med vinylbelegg på gulv, dels baderomsplater og dels våtromstapet på vegg. Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, bl.a. inneholdende heltre benkeplate med nedfelt stålbeslag med kummer, takhøye overskap og underskap. Utstyrt med frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap samt integrert stekeovn og nedfelt platetopp. Normal bruksslitasje.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom utført med takpanel, fabrikkmalte plater på vegg og vinylbelegg på gulv.
Gulvmontert toalett og innredning med servant.
Naturlig ventilering med ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe, fra byggeår, stedvis fornyet i ettertid. Vanninntak med hovedstoppekran i kjellergang.
Avløpsrør av plast og metall. Avløp fra byggeår, stedvis fornyet i ettertid(ukjent alder).
Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu og vindu som kan åpnes i oppholdsrom samt veggventiler i enkelte rom.
Varmepumpe, luft-til-luft, montert ny i 2022.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Generelt eldre elektrisk installasjon fra byggeår, med begrenset kapasitet, noe påkostet i ettertid. Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller. Fordelingsskap i 2. etasje.
Røykvarslere i 1. og 2. etasje.
Brannslukningsapparat i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er fra 1999.
Murt grunnmur av betongstein, med inn og utvendig puss, stedvis med innvendig påliggende trekonstruksjon.
Murt grunnmur under hovedinngang.
Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med lett hellende terreng mot bolig på oversiden og tilnærmet flatt på øvrige sider.
Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Boligen er tilknyttet privat avløpssystem med ukjent utførelse.
Materialet og alder på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kjent.

Sjyveien 2, 8450 STOKMARKNES
Gnr 76 - Bnr 46
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	198 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	172 m²
Totalpris	1 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

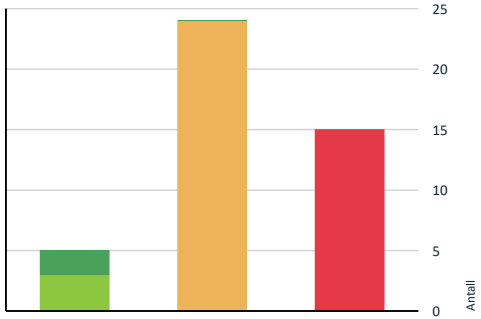
Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger i mottatt informasjon fra kommunen.
Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon.
Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

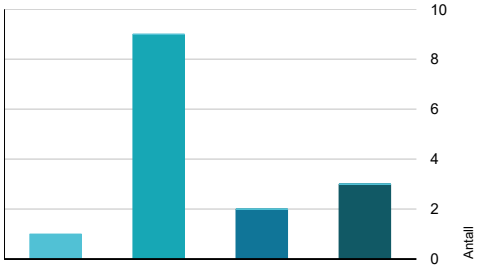
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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 rekvirent 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.

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.

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

Garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 — Gå til side
- Utvendig > Vinduer - 2 — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater - Kjeller — Gå til side

Sjyveien 2, 8450 STOKMARKNES
Gnr 76 - Bnr 46
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Uinnredet kjellerrom med sluk > Generell — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Uinnredet kjellerrom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom — 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 > Altan — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — 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 > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også preges av elde og utidsmessighet.

Vedlikehold
Boligen fremstår generelt med vedlikehold- og påkostningsbehov.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Montert ny varmepumpe. Utført av Vesterålen Varmepumper AS. Opplysning iht. eier.
2021	Modernisering	Montert nytt sikringsskap i kjeller. Utført av El-Team AS. Opplysning iht. eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Alder på taktekkingen er ikke kjent.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og altan.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og altan, 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:
• Det er avvik:

Forventet brukstid vurderes som tilnærmet oppbrukt på undertak og taktekkingen.

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



TG 3 Nedløp og beslag

Fastmontert takstige. Pipebeslag av metall. Takrenner og nedløp av plast. Snøfanger på del av tak. Besiktiget fra bakkenivå og altan.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Pipebeslag er preget av korrosjon og det er målt forhøyede fuktverdier i trotak i området ved pipe.

Det er ikke montert takrenner på takoverbygg for kjellernedgang og overgangsbeslag mot yttervegg er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Pipebeslag bør undersøkes nærmere, det kan ikke utelukkes behov for tiltak med utskifting av pipebeslaget.

Det bør monteres takrenne på tak over kjellernedgang.

Det bør utføres tiltak med beslag i overgang tak/vegg over kjellernedgang.

Tiltakene må ses i sammenheng med taktekkingen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sjyveien 2, 8450 STOKMARKNES
Gnr 76 - Bnr 46
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Musesperre må etableres.





TG 3 Veggkonstruksjon - 2

Stående bordkledning på fasade sør og øst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er synlig råteskade i vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadede vindskier må skiftes.

Tiltak bør ses i sammenheng med modernisering av hele fasader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygde takstoler med utførelse og iht. byggeår. Konstruksjonen er ikke isolert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved pipe og målt forhøyede fuktverdier i trotak i dette området.

Takkonstruksjonen er utført uten dampsperre og isolasjon mot underliggende oppholdsrom. Utførelse er normal iht. byggeår.

Det er ikke gangbart gulv på kaldloft. Konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra området ved loftsluke iht. gjeldende retningslinjer.

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen som er synlig fra luke. Fuktskjolder har sannsynligvis oppstått før taktekkingen ble skiftet. Ved befaringen er materialene uttørket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjennomføringer i takkonstruksjonen ved pipe bør undersøkes nærmere, det må vurderes tiltak med undertak og beslag ved gjennomføringer.

Takkonstruksjonen fungerer med dagens bruk og manglende dampsperre. Ved endring av dagens forutsetninger (herunder bruksendring av underliggende rom, isolering av himling eller ventilering av kaldloft) kan skader oppstå.
Generelt anbefales eldre takkonstruksjoner å holdes under jevnlig tilsyn, spesielt med fokus på undertak. Fuktpåvirket trevirke i takkonstruksjon må ses i sammenheng med tiltak på "Taktekking".

Det bør etableres adkomst til kaldloft som ikke er tilgjengelig for undersøkelser.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, vesentlig fra 1978 til 1982. Vindu i soverom mot vest er fra2016.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

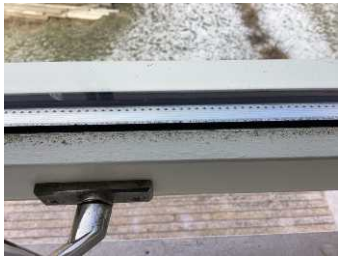
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vannbrett over vindu og belistning rundt vindu er ikke fagmessig utført.
Det er ingen luftespalte mellom treverk og beslag under vindu.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utførelsen av innsettingsdetaljer medfører fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid.
Det bør etableres luftespalte mellom vannbrettbeslag og vindusomramming/bordkledning og enkelte vindusomramminger må skiftes.

Det må påregnes noe justering og vedlikehold samt at enkelte vinduer må skiftes ut.
Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.



Sjyveien 2, 8450 STOKMARKNES
Gnr 76 - Bnr 46
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport







TG 3 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags glass i soverom mot øst.
Trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader i soverom mot øst og i kjeller og vindu med punkterte glass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Dører

Boligen har fire ytterdører i trekonstruksjon.
Altandør fra 2013
Hovedinngangsdør med ukjent alder.
Terrassedør med 2-lags glass fra 1988.
Kjellerdør med enkelt glass, sannsynligvis fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik:

Terrassedør er værslitt med fuktopptrekk i nedre del og i dørterskelen, døren er også er vanskelig åpne/lukke.

Det er tegn til oppsvulmet/skadet treverk på nedre del av hovedinngangsdør og det mangler beslag over døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold, justering av dører, ferdigstillelse av beslagsløsninger og at enkelte dører må skiftes ut innen rimelig tid.



Tilstandsrapport







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra stue og adkomst fra terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke montert rekkverk på trapp til terreng på nedsiden av boligen.

Konstruksjonen er ikke fagmessig utført. Terrassebjelker er festet til bordkledningen og lengde på terrassebjelker overstiger anbefalt spennvidde.

Det mangler håndlist på trapp på oversiden av boligen.
Trapp på nedsiden av boligen har for store åpninger mellom trinn iht. gjeldende krav.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk må monteres. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til rekkverk.

Det bør utføres tiltak med bjelkelaget. Innfesting av bjelkelag bør endres og bjelkelaget bør forsterkes.

Håndlist må monteres og åpninger mellom trinn må reduseres.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Altan

Altan i 2. etasje med utgang fra gang.
Rekkverk i trekonstruksjon og tekking med papp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sjyveien 2, 8450 STOKMARKNES
Gnr 76 - Bnr 46
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran og det er registrert utettheter ved døren og tekkingen er mosegrodd.

Rekkverket er for lavt og åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Altanen ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det må utføres tiltak med utettheter i tekkingen.

Høyde på rekkverket må utbedres og åpninger i rekkverk må reduseres.

Takkonstruksjonen over inngangspartiet har ingen synlige ventiler eller spalteåpninger i tak-kasser som tilsier at konstruksjonen har tilfredsstillende lufting.
Konstruksjonens oppbygging og tilstand er ikke mulig å bekrefte uten at det gjøres inngrep i konstruksjonen.
Erfaringsmessig er slike konstruksjoner ofte utført uten tilfredsstillende lufting og med damptett taktekke, og har derfor stor risiko for skjulte kondens-/råteskader.







TG 2 Utvendige trapper

Takoverbygget trapp i betongkonstruksjon i kjellernedgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Betongkonstruksjonen er forvitret og har skader/sprekker samt dels fjernet i forbindelse med tiltak med dreneringen.

Det er ikke håndløper i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må påregnes tiltak med utbedring av trappen innen rimelig tid.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.





Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med vinylbelegg på gulv, stedvis laminat på gulv, malte plater, malt strie og malte plater på vegg, malte slette tak, himlingplater i tak og stedvis behandlet panel i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har vesentlig eldre overflater med ujevnheter, bruksslitasje og stedvis mindre skader. Det er også registrert stedvis knirk i gulv.

Det er påvist heksesot/støvkondens i himling i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvis fornying av innvendige flater.



TG 3 Overflater - Kjeller

Betonggulv, murte vegger med pusset overflate, stedvis malt og stedvis kledd med innvendig trekonstruksjon, plater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i gang og soverom i 2. etasje. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.

Det er også utført måling av høydeforskjell i kjøkken hvor registrert avvik tilfredsstiller tilstandsgrad 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved renovering kan man vurdere slike tiltak. De registrerte skjevheter er vurdert som normal iht. bygningens alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sjyveien 2, 8450 STOKMARKNES
Gnr 76 - Bnr 46
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• 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
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår, vedovn i stue og sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Brennbart materiale ligger mot pipen, herunder gulv/ tak/ veggplater, innredninger.

Innvendig installasjon for oljefyring er ikke demontert.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendig installasjon for oljefyring bør demonteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

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. Misfarging og saltutslag på denne type konstruksjoner er normalt og denne typen konstruksjoner vurderes kun egnet som grovkjeller. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



TG 3 Innvendige trapper - 2

Enkel tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, med utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er råteskade i trappen.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Råteskade må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte slette dører vesentlig fra byggeår.
Profilerte tredører i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dører i kjeller er slitt og mangler låskasse. Dører mellom flere rom er fjernet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det må påregnes tiltak med kjellerdører.



Sjyveien 2, 8450 STOKMARKNES
Gnr 76 - Bnr 46
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Tegn til skadedyr/mus i konstruksjoner og kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er registrert muselort i skillevegg ved hulltaking i 2. etasje og det er montert elektrisk musejager i kjeller.

Det er ikke observert skadedyr ved befaring.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.
Tiltak for å tette adkomst til bygning og konstruksjoner må utføres.





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Eldre bad med ukjent alder.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er dels utført med våtromsplater og dels våtromstapet.
Himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er montert dusjkabinett og badet vil fungere i normal brukssituasjon med dette avviket så lenge dusjkabinett er montert. Ved en eventuell lekkasje vil tilstøtende konstruksjoner kunne bli skadet.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Rommet har oppvarming med stråleovn montert over dør.

Vurdering av avvik:
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er påvist at gulvbelegget ikke er fagmessig utført i hjørner.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er montert dusjkabinett, og badet vil fungere i normal brukssituasjon med dette avviket. Ved en eventuell lekkasje vil tilstøtende konstruksjoner kunne bli skadet.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg, riktig fall til sluk mv. dokumenteres.

Montering av lekkasjedetektor med automatisk stengefunksjon kan vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt er utført med vinylbelegg på gulv, dels baderomsplater og dels våtromstapet på vegg. Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet står foran full oppgradering.

Våtrommet vil ikke tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Våtrommet står foran full utskifting innen rimelig tid.
Det er montert dusjkabinett og badet vil fungere i normal brukssituasjon med dette avviket så lenge dusjkabinett er montert. Ved en eventuell lekkasje vil tilstøtende konstruksjoner kunne bli skadet.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg, riktig fall til sluk mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sjyveien 2, 8450 STOKMARKNES
Gnr 76 - Bnr 46
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



KJELLER > UINNREDET KJELLERROM MED SLUK

TG 3 Generell

Vaskekjeller fra byggeår.
Gulv av betong med plastsluk, grunnmur er pusset og stedvis malt, porøsplater i tak.
Utstyrt med skyllekar av plast, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflater i tak er fuktskadet.
Det er ikke membran/tettesjikt i våtsoner.
Rommet har ingen ventilasjon.
Overflater er preget av fukt over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i generell tilstand og og manglende tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







Tilstandsrapport

KJELLER > UINNREDET KJELLERROM MED SLUK

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er råteskade i treverk og synlig fukt på mur/betongoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, bl.a. inneholdende heltre benkeplate med nedfelt stålbeslag med kummer, takhøye overskap og underskap. Utstyrt med frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap samt integrert stekeovn og nedfelt platetopp. Normal bruksslitasje.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom utført med takpanel, fabrikkmalte plater på vegg og vinylbelegg på gulv.
Gulvmontert toalett og innredning med servant.
Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Sjyveien 2, 8450 STOKMARKNES
Gnr 76 - Bnr 46
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe, fra byggeår, stedvis fornyet i ettertid. Vanninntak med hovedstoppekran i kjellergang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på de eldste innvendige vannledninger og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på øvrig del av innvendige vannledninger.
Det er irr på enkelte rør/koblinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.







TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og metall.
Avløp fra byggeår, stedvis fornyet i ettertid (ukjent alder).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Forventet brukstid er passert på de eldste avløpsrør og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på øvrig del av avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og avløpslufting bør føres over tak.

Foruten tiltak nevnt over er det ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu og vindu som kan åpnes i oppholdsrom samt veggventiler i enkelte rom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe, luft-til-luft, montert ny i 2022.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



TG 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.

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.

Generelt eldre elektrisk installasjon fra byggeår, med begrenset kapasitet, noe påkostet i ettertid. Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller. Fordelingsskap i 2. etasje.

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.
   1957

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier kjenner ikke til hvem som har utført arbeid på den elektriske installasjonen i tidligere eiers eie.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Ved bruk av elektrisk verktøy i garasje.

Sjyveien 2, 8450 STOKMARKNES
Gnr 76 - Bnr 46
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Ikke i nåværende eiers eie.

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?
    Ja

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 På bakgrunn av registrerte avvik og alder på deler av anlegget anbefales utvidet el-kontroll.
    Kostnadsestimat hensyntar kun utvidet el-kontroll samt enkle tiltak med innfesting av enkelte koblingspunkt og ledninger.
    Eventuelle ytterligere kostnader vil avdekkes ved utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 0 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.

Røykvarslere i alle etasjer.
Brannslukningsapparat i 1. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Det er flere brannslokkeapparat i boligen.
   Noe utstyr er eldre enn 10 år, og det er ikke registrert kontroll eller service på utstyr.

   Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
   - Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
   - Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
   - Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A
   - Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10

Tilstandsrapport

mm.
Brannslokkeren skal til kontroll hos fagpersoner hvert 5. år.
Skumslokkeren skal til service minimum hvert 5. år.
Pulverslukkeren skal til service minimum hvert tiende år.
I større bolig eller bolig med flere etasjer, bør du ha flere enn ett manuelt slukkeutstyr.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er ikke montert røykvarsler i kjeller.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenerende system er fra 1999.

Årstall: 1999 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert fukt på mur og gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det utføres tiltak med dreneringen, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil og være avgjørende.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur av betongstein, med inn og utvendig puss, stedvis med innvendig påliggende trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er påvist riss og sprekker samt løs puss i pussede overflater.

Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 3 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilstandsrapport

Murt grunnmur under hovedinngang.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med lett hellende terreng mot bolig på oversiden og tilnærmet flatt på øvrige sider.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Eiendommen er beliggende under marin grense i aktsomhetsområde for kvikkleireskred og i aktsomhetsområde for snøskred iht. NVE aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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.

Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedr. beliggenhet i aktsomhetsområde, men ved arbeid på eiendommen bør forholdet hensyntas og ved endring/utbygging på eiendommen kan det pålegges krav fra offentlig myndighet om ytterligere undersøkelser og evt. tiltak.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Boligen er tilknyttet privat avløpssystem med ukjent utførelse.
Materialet og alder på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kjent.

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

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

Nærmere undersøkelser av utvendige vann- og avløpsledninger anbefales.
Innhent dokumentasjon om mulig.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

172 m²/172 m²

Enebolig: Bad, 4 Soverom, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Toalettrom, Vindfang, 2 Uinnredet kjellerrom, 2 Bod, Uinnredet kjellerrom med sluk

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 700 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 0,45 da., med påstående enebolig, med beliggenhet i attraktivt boligområde på Sandnes med god utsikt ut over sjø og fjell. Sørvendt hovedfasade på solåpen tomt. Kort gangavstand til skole og barnehage.

Boligen fremstår generelt med vedlikehold- og påkostningsbehov.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bitterstadveien 1 ,8450 STOKMARKNES 129 m² 1924 3 sov	17-10-2022	3 050 000	**2 850 000**		2 850 000	**22 093**
2	Bitterstadveien 14 ,8450 STOKMARKNES 136 m² 1973 3 sov	13-08-2020	2 600 000	**2 575 000**		2 575 000	**18 934**
3	Bitterstadveien 22 ,8450 STOKMARKNES 104 m² 1945 3 sov	13-11-2019	2 080 000	**1 900 000**		1 900 000	**18 269**
4	Bitterstadveien 24 ,8450 STOKMARKNES 111 m² 1959 3 sov	26-04-2017	1 350 000	**1 300 000**		1 300 000	**11 712**
5	Bitterstadveien 21 ,8450 STOKMARKNES 189 m² 1974 3 sov	06-11-2024	1 990 000	**1 900 000**		1 900 000	**10 053**

Sjyveien 2, 8450 STOKMARKNES
Gnr 76 - Bnr 46
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter iht. kommunalinformasjon.	Kr.	11 043
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.	21 000
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen.	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**44 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 550 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**300 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 850 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

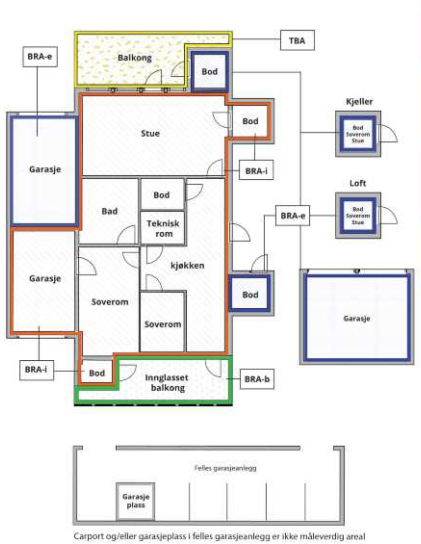
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sjyveien 2, 8450 STOKMARKNES
Gnr 76 - Bnr 46
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	57			57	4
1. etasje	61			61	40
Kjeller	54			54	
SUM	**172**				**44**
SUM BRA	**172**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang		
1. etasje	Kjøkken, Stue, Spisestue, Toalettrom, Gang, Vindfang		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom med sluk, Bod, Bod 2		

Kommentar

Areal av takoverbygget kjellertrapp med utvendig adkomst er ikke medtatt i arealoppsett grunnet konstruksjonens beskaffenhet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger i mottatt informasjon fra kommunen. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. 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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	118	54
Garasje	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
05.3.2025	Halvor Kinn	Takstingeniør
	Hilde Ingebrigtsen	Kunde

Sjyveien 2, 8450 STOKMARKNES
Gnr 76 - Bnr 46
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1866 HADSEL	76	46		0	477 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sjyveien 2

Hjemmelshaver
Ingebrigtsen Hilde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i sørlig hellende terreng i etablert boligområde på Sandnes med kort gangavstand til skole og barnehage.
Hovedfasade mot sør med god utsikt mot sjø og fjell.
Solåpen tomt med adkomst fra offentlig vei.
Ca. 10 km. til kommunesenteret Stokmarknes hvor det bl.a. er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Iht. kommunal informasjon er boligen tilknyttet privat avløp.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjørsel 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 og garasje.
Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Det er også en frittstående utebod på eiendommen. Gulvflate er ca. 10 kvm.
Bygningen er ikke nærmere beskrevet, men er hensyntatt.

Kommuneplan

Planidentifikasjon: KP_HADSEL
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 12.06.2014
Plannavn: HADSEL_KOMMUNE

Arealformål
Planidentifikasjon: KP_HADSEL
Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Arealbrukstatus: Nåværende

Sikringsone
Planidentifikasjon: KP_HADSEL
Sikringssone: Andre sikringssoner
Hensynsonenavn: H190_2

Sikringsone
Planidentifikasjon: KP_HADSEL
Sikringssone: Andre sikringssoner
Hensynsonenavn: H190_3

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Uskifte

Sjyveien 2, 8450 STOKMARKNES
Gnr 76 - Bnr 46
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Iht. dato på godkjente byggetegninger.

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygning fremstår med stedvis vedlikehold- og påkostningsbehov, også hensyntatt type og formål.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved plassbygde takstoler med undertak og tekking med stålplater og takrenner av plast.
Vegger i bindingsverk med utvendig stående bordkledning. Murt ringmur. Betonggulv.
Enkel leddport med elektrisk åpner. Gangdør. Innlagt strøm.
Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.02.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2025		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	19.02.2025		Gjennomgått	82	Nei
Tegninger bolig		Det medfølger ikke tegninger av boligen på eiendommen i dokumenter fra Infoland.	Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

bankID SIGNERT 23.02.2025 Ingebrigtsen, Hilde

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

Hilde Ingebrigtsen

Boligen

Sjyveien 2
8450 Stokmarknes

1866-76/46/0/0

- Boligen ble kjøpt 1984
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1993

   Firmanavn: sanitær og varme

   Beskrivelse av arbeidet: De ordnet det som hadde med rørlegging.

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
   Hvilket år ble jobben fullført?: 1980

   Firmanavn: vet ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke hvem som har gjort hva, noe vet jeg er gjort før vi kjøpte huset..Så jeg vet ikke årstall og heller ikke hvem som utførte jobben..

Ufaglært arbeid:

1.
   Hvilket år ble jobben fullført?: 1980

   Beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke om det var faglærte eller ufaglærte som gjorde jobben.. Når jeg ikke vet krysset jeg av på begge deler. Vet heller ikke årstall.

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**

Det er vindu på loftet som er punktert.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Oppdaget fukt i kjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
   Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

   Firmanavn: vet ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke navn på bedrift, husker heller ikke årstallet det ble gjort. Det ble gravd opp med gravemaskin rundt hele huset, så kledd med grunnmurplast og fylte deretter på med grus.

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Fukt pga dårlig drenering.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
   Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

   Firmanavn: vet ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke årstall , heller ikke navn på bedrift. Gravd med gravemaskin rundt huset , så ble det lagt grunnmurplast, fylt opp med grus.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

   Firmanavn: vet ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført som forskriften sa. Årstallet husker jeg ikke.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Hele boligen**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Ja**

Det er ikke gjort noe med kjelleren etter det ble drenert rundt hele huset.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

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

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

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

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

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

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

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

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

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

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

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

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

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

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

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

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Ja**

Var ikke noe feil måtte bare få lagt inn flere kurser etter dagens behov, og automatsikriger.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Elteam

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt strømopplegg. Mener det var i 2021, men er ikke sikker.

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?:** 2021

   Firmanavn: Elteam

   Beskrivelse av arbeidet: nye kurser, mener det var i 2021 ,men er ikke sikker

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

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

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

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

40. 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.

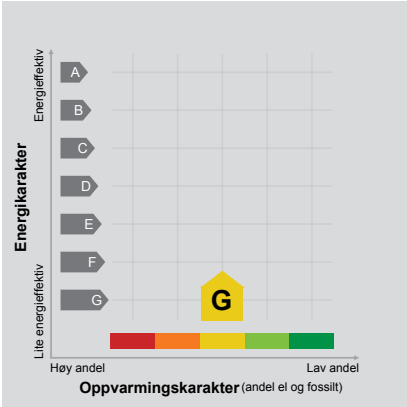
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Sjyveien 2
Postnummer	8450
Sted	STOKMARKNES
Kommunenavn	Hadsel
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189878184
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-110985
Dato	26.04.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	172
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
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/lister-til-energimerking).

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 til 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: 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 76, Bruksnr 46	**Kommune:**	1866	Hadsel
Adresse:				
Veiadresse:	Sjyveien 2, gatenr 5105 8450 Stokmarknes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	104 5	Sandnes Langøya
Oppdatert:	04.12.2023	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	10080104 7823	Hadsel Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Heimly	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.01.1954	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	477,0 kvm	**Skyld:**	0,01		
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.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.01.2017	Avgiver	1866/76/6	-1 808,8
	Matrikkelført:	30.01.2017	Berørt	1866/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1866/76/13	0,0
			Berørt	1866/76/46	0,0
			Berørt	1866/76/103	0,0
			Berørt	1866/76/201	0,0
			Mottaker	1866/76/219	1 808,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.02.2013	Avgiver	1866/76/13	-867,8
	Matrikkelført:	21.02.2013	Berørt	1866/76/6	0,0
			Berørt	1866/76/46	0,0
			Berørt	1866/76/70	0,0
			Berørt	1866/110/1	0,0
			Mottaker	1866/76/201	867,8
Annen forretningstype	Forretning:	05.11.2009	Berørt	1866/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	30.01.2017	Berørt	1866/76/6	0,0
			Berørt	1866/76/46	0,0
Kartforretning	Forretning:	22.10.2009	Berørt	1866/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	05.11.2009	Berørt	1866/76/6	0,0
			Berørt	1866/76/13	0,0
			Berørt	1866/76/46	0,0
			Berørt	1866/110/1	0,0
Kartforretning	Forretning:	22.10.2009	Berørt	1866/76/6	0,0
	Matrikkelført:	06.11.2009	Berørt	1866/76/13	0,0
			Berørt	1866/76/24	0,0
			Berørt	1866/76/46	0,0
			Berørt	1866/76/70	0,0
			Berørt	1866/76/83	0,0
			Berørt	1866/76/103	0,0
			Berørt	1866/76/136	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.08.2008	Avgiver	1866/77/6	-556,6
	Matrikkelført:	17.03.2009	Berørt	1866/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1866/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	1866/76/6	0,0
			Berørt	1866/76/7	0,0
			Berørt	1866/76/10	0,0
			Berørt	1866/76/18	0,0
			Berørt	1866/76/21	0,0
			Berørt	1866/76/23	0,0
			Berørt	1866/76/24	0,0
			Berørt	1866/76/25	0,0
			Berørt	1866/76/26	0,0
			Berørt	1866/76/31	0,0
			Berørt	1866/76/34	0,0
			Berørt	1866/76/36	0,0
			Berørt	1866/76/43	0,0
			Berørt	1866/76/44	0,0
			Berørt	1866/76/46	0,0
			Berørt	1866/76/58	0,0
			Berørt	1866/76/62	0,0
			Berørt	1866/76/65	0,0
			Berørt	1866/76/66	0,0
			Berørt	1866/76/70	0,0
			Berørt	1866/76/71	0,0
			Berørt	1866/76/77	0,0
			Berørt	1866/76/79	0,0
			Berørt	1866/76/81	0,0
			Berørt	1866/76/83	0,0
			Berørt	1866/76/84	0,0
			Berørt	1866/76/112	0,0
			Berørt	1866/76/129	0,0

Berørt	1866/76/145	0,0
Berørt	1866/76/166	0,0
Berørt	1866/77/1	0,0
Berørt	1866/77/2	0,0
Berørt	1866/77/3	0,0
Berørt	1866/77/4	0,0
Berørt	1866/77/5	0,0
Berørt	1866/77/7	0,0
Berørt	1866/77/8	0,0
Berørt	1866/77/9	0,0
Berørt	1866/77/10	0,0
Berørt	1866/77/11	0,0
Berørt	1866/77/13	0,0
Berørt	1866/77/14	0,0
Berørt	1866/77/15	0,0
Berørt	1866/77/17	0,0
Berørt	1866/77/18	0,0
Berørt	1866/77/21	0,0
Berørt	1866/77/22	0,0
Berørt	1866/77/23	0,0
Berørt	1866/77/24	0,0
Berørt	1866/77/25	0,0
Berørt	1866/77/26	0,0
Berørt	1866/77/27	0,0
Berørt	1866/77/28	0,0
Berørt	1866/77/29	0,0
Berørt	1866/77/30	0,0
Berørt	1866/77/31	0,0
Berørt	1866/77/34	0,0
Berørt	1866/77/37	0,0
Berørt	1866/77/38	0,0
Berørt	1866/77/40	0,0
Berørt	1866/78/1	0,0
Berørt	1866/78/2	0,0
Berørt	1866/78/3	0,0
Berørt	1866/78/4	0,0
Berørt	1866/78/5	0,0
Berørt	1866/78/6	0,0
Berørt	1866/78/7	0,0
Berørt	1866/78/8	0,0
Berørt	1866/78/9	0,0
Berørt	1866/78/10	0,0
Berørt	1866/78/11	0,0
Berørt	1866/78/12	0,0
Berørt	1866/78/13	0,0
Berørt	1866/78/15	0,0
Berørt	1866/78/16	0,0
Berørt	1866/78/17	0,0
Berørt	1866/78/19	0,0
Berørt	1866/78/20	0,0
Berørt	1866/78/21	0,0
Berørt	1866/78/23	0,0
Berørt	1866/78/24	0,0
Berørt	1866/78/25	0,0
Berørt	1866/78/26	0,0
Berørt	1866/78/30	0,0
Berørt	1866/78/31	0,0
Berørt	1866/78/35	0,0
Berørt	1866/78/46	0,0
Berørt	1866/79/1	0,0
Berørt	1866/79/2	0,0
Berørt	1866/79/3	0,0
Berørt	1866/79/11	0,0
Berørt	1866/79/12	0,0
Berørt	1866/79/13	0,0
Berørt	1866/79/13/1	0,0
Berørt	1866/79/25	0,0
Berørt	1866/79/26	0,0

			Berørt	1866/79/32	0,0
			Berørt	1866/79/33	0,0
			Berørt	1866/79/35	0,0
			Berørt	1866/79/46	0,0
			Berørt	1866/79/55	0,0
			Berørt	1866/110/1	0,0
			Mottaker	1866/77/44	556,6
Skylddeling	Forretning:	18.01.1954	Avgiver	1866/76/6	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1866/76/46	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sjyveien 2	Bolig	171,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	189878184			Antall etasjer:	1

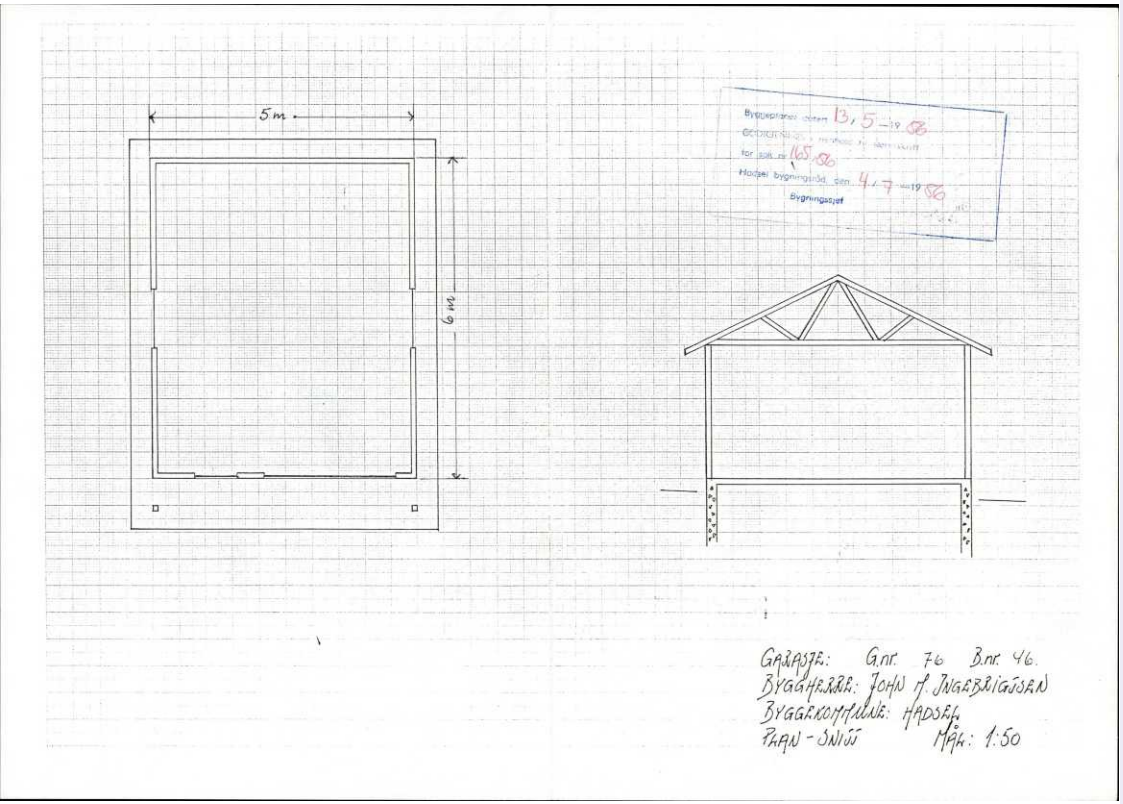
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

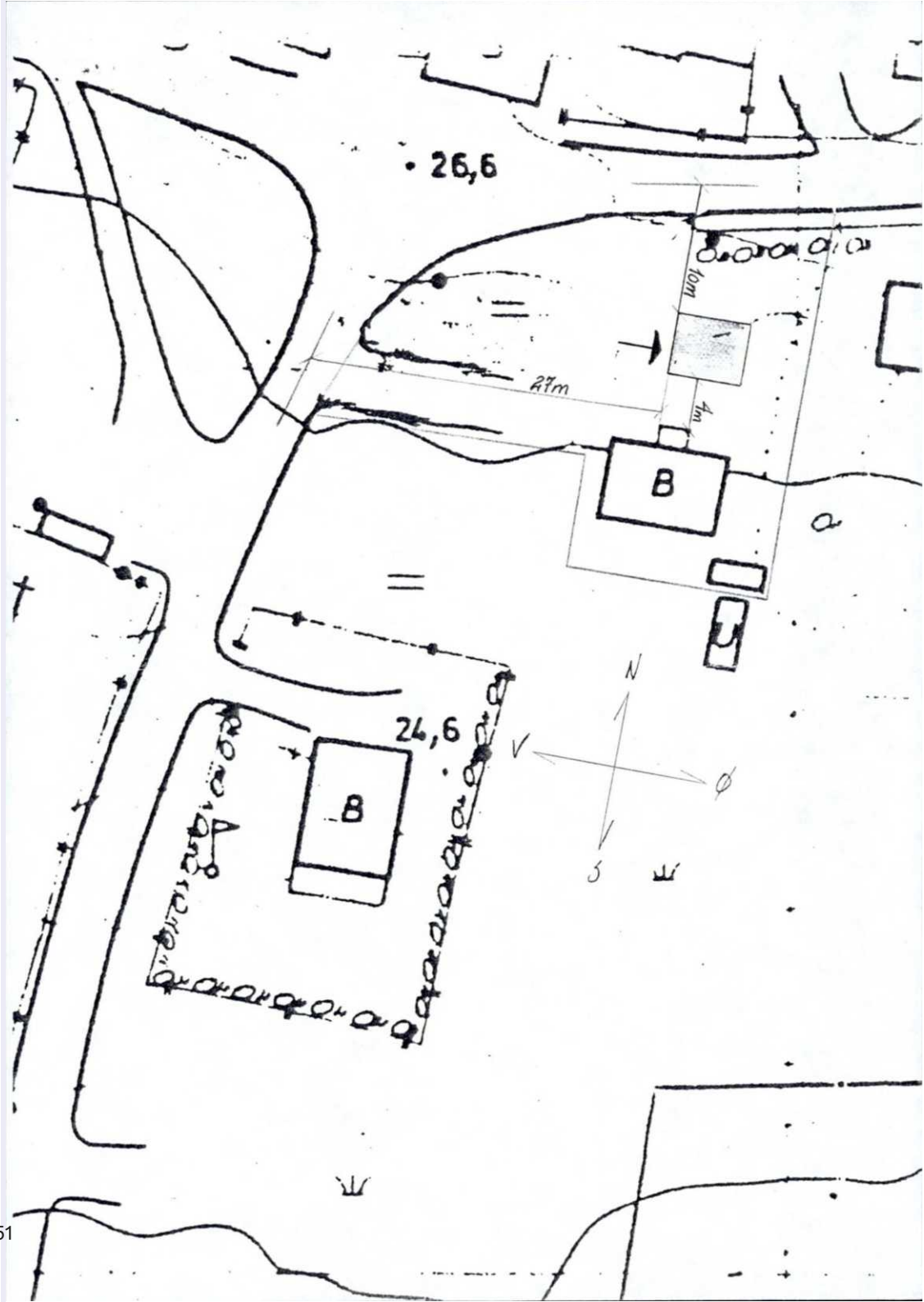
Kulturminner:

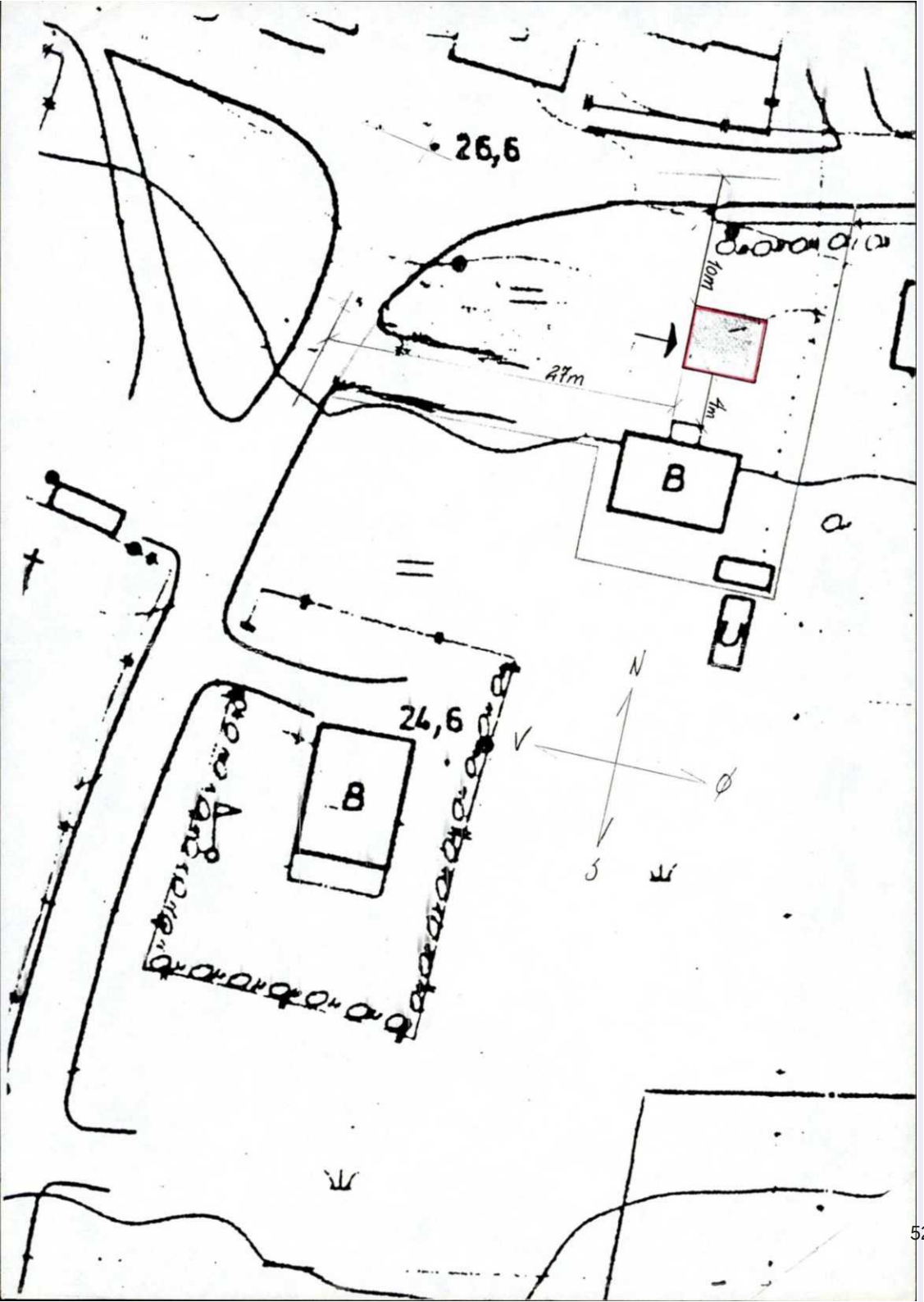
Ingen kulturminner registrert på bygningen.





GARASJE: G.nr. 76 B.nr. 46.
BYGGHERRE: JOHN M. INGEBRIGTSEN
BYGGEKOMMUNE: HADSEL
PLAN - SNITT MÅL: 1:50




26,6
10m
27m
4m
B
24,6
B
N
V
Ø
S










72669 Sandnes
Foto Telemark Flyselskap A.S



1980 ?



1975

ambita

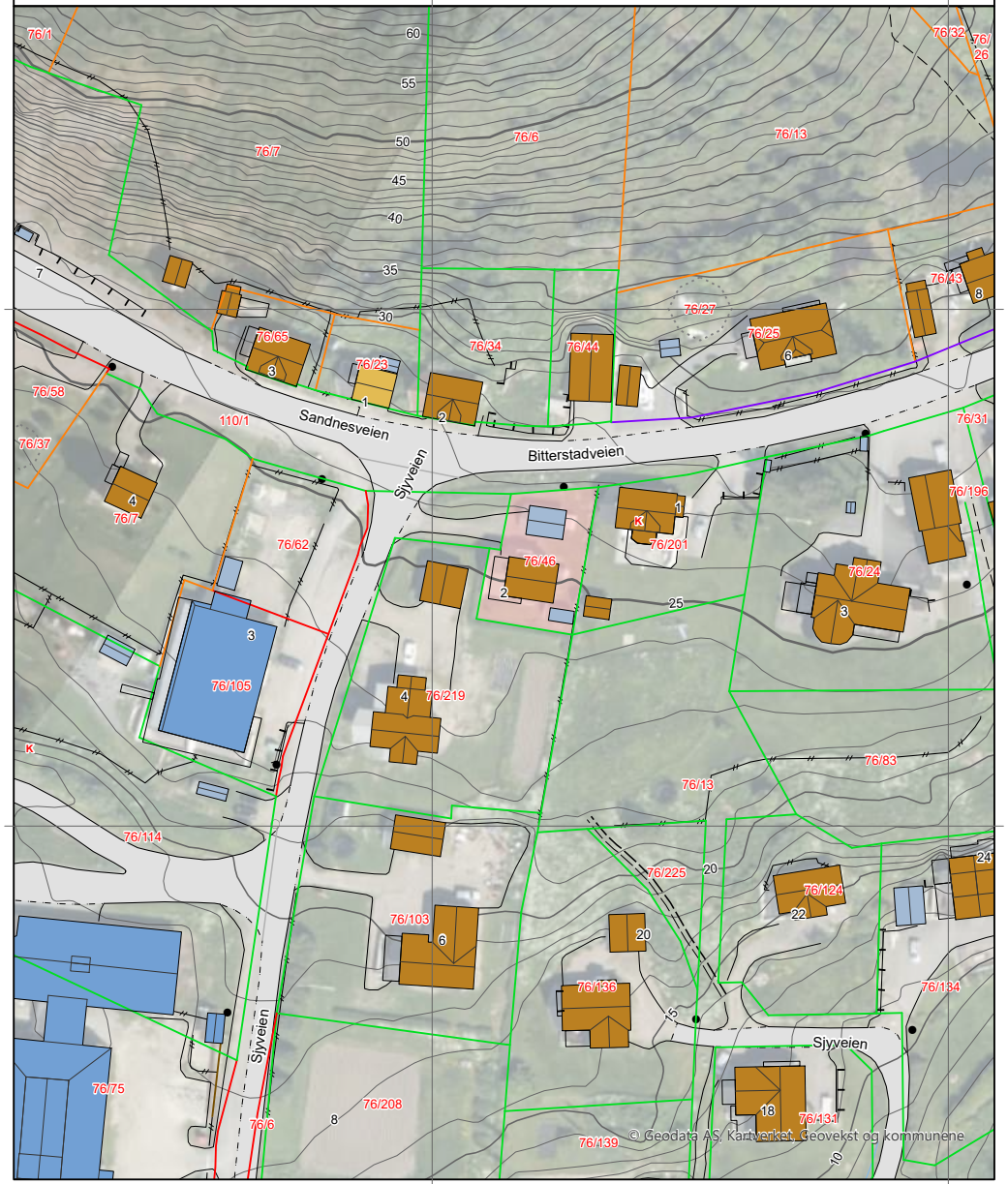
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/76/46/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.2.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

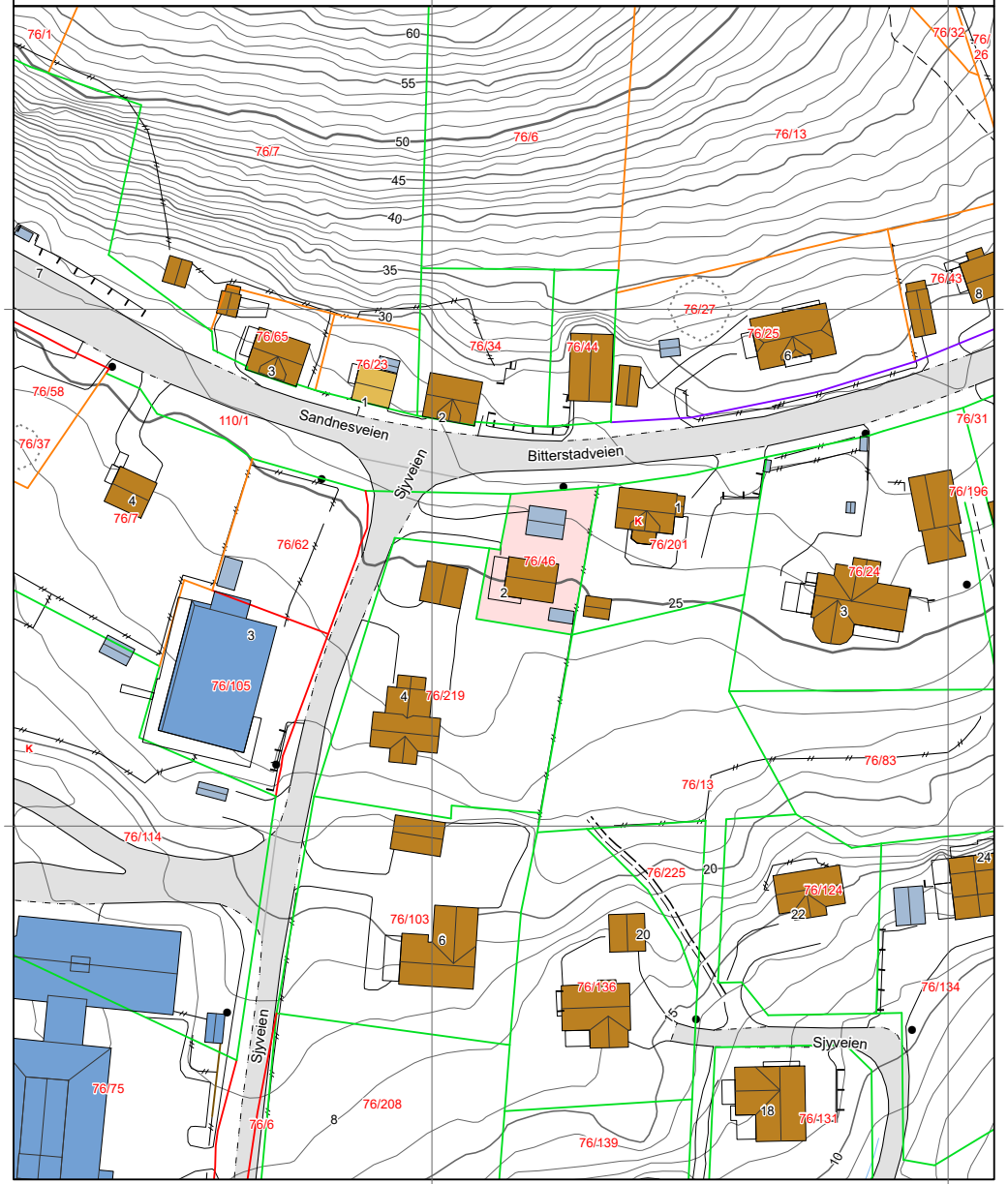
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/76/46/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.2.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/2526/78
Uthentet 2025-02-18 10:45

337.

Skmpelm. kr. 5.-

Dnr. 2526 - 60

Dnr. 29/6-60

GRUNNEIERERKLÆRING

Undertegnede grunneiere avstår herved nødvendig grunn til Hov og Sandnes vannverk.

Avståelsen som blir å tinglyse, omfatter:

1. Grunn til nyanlegg, men også i tilfelle utvidelse og vedlikehold av anlegget.
2. Rett til kjøring eller frembringelse av materiell for vannverket.

Erstatning for:

3. All jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeidet bl. a. ved sprengning, gjerdeflytting m. v.
4. Flytting av .....
.....

Avståelsen forutsetter at:

1. Grunneierne kan få linjen påvist i marken på forhånd. Linjen skal etter påvisningen kunne flyttes i noen grad hvis vannverket finner det nødvendig, og eiendommen ikke derved påføres nevneverdig større skader eller verdiforringelse enn etter den opprinnelige påviste linje.
2. Privat vannledning, kloakkledning, grensledning som må omlegges på grunn av vannverket, vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruk.

Sannes den 15/6-1960.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/2526/78
Uthentet 2025-02-18 10:45

338

Eiendommens	G. nr.	B. nr.	Verdien av de avståtte rettigheter kr.	Grunneiernes underskrifter	Det bekreftes herved at grunneieren har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 21 år.
V Hov Østre	77	30	" 10,00	Elise Pedersen	1. B. Riise 2. Ivar Eikeland
V Østre Bønk	77	31	" 10,00	Hilde Pedersen	1. B. Riise 2. Ivar Eikeland
V Åsen	77	18	" 10,00	Anders Schnell	1. B. Riise 2. Ivar Eikeland
Hov skole	77	15	20,00	Telefonstyret Kommunestyret	1. Ivar Eikeland 2. B. Riise
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/2526/78
Uthentet 2025-02-18 10:45

339.

G R U N N E I E R Æ R K L E R I N G

Undertegnede grunneiere avstår hermed nödvendig grunn til Hov og Sandnes vannverk.

Avståelsen som blir å tinglyse, omfatter:

1. Grunn til nyanlegg, men også i tilfelle utvidelse og vedlikehold av anlegget.
2. Rett til kjöring eller frembringelse av materiell for vannverket.

Erstatning for:

3. All jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeidet bl. a. ved sprengning, gjerdeflytting m. v.
4. Flytting av .....
.....

Avståelsen forutsetter at:

1. Grunneierne kan få linjen påvist i marken på forhånd. Linjen skal etter påvisingen kunne flyttes i noen grad hvis vannverket finner det nödvendig, og eiendommen ikke dermed påföres nevneverdig större skader eller verdiforringelse enn etter den opprinnelige påviste linje.
2. Privat vannledning, kloakkledning, drensledning som må omlegges på grunn av vannverket, vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruk.

Sannes den 15/6-1960

340

Eiendommens	G. nr.	B. nr.	Verdien av de avståtte rettigheter kr.	Grunneiernes underskrifter	Det bekreftes herved at grunneieren har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 21 år.
Sømdal Camp Kiosk	76	1	" 10,00	Simonsen Larsen	1. Peter Simonsen 2. Bernt Riise
Nord Camp Kiosk	76	2	" 10,00	Ragnhild Pettersen	1. Ragnhild Pettersen 2. Simonsen Larsen
Restaurant etc.	76	3	" 10,00	Thorleif Pettersen	1. Ragnhild Pettersen 2. Arne O. Pettersen
Bondheim	76	4	" 10,000	Hansen Bjørnhaug	1. Bjarne Riise 2. Peter Simonsen
Vesterheim	76	5	" 10,000	Ivar Olsen	1. Peter Simonsen 2. Bjarne Riise
Sømmen Kafeteria	76	6	" 15,000	Sømmen Kafe	1. Bjarne Riise 2. Ragnhild Pettersen
Coiffør	76	7	" 15,000	Norsk Kvegavlslag	1. Bjarne Riise 2. Bjarne Riise
Sømmen Kafeteria	76	8	" 15,000	Ragnhild Pettersen	1. Ragnhild Pettersen 2. Bjarne Riise
Skinnvarelager	76	9	10,000	Oscar Riise	1. Bjarne Riise 2. Arne O. Pettersen
Kiosk	76	10	10,000	Thorleif Pettersen	1. Bjarne Riise 2. Ragnhild Pettersen
Kafeteria	76	11	10,000	Ragnhild Pettersen	1. Bjarne Riise 2. Ragnhild Pettersen

341.

GRUNNEIERERKLÆRING

Undertegnede grunneiere avstår herved nødvendig grunn til Høv og Sandnes vannverk.

Avståelsen som blir å tinglyse, omfatter:

1. Grunn til nyanlegg, men også i tilfelle utvidelse og vedlikehold av anlegget.
2. Rett til kjøring eller frembringelse av materiell for vannverket.

Erstatning for:

3. All jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeidet bl. a. ved sprengning, gjerdeflytting m. v.
4. Flytting av .....
.....

Avståelsen forutsetter at:

1. Grunneierne kan få linjen påvist i marken på forhånd. Linjen skal etter påvisningen kunne flyttes i noen grad hvis vannverket finner det nødvendig, og eiendommen ikke dermed påføres nevneverdig større skader eller verdiforringelse enn etter den opprinnelige påviste linje.
2. Privat vannledning, kloakkledning, drensledning som må anlegges på grunn av vannverket, vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruk.

Sammes dato 15/6 - 1960

342

Eiendommens	G. nr.	B. nr.	Verdien av de rettigheter det rettighetes kr.	Grunneiernes underskrifter	Det bekreftes herved at grunneieren har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 21 år.
Solheim	76	13	" 10,00	Ludvig Nilsen	1. Ludvig Nilsen 2.
Solvoll	76	14	" 10,00	Ludvig Nilsen	1. Peter Stenersen 2.
Kjenner	76	15	" 10,00	Ole Kittelsen	1. Peter Stenersen 2.
Kjenner	76	18	" 10,00	Peter Stenersen	1. Peter Stenersen 2. Bj. Riise
Solheim	76	20	" 10,00	Anton Olsen	1. Peter Stenersen 2. Bj. Riise
Bruvik Bruk	76	26	" 10,00	Kristian Bruvik	1. Peter Stenersen 2. Bj. Riise
Ryggnes	76	29	10,00	Hjalmar Riise	1. Peter Stenersen 2. Bj. Riise
Lillegard	76	31	10,00	Lars Lillegard	1. Bj. Riise 2. Gunnar Sørensen
Roa	76	32	10,00	Hans Roa	1. Gunnar Sørensen 2. Bj. Riise
Roa	76	33	10,00	Hermann Bjørn Hansen	1. Edvard Sørensen 2. Bj. Riise

343.

GRUNNEIERERKLERING

Undertegnede grunneiere avstår hermed nödvendig grunn til Hov og Sandnes vannverk.

Avståelsen som blir å tinglyse, omfatter:

1. Grunn til nyanlegg, men også i tilfelle utvidelse og vedlikehold av anlegget.
2. Rett til kjöring eller frembringelse av materiell for vannverket.

Erstatning for:

3. All jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeidet bl. a. ved sprengning, gjerdeflytting m. v.
4. Flytting av .....
.....

Avståelsen forutsetter at:

1. Grunneierne kan få linjen påvist i marken på forhånd. Linjen skal etter påvisingen kunne flyttes i noen grad hvis vannverket finner det nödvendig, og eiendommen ikke dermed påföres nevneverdig större skader eller verdiforringelse enn etter den opprinnelige påviste linje.
2. Privat vannledning, kloakkledning, dreneledning som må omlegges på grunn av vannverket, vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruk.

344.

Eiendommens	G. nr.	B. nr.	Verdien av de avståtte rettigheter kr.	Grunneiernes underskrifter	Det bekreftes herved at grunneieren har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 21 år.
Ytre Eidet	76	36	"5.00	Magnhild Villesen	1. 2.
Nyhuus	76	37	"10.00	[illegible]	1. 2.
Strømsnæsset	76	35	"10.00	[illegible]	1. 2.
Rødal Nedre	76	39	"5.00	[illegible]	1. 2.
Pål Nedre	76	40	10.000	Kristian Rønnevig	1. 2.
Bjørkli	76	41	10.000	Ruth Johansen	1. 2.
Ytre Eidet Nedre	76	42	10.000	Peder Pedersen	1. 2.
Psykiatrisk	76	43	10.000	Hulda Olsen	1. 2.
Hjem Kp.	76	46	10.000	[illegible]	1. 2.

346.

GRUNNEIERERKLÆRING

Undertegnede grunneiere avstår herved nødvendig grunn til Hov og Sandnes vannverk.

Avståelsen som blir å tinglyse, omfatter:

1. Grunn til nyanlegg, men også i tilfelle utvidelse og vedlikehold av anlegget.
2. Rett til kjøring eller frembringelse av materiell for vannverket.

Erstatning for:

3. All jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeidet bl. a. ved sprengning, gjerdeflytting m. v.
4. Flytting av .....
.....

Avståelsen forutsetter at:

1. Grunneierne kan få linjen påvist i marken på forhånd. Linjen skal etter påvisingen kunne flyttes i noen grad hvis vannverket finner det nødvendig, og eiendommen ikke dermed påføres nevneverdig større skader eller verdiforringelse enn etter den opprinnelige påviste linje.
2. Privat vannledning, kloakkledning, drensledning som må omlegges på grunn av vannverket, vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruk.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/2526/78
Uthentet 2025-02-18 10:45

346.

Eiendommens	G. nr.	B. nr.	Verdien av de avstått rettigheter kr.	Grunneiernes underskrifter	Det bekreftes herved at grunneieren har undertegnet i vårt nærvær og at han er over 21 år.
Ølkern	76	51	0.12.00	Arnold Nilsen	1. Peter Olsen Ølkern 2. Ole Pedersen Ølkern
Hov Gnr.	76	33	1900	Bjørnstad Pedersen	1. Hans O. Bjørnstad 2. Ingeborg Bjørnstad
Bøgdal	76	35	2000	For Hanna Mellumdalen Ruth Pedersen	1. Gunn-Ing. Kristiansen 2. Gunn-Ing. Kristiansen
Fossbakk	76	55	10.00	Gunnt Nilsen	1. Gunnt Nilsen 2.
Fellheim	76	45	10 00	Bjørn Gjerstad	1. Tord Gjerstad 2. Inger Nilsen
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.
					1. 2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/2526/78
Uthentet 2025-02-18 10:45

349.

G R U N N E I E R Æ R K L L E R I N G

Undertegnede grunneiere avstår herved nødvendig grunn til Hov og Sandnes vannverk.

Avståelsen som blir å tinglyse, omfatter:

1. Grunn til nyanlegg, men også i tilfelle utvidelse og vedlikehold av anlegget.
2. Rett til kjøring eller frembringelse av materiell for vannverket.

Erstatning for:

3. All jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeidet bl. a. ved sprengning, gjerdeflytting m. v.
4. Flytting av .....
.....

Avståelsen forutsetter at:

1. Grunneierne kan få linjen påvist i marken på forhånd. Linjen skal etter påvisningen kunne flyttes i noen grad hvis vannverket finner det nødvendig, og eiendommen ikke dermed påføres nevneverdig større skader eller verdiforringelse enn etter den opprinnelige påviste linje.
2. Privat vannledning, kloakkledning, drensledning som må omlegges på grunn av vannverket, vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruk.

Sammes anm 15/6 - 1960

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/2526/78
Uthentet 2025-02-18 10:45

350.

Eiendommens	G. nr.	B. nr.	Verdien av de avståtte rettigheter kr.	Grunneiernes underskrifter	Det bekreftes hermed at grunneieren har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 21 år.
Lunner Prestegård	77	11	" 10,00	Lunner Prestegård	1. Lyder Gjerstad 2. B. Riise
Rø ved Lunner	77	13	" 10,00	Lars Rødsrud	1. Bjørnar Rødsrud 2. B. Riise
Solheim	77	14	" 35,00	Ingeborg Solheim	1. [illegible] 2. [illegible]
Myhrock	77	16	" 10,00	Ragnhild Myhrock	1. B. Riise 2. Ivar Gjerstad
Bråtelykkja	77	17	" 10,00	Ragnhild Bråtelykkja	1. B. Riise 2. Ivar Gjerstad
Tangen	77	21	" 5,00	Anna Rudshaug	1. Ivar Gjerstad 2. B. Riise
Lunge	77	22	" 5,00	Kåre Berg	1. Ivar Gjerstad 2. B. Riise
Øst.	77	24	10,00	Ivar Gjerstad	1. B. Riise 2. [illegible]
Hovstøtte	77	26	10,00	Karsten Sandsæter	1. Ivar Gjerstad 2. B. Riise
Myhrum	77	27	10,00	Emma Edvardsen	1. Ivar Gjerstad 2. B. Riise

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/2526/78
Uthentet 2025-02-18 10:45

347.

GRUNNEIERERKLÆRING

Undertegnede grunneiere avstår herved nødvendig grunn til Hov og Sandnes vannverk.

Avståelsen som blir å tinglyse, omfatter:

1. Grunn til nyanlegg, men også i tilfelle utvidelse og vedlikehold av anlegget.
2. Rett til kjøring eller frembringelse av materiell for vannverket.

Erstatning for:

3. All jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeidet bl. a. ved sprengning, gjerdeflytting m. v.
4. Flytting av .....
.....

Avståelsen forutsetter at:

1. Grunneierne kan få linjen påvist i marken på forhånd. Linjen skal etter påvisningen kunne flyttes i noen grad hvis vannverket finner det nødvendig, og eiendommen ikke dermed påføres nevneverdig større skader eller verdiforringelse enn etter den opprinnelige påviste linje.
2. Privat vannledning, kloakkledning, drensledning som må omlegges på grunn av vannverket, vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruk.

348

Eiendommens	G. nr.	B. nr.	Verdien av de avtalte rettigheter kr.	Grunneiernes underskrifter	Det bekreftes herved at grunneieren har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 21 år.
1 Lismarn	77	1	"1800	Oswald Knutsen	1. Hjørdis Knutsen 2. Gj. Rolfe
V Hov	77	2	"15,500	Edwin Pettersen	1. Gj. Rolfe 2. Gj. Rolfe
1 Hov	77	3	"12,000	Reidun Fjellberg	1. Gj. Rolfe 2. B. Rolfe
V Bjørkeli	77	4	"12,000	Birgitte Andersen	1. Gj. Rolfe 2. Gjert Fjellstad
V Haugen	77	5	"1400	Bernonius Pettersen	1. Gj. Rolfe 2. Gjert Fjellstad
V Lismoen	77	6	"3,500	[illegible]	1. Gj. Rolfe 2. Gjert Fjellstad
V Øvre Lismoen	77	7	"12,000	Magnus Johannessen	1. Gjert Fjellstad 2. Gj. Rolfe
V Øvre Bjørkeli	77	8	"15,000	Paul Olsen	1. Gjert Fjellstad 2. Gj. Rolfe
V Lismoen	77	9	"3,500	Oswald Knutsen	1. Gj. Rolfe 2. Gjert Fjellstad
V Lismoen	77	10	"3,500	Oswald Knutsen	1. Gj. Rolfe 2. Gjert Fjellstad

STATENS VEGVESEN
NORDLAND FYLKE

DAGBOKFØRT
11.07.86 05747
SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

Erklæring

Undertegnede John M. Ingebrigtsen fødsels-personnr.
Sandnes, 8440 BITTERSTAD
eier/leier av eiendommen HEIMLY g.nr. 76 b.nr. 46
i Hadsel herred, som av vegsjefen i Nordland har fått tilsagn om dispensasjon i henhold til veglovens § 30, kfr. § 29, for oppføring av garasje
i avstand 10,0 m (målt horisontalt og vinkelrett på vegen) fra midtlinjen av fylkes/fylkesveg nr. 885 godtar for meg selv og senere eiere av eiendommen følgende generelle og spesielle vilkår:

Generelle vilkår:

1. Jeg/vi fraskriver meg/oss krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider på vegen eller vegtrafikken, og som er en følge av at bygget ligger innenfor byggegrensene.
2. Området mellom vegens eiendomsområde og bygget skal til enhver tid holdes ryddig slik at oversikten langs vegen ikke hindres, og vil ikke bli brukt til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen skal ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel fra vegen og vann- og kloakk- eller elektriske ledninger gjennom vegen er brakt i orden.
4. Bygningen skal oppføres i samsvar med den fremlagte plan.
5. Bygningen skal ikke tas i bruk til andre formål enn nevnt i dispensasjonen.
6. Jeg/vi vil rette meg/oss etter de påbud vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen når det gjelder området mellom bygningen og vegen.

Spesielle vilkår:

Sandnes den 18/6-86
John Ingebrigtsen
(søkerens underskrift)

Undertegnede hjemmelsinnehavere til ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.

Til vitterlighet:
Jorid B. Eilertsen
for Gunnar Hansen

..... den .....
.....

Nordland Boktrykkeri A.s, Bodø

MÅLEBREV X med grensejustering

Kommune: **1866 HADSEL**

J.nr. **2009-0063**

Målebrev nr. **2009-0054**

Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	76	46	
	Bruksnavn / adresse		
Areal	477,0 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å **opprette** registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	22.10.2009
Rekvirent	KRISTIN HOV JOHN MAGNE INGEBRIGTSEN
Bestyrer	JAN KRISTOFFERSEN
Forretning	Kartforretning over gnr.76 bnr. 46 i Hadsel kommune. I forretningen inngår en grensejustering i h.h. til Delingsloven § 2.3 hvor et areal på til sammen 44,7 m2 er overført fra 76/6 til 76 / 46 .

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift
St.nes	6.11.2009	Jan Kristoffersen

HADSEL KOMMUNE
Teknisk drift og investering

Matrikkelført:

Matrikkelstempel

MATRIKKELFØRT
06 NOV 2009
HADSEL KOMMUNE
Sign.:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 854187 Tinglyst: 10.11.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

GEMINI

Gnr.	Bnr.	Festenr.
76	46	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X 7608151,3 Y 496420,9

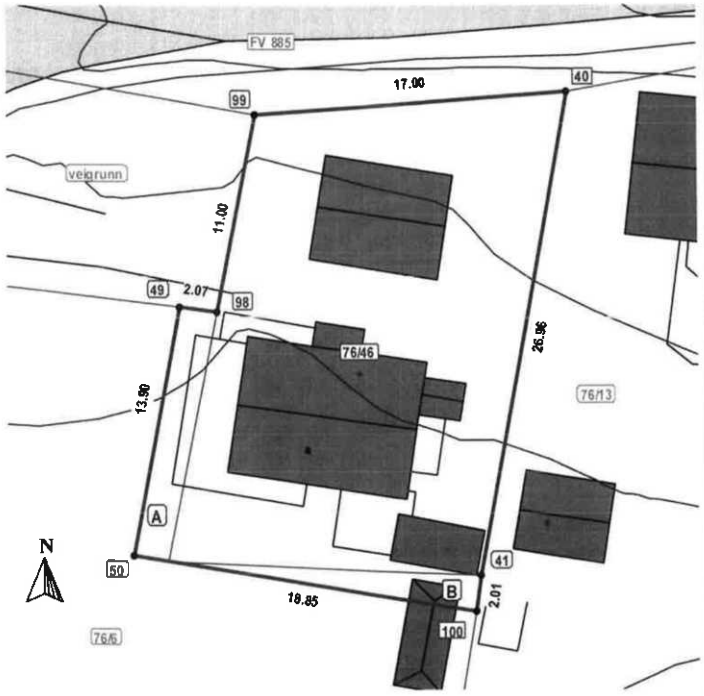
Kartblad	X	Landsnett	J.nr.	Målebrev nr.
33-1-499-335-30	X	EUR89 33	2009-0063	2009-0054

Målestokk	Areal
1 : 250	477,0 m²

Punkt	X-koord	Y-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
99	7608164,29	496415,28	17,00		UMARKERT
40	7608165,57	496432,23	26,96		JORDMERKE
41	7608139,03	496427,48	2,01		UMARKERT
100	7608137,04	496427,18	18,85		JORDMERKE
50	7608140,10	496408,58	13,90		JORDMERKE
49	7608153,77	496411,11	2,07		JORDMERKE
98	7608153,50	496413,16	11,00		JORDMERKE

Grensejustering

Et areal A+B på til sammen 44,7 m2 er overført fra 76/ 6 til 76/ 46 .



969

Nr. 859 a.
SEM & STENERSEN A/S, OSLO
2—50.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.
sak nr. 241 a 54.

Skylddelingsforretning

dbf. 187-54.

Lir dag den 16 - 1 1954 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Sandnes
g.nr. 76 br.nr. 6 av skyld mark 0,76 i Hedrum
herred. Forretningen er forlangt av Torstein Hov

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn
Samtlige

Ved forretningen møtte:[3]) Kjøper og selger
og eier av br.nr. 13 blev varslet.

Mennene valgte til formann Sivert Skagen

Over de nr del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])
Skillet begynner ved riksveien
og følger br.nr. 13 grense i sydlig
retning 31 m. til nedsatt sten
med vidner.
Derfra i ~~nordlig~~ vestlig retning
17 m. til nedsatt sten m.v.
Går så i nordlig retning 29
m. til nedsatt sten m.v.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/241/78
Uthentet 2025-02-18 10:44

970

ved sikkreiem.
Og følger denne 17 m. i
østlig retning til utgangspunktet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/241/78
Uthentet 2025-02-18 10:44

971

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de*n* fraskilte del ble bestemt til 1 Øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 45 Øre

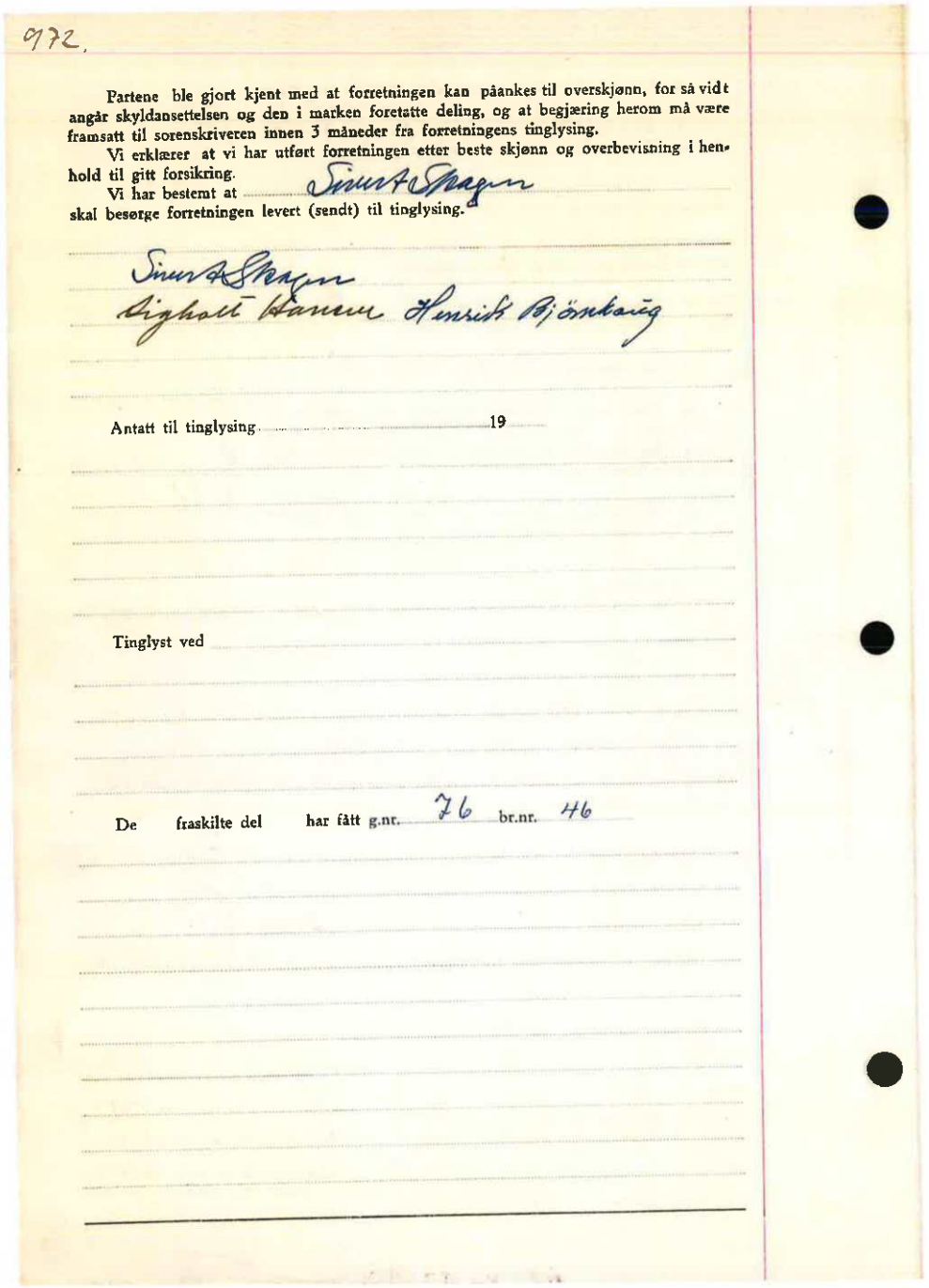
De*n* fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) „Heimly"

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Bjørnen, John Johansen

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).
[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/241/78
Uthentet 2025-02-18 10:44



972.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Sivert Skagen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Sivert Skagen
Sigbjørn Hansen Henrik Björnborg

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått g.nr. 76 br.nr. 46

SJYVEIEN 2

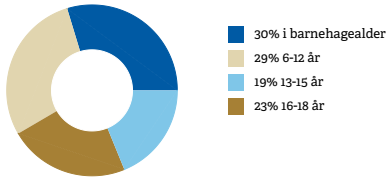
OFFENTLIG TRANSPORT

Sjyveien Linje 832	1 min 0.1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	8 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 36 min

SKOLER

Sandnes skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	3 min 0.2 km
Stokmarknes skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	11 min 9.7 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	11 min 9.6 km
Sortland videregående skole - Filial Kle...	18 min

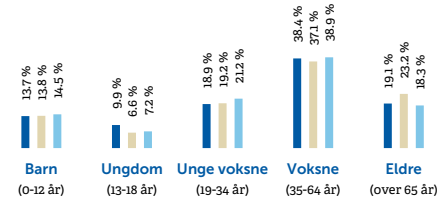
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sandnes	445	204
Kommune: Hadsel	8 107	4 574
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Aspåsen barnehage (0-5 år) 29 barn	0 km

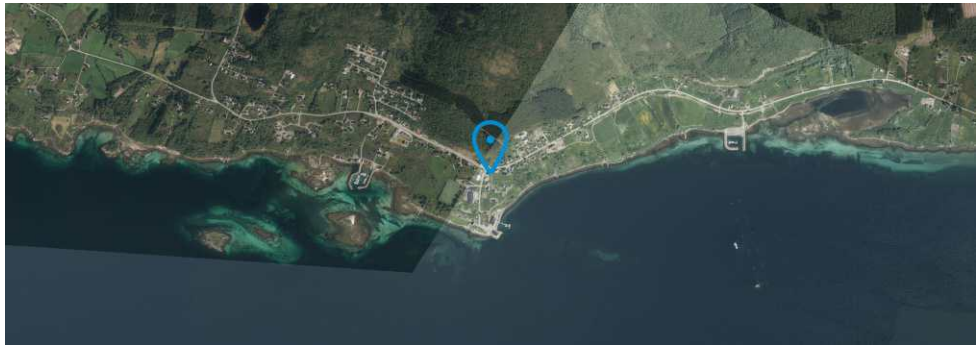
DAGLIGVARE

Rema 1000 Stokmarknes	10 min
Coop Prix Stokmarknes PostNord	10 min 9.6 km

SPORT

Sandnes stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 0.2 km
Sandnesåsen aktivitetsanlegg Ballspill	11 min 0.8 km
Feel24 Stokmarknes	10 min
Feel24 Stokmarknes Søndre	10 min

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





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.

16. **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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er 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

Boligkjøperforsikring

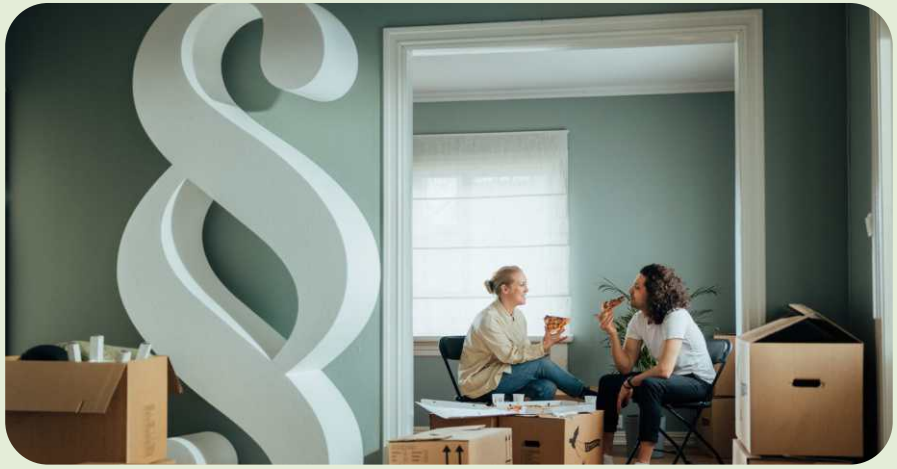
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

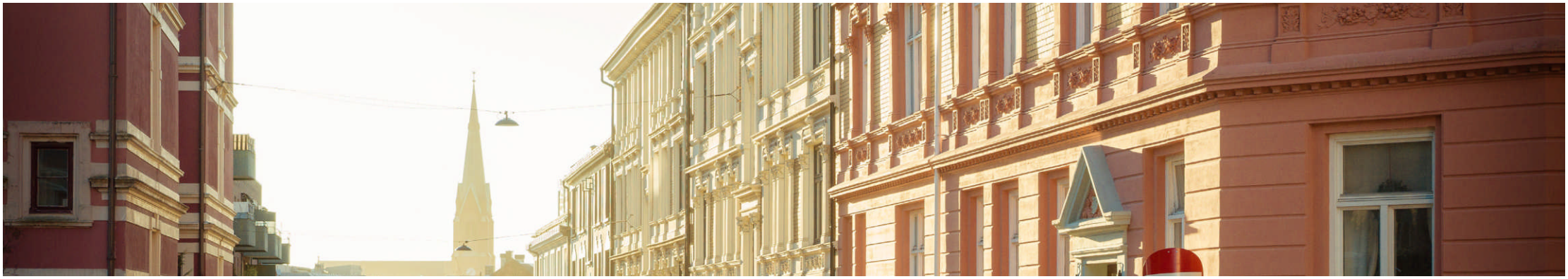
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19250020 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Sjyveien 2, 8450 Stokmarknes.
Gnr. 76, Bnr. 46, 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 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 19250020
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.06.2025

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland

eiendomsmegler1.no