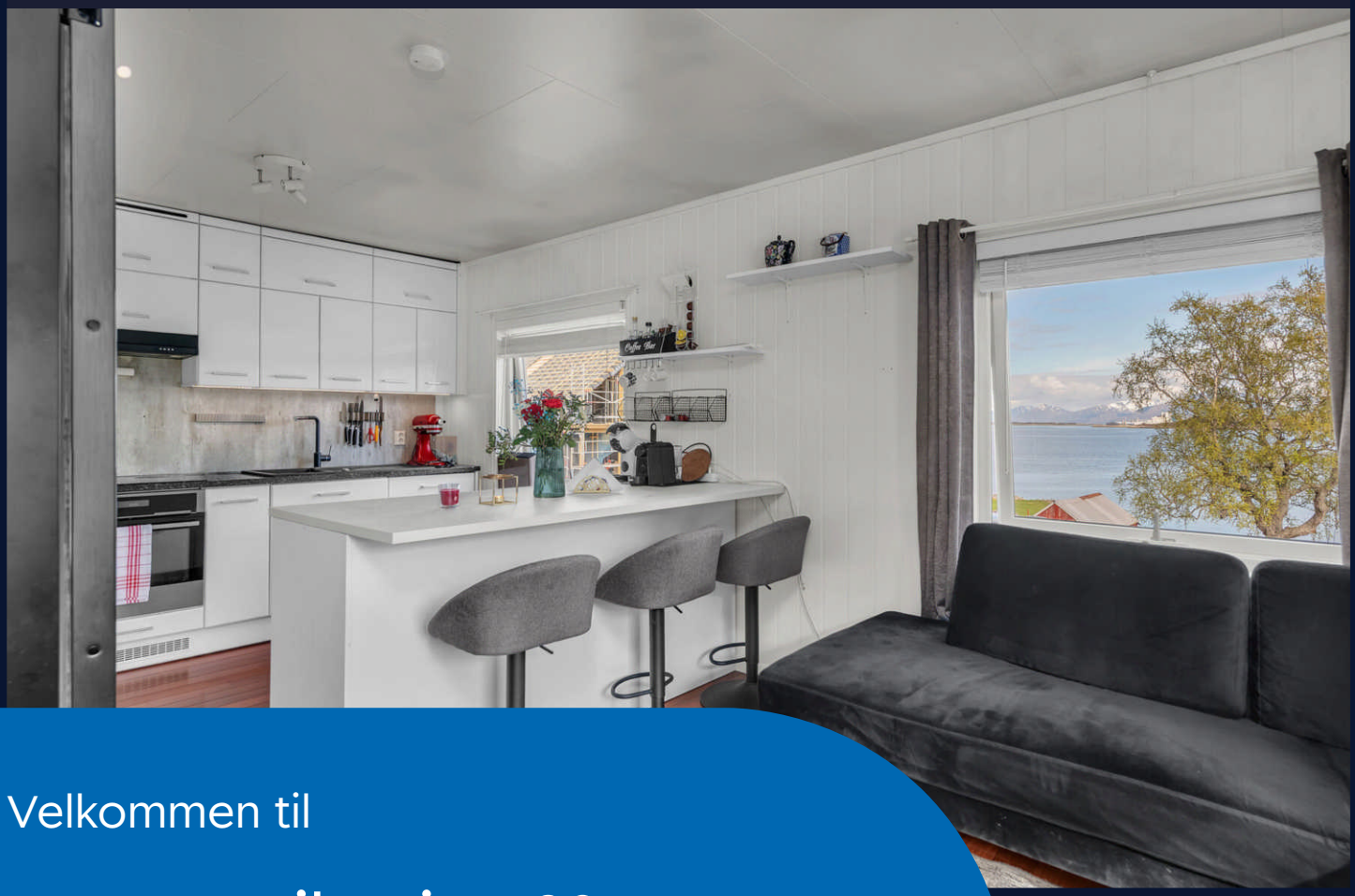




Velkommen til

Tømmervikveien 20
8450 Stokmarknes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tømmervikveien 20
8450 Stokmarknes

Oppgradert enebolig med 2 soverom | Alt på ett plan | Nyere kjøkken og bad | Barnevennlig område i Tømmervika

Velkommen til Tømmervikveien 20!

Boligen er arealeffektiv og har alt på ett plan, med store oppgraderinger gjort mellom 2018 og 2021, inkludert kjøkken, bad, kledning, vinduer og nytt tak. Den har en åpen stue - og kjøkkenløsning med utsikt mot fjell og fjord. Kjøkkenet er moderne med integrerte hvitevarer og barløsning. Bad/vaskerom er flislagt med gulvvarme og gode løsninger. Videre har boligen to soverom og bod. Eiendommen ble oppgradert i 2024 med ny innkjørsel og støttemur i naturstein. Oppvarming via varmepumpe. Kort vei til buss, service og flotte turområder.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 570 000
Omkostninger	kr	65 340
Totalpris inkl. omk.	kr	2 635 340
BRA/BRA-i		64 m² / 64 m²
Antall soverom		2
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1946
Tomt		1 040 m² eiet tomt
Energimerke		

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tømmervikveien 20, 8450 Stokmarknes

Registerbetegnelse
Gnr. 66, Bnr. 62, Hadsel kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 570 000,-
Omkostninger	kr	65 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 635 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 651 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 64 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 65 340,- 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 15 087,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det kreves inn avgift for branntilsyn/feiing selv om boligen ikke har pipe og ildsted. Forholdet anbefales undersøkt nærmere med kommunen.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 8 618,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 12 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 370 liters dunk.

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: 64 m²
BRA totalt: 64 m²

Meglers kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

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

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt i innkjørsel/gårdsplass med singel/grus. Det er ikke tilrettelagt for el bil lading.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 040 m² på eiet tomt.
Beregnet areal iht. kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Tomten ligger i lett hellende terreng og beskrives som naturtomt med stedlig vegetasjon.
Innkjørsel og gårdsplass er gruset.

Fuktsikring og drenering:

Boligens fuktsikrings- og dreneringssystem er av ukjent alder og type, og antas å være fra byggeåret. Det er sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i betongstein.

Forstøtningsmurer:
Det ble anlagt en støttemur i naturstein i 2024.

Terrengforhold:
Tomten er en naturtomt i lett hellende terreng med stedlig vegetasjon. Terrenget rundt boligen er lett skrånende med enkelte flate partier. Innkjørsel/gårdsplass er med singel/grus.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeåret og av ukjent type.

Byggeår
Boligen er opprinnelig oppført i 1946, påbygget i 1976 ifølge kommunen.

Innhold
Eiendommen er en enebolig over ett plan som inneholder følgende:

BRA-i 64 m²: Vindfang, bod, gang, bad/vaskerom, to soverom og stue/kjøkken.

I tillegg har boligen en kjeller på ca. 7 m², men arealet er ikke målbart grunnet lav takhøyde i henhold til gjeldende arealberegningsregler.

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.

Originale tegninger for den opprinnelige bygningsmassen fra 1946 foreligger ikke i kommunens arkiv, men det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i forbindelse med tilbygg, datert 15.03.1976. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger.

Innendørs gjelder det:
- Det ene soverommet som tidligere hadde adkomst fra kjøkken har nå fått ny inngang fra gang.
- Opprinnelig bad/wc og gang er slått sammen og omgjort til et soverom.
- Det er etablert bad/vaskerom i opprinnelig vaskerom og deler av soverom, og rommet har i den anledning fått ny adkomst fra gang.
- Det er etablert en liten bod i deler av opprinnelig soverom, og rommet har fått adkomst fra vindfang (søknadspliktig).
- Resterende deler av opprinnelig soverom er nå en gang med adkomst til øvrige rom.
- Inngangspartiet er tilbygget/gjenbygget og inngangsdøren er i den anledning flyttet (søknadspliktig).
- Det er åpnet opp mellom hall, stue, kjøkken og nyetablert gang.
- Dør mellom hall og kjøkken er fjernet.

Utendørs gjelder det:

- På fasaden mot nord er det opprinnelig inntegnet 3 små vinduer, mens dagens fasade har et mindre og et større vindu (søknadspliktig).
- På fasade mot vest er inngangspartiet tilbygget/gjenbygget, et vindu er fjernet/ikke satt inn og et vindu har endret plassering (søknadspliktig).
- Pipen er fjernet (søknadspliktig).

Tilbygg, fjerning av pipe, fasadeendring, samt endring av tilleggsdel til hoveddel og motsatt er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Eneboligen er opprinnelig fra 1946, senere tilbygget i 1976, og fremstår som betydelig oppgradert gjennom årene.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble montert nytt i perioden 2018-2021. Innredningen har profilerte fronter med god skap- og benkeplass langs to vegger. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er installert vannstoppsystem på kjøkkenet.

Bad/vaskerom:
Badet ble oppgradert i perioden 2018-2021. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater og taket himlingsplater. Rommet har plastsluk og smøremembran. Innredning med benkeplate og servantbeslag, bolleservant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Badet har et oppgraderingsbehov knyttet til sanitærutstyr og overflater.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue, gang og soverom. Fliser på bad/vaskerom.
Vegger: Malte plater i soverom og gang. Baderomsplater på bad/vaskerom.
Himling: Himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Deler av bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. En mindre del av boligen har kjeller med gulv av betong.

Rom under terreng og krypkjeller:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Bad/vaskerom har elektrisk styrt vifte. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2018.

Varmepumpe:
Det er installert varmepumpe.

Elektrisk anlegg:
Normal el-installasjon av nyere type. Anlegget er utført hovedsakelig med jordede kontakter og sikringskap med automatsikringer. Luftbårent inntak. Det elektriske anlegget ble rehabilitert i 2018. Ifølge eier er alle arbeider utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det foreligger samsvarserklæringer.

Lagring:
Boligen har en innvendig bod i 1. etasje. I tillegg er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, samt en kjeller på ca. 7 m² med gulv av betong.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var et krav på byggemeldingstidspunktet, og manglende snøfangere medfører økt risiko for personskade og bygningsmessig skade.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist kondens på toalettsisterne, noe som kan skyldes feil på flottøren. Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Det er værslitt og oppsprukket tretaktekking.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er registrert manglende lufting av vegg/takkonstruksjon ved møne/raft. Det er påvist skader på utvendig trekledning. Fasaden har stedvis behov for vedlikehold i form av maling. Utilstrekkelig lufting øker risikoen for råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Sammenføyninger i takkonstruksjon er utført uten laskeplater. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr i form av avføring etter mus i konstruksjonen. Tetting/utførelse av dampsperre rundt takluke er mangelfullt utført og medfører luftlekkasjer. Det mangler takisolasjon i området rundt takluke.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler luftespalte mellom beslag og vinduskarm/vindusomramming, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

- Utvendig - Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist ufagmessig/mangelfull utførelse av tetting/beslagsutførelse under dør, noe som medfører fare for fukt inn i konstruksjonen og fuktopptrekk i treverk.

- Innvendig - Overflater: Det er påvist stedvis skade og mindre slitasje på overflatene. Overflatene vurderes som normale med hensyn til alder og materialvalg.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er registrert insekter som symptom på fuktig miljø. Kjelleren

har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Innvendig - Krypkjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist ufagmessig utførelse av stubbeloftskonstruksjon.

- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Sokkellist mangler bunnfyllingsfuge. Ikke-fagmessig montering kan medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det mangler silikonfuge på fliser i overgang gulv/vegg.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Sluk er ikke rengjort og gjort tilgjengelig for inspeksjon.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er påvist irr på rør-tilkobling til varmtvannsbereder.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, noe som gir muligheter for større vannansamlinger. Terrenget bør helle bort fra grunnmuren for å sikre at overflatevann ledes vekk fra bygningen.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, lagt i 2021. Det er også nevnt værslitt og oppsprukket tretaktekking. Nedløp og beslag er i stål. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Sammenføyninger i takkonstruksjon er utført uten laskeplater. Det mangler takisolasjon i området rundt takluke.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Utvendig kledning ble skiftet i perioden 2018-2021.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ifølge eier ble vinduer skiftet i perioden 2018-2021.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Tømmervika, et rolig og etablert boligområde med umiddelbar nærhet til både sjøen og naturen på Hadseløya. Her bor du skjermet fra trafikkstøy, men har samtidig kort vei til servicetilbudene i Stokmarknes. Gode turmuligheter starter praktisk talt rett utenfor døren, med stier som leder opp i terrenget og langs kysten.

For den turglade byr området på varierte opplevelser. Flotte toppturer er innen rekkevidde og belønner innsatsen med panoramautsikt over Vesterålens skjærgård. En roligere utflukt finnes også i området, og fra eiendommen er det også kort vei ned til fjæra for en spasertur langs vannkanten.

Hverdagslogistikken er enkel. Stokmarknes sentrum er en kort kjøretur unna med butikker, apotek og Bykuben Senter. Stokmarknes skole (1-10) og flere barnehager ligger også i samme område. For fritidsaktiviteter finnes det ballbinge i nærheten, og flere treningssentre er lett tilgjengelige.

Området har gode kommunikasjoner. Nærmeste bussholdeplass er en kort spasertur unna, og Stokmarknes lufthavn Skagen når du med bil på under ti minutter. Hurtigruten anløper også Stokmarknes, noe som gir en unik reisemulighet langs kysten. I sentrum finner du også hyggelige møteplasser som kafeen Mormors og Hurtigrutemuseet, som er et naturlig samlingspunkt i byen.

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.

Viktig informasjon

Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv for den opprinnelige delen av eneboligen. Boligen er oppført ca. 1946, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg:
Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolighus, datert 23.09.1976. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje/uthus:
I matrikkelen er det registrert en bygning med bygningsnummer: 189879261, type: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig, og status: tatt i bruk. Ifølge eier gjelder dette en tidligere utebod/naust som sto på eiendommen som nå er revet og ikke lengre eksisterer. Bygningen finnes med andre ord ikke den dag i dag, og anses av den grunn ikke som relevant. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til at denne ikke er slettet fra offentlige registre.

Oppvarming
Elektrisitet og varmepumpe. Installert varmepumpe og elektriske varmekabler i gulv på bad/vaskerom.

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

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

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

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

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

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan SM26 for del av Tømmervik, vedtatt 25.11.1999. Eiendommen er avsatt til samme formål i kommuneplanens arealdel 2025-2037 med plan -ID 202209.

Reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider. For ytterligere reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 381 013,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 524 053,-.

Notater

















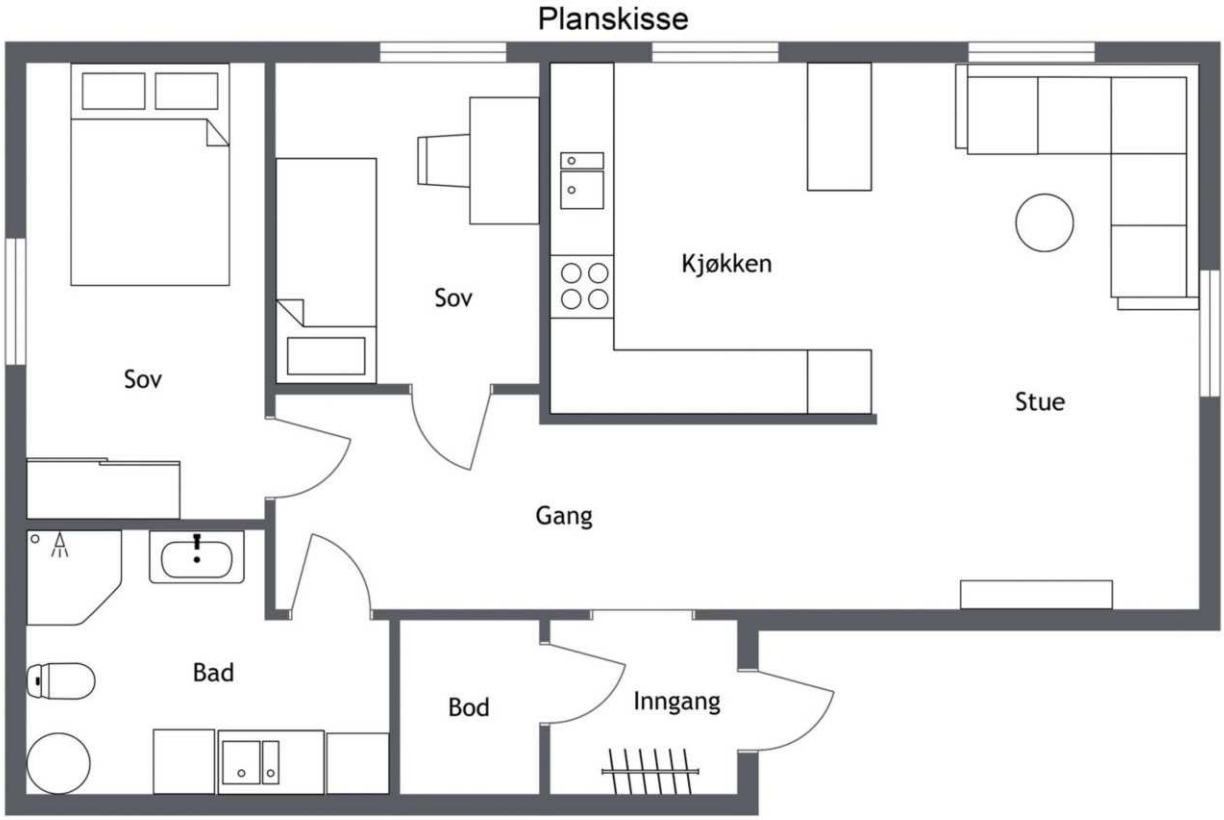








Plantegning



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.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Daorung Havnø og Per Havnoe

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3914
Dato: 16.12.1958
Bestemmelse om vannrett
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
Prosentprovisjon med 1,85 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 22-05-2026 av Fredrik Sørensen 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
- Nabolagsprofil
- Tilstandsrapport, datert 22.05.2026
- Selgers egenerklæring, datert 07.05.2026
- Energiattest, datert 28.05.2026
- Bygningstegninger tilbygg, datert 15.03.1976
- Ferdigattest tilbygg, datert 23.09.1976
- Matrikkelrapport, datert 08.04.2026
- Grunnkart, datert 08.04.2026
- Reguleringsplankart, datert 1999
- Reguleringsbestemmelser, datert 1999
- Erklæring/avtale, datert 16.12.1958
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

TØMMERVIKVEIEN 20

Nabolaget Tømmervik - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Tømmervik Linje 833	**6 min** 0.5 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**9 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 54 min**

SKOLER

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	**22 min** 1.9 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	**20 min** 1.7 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu 500 elever, 21 klasser	**17 min** 17.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

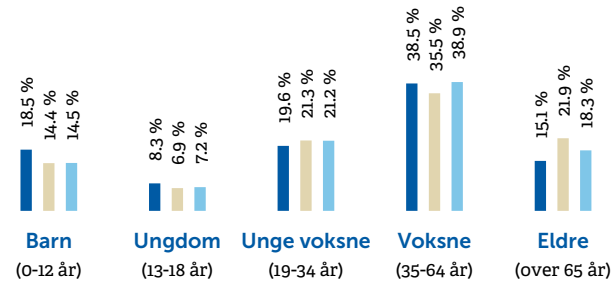
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Hoppensprett Stokmarknes (0-5 år) 70 barn	**20 min** 1.7 km
Tumlebo barnehage (1-5 år) 39 barn	**5 min** 2.9 km
Søndre barnehage (0-5 år) 107 barn	**5 min** 3 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Stokmarknes PostNord	**19 min** 1.7 km
Rema 1000 Stokmarknes PostNord	**21 min** 1.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

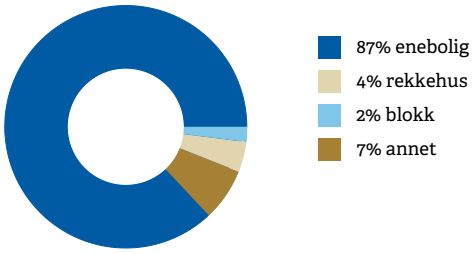
STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

SPORT

Markveien-Tømmervik ballbinge Ballspill	14 min 1.1 km
Stokmarknes skole Ballspill, friidrett	19 min 1.6 km
Feel24 Stokmarknes	21 min
Feel24 Stokmarknes Søndre	4 min

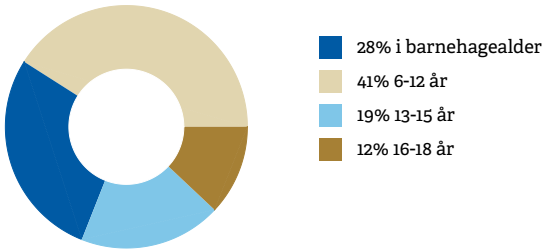
BOLIGMASSE



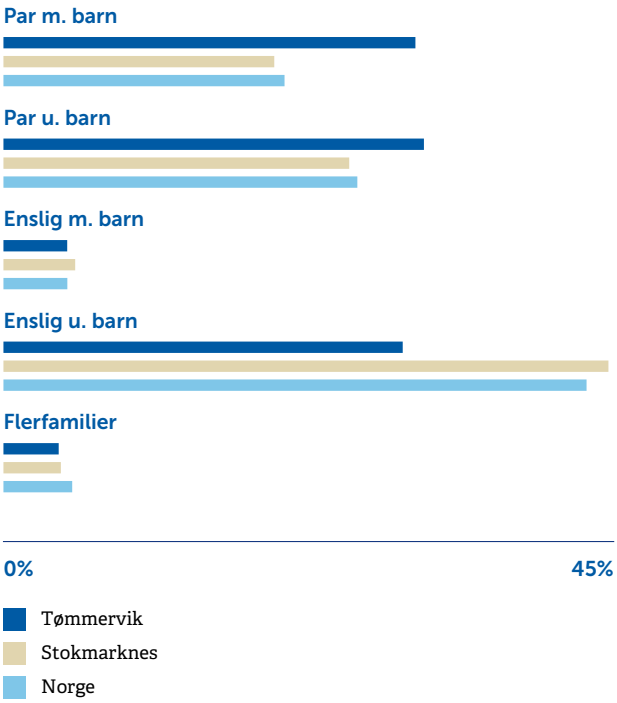
VARER/TJENESTER

Bykuben Senter	19 min
Apotek 1 Stokmarknes	19 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



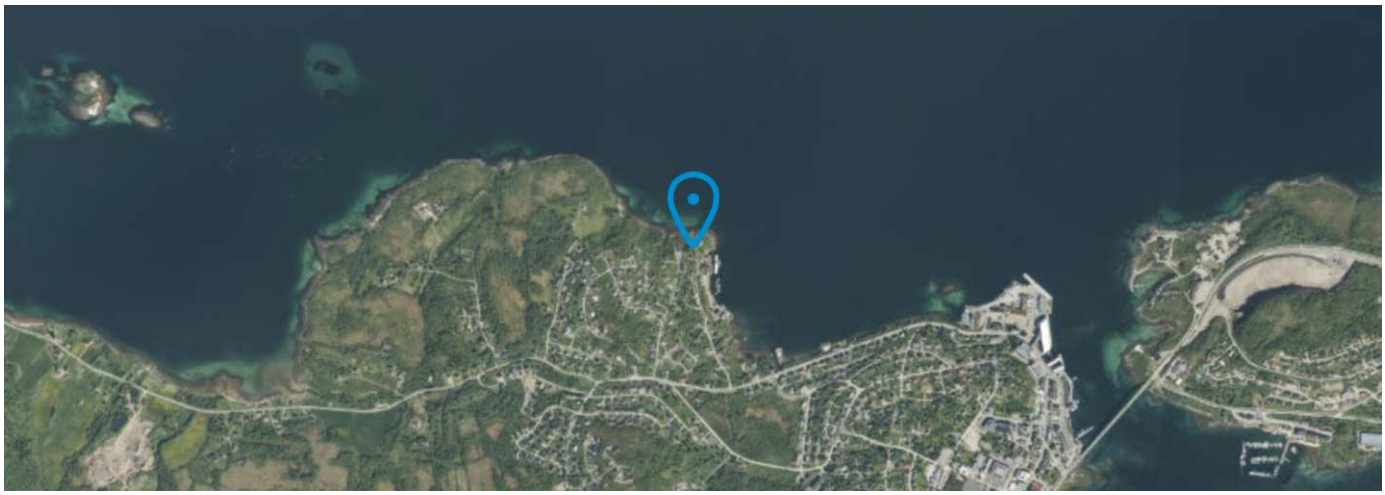
FAMILIESAMMENSETNING

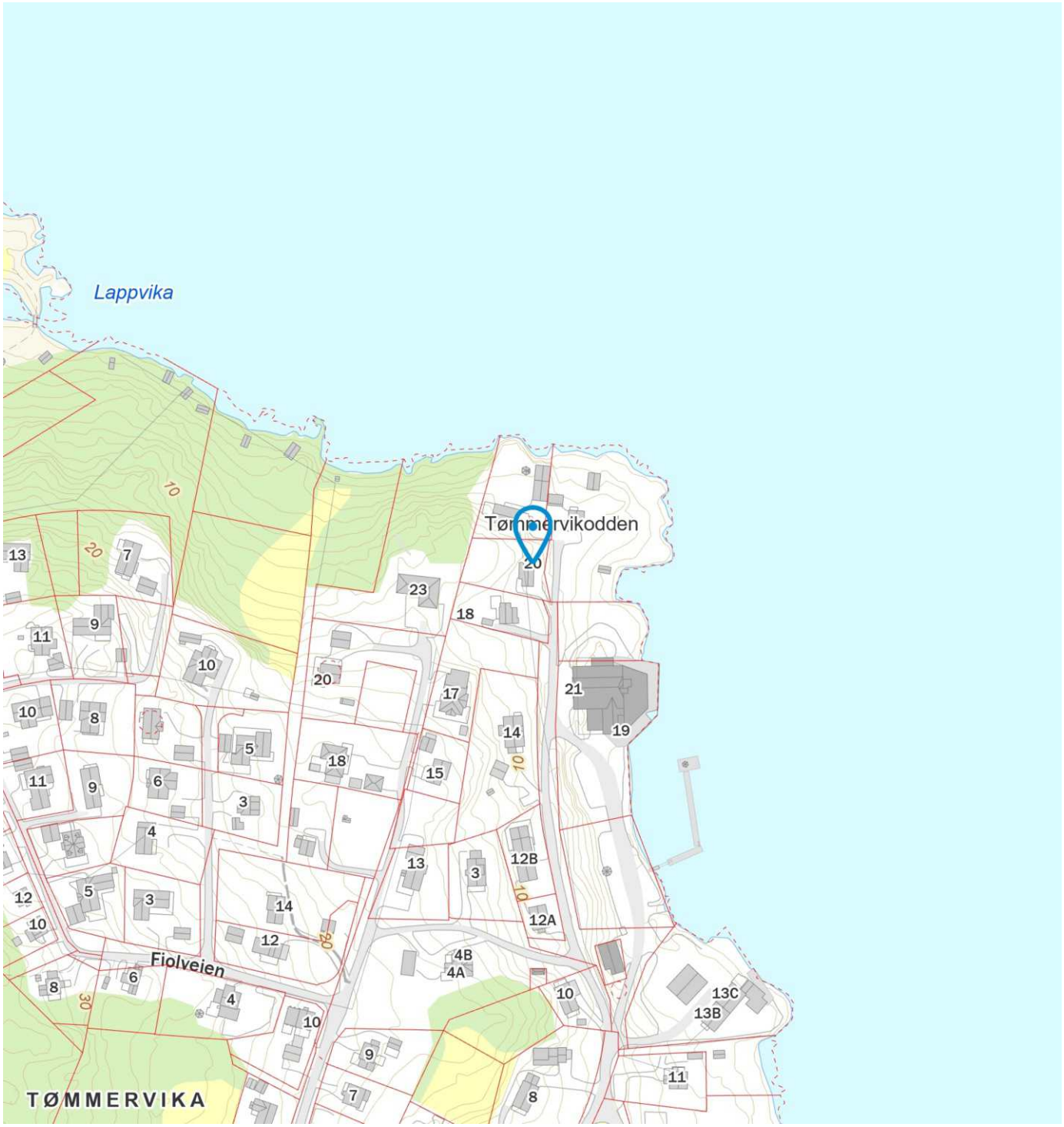


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
HADSEL kommune
gnr. 66, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-1992 **Eiendomsverdi ref nr:** HF1196

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam VESTERÅLEN

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Fredrik Sørensen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@ttv.as
909 93 112

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet hensyntatt alder.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt avvik i utførelser.
Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.
Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

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

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Nedløp og beslag i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med benkeplate og servantbeslag, innredning med bolleservant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Normal el-installasjon av nyere type.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligens fuktsikrings- og dreneringssystem er av ukjent alder og type.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Terrenget rundt boligen er lett skrånende med enkelte flate partier.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det er foretatt vurderinger av boligens helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Byggemeldte tegninger er fra da tilbygg ble oppført 15.03.1976, det foreligger ikke originale tegninger fra tidligere. Nevnte tegninger er lagt til grunn for lovlighetsvurdering.

Rominndeling avviker fra byggemeldte tegninger.

Vindustørrelse og plassering avviker fra byggemeldte tegninger.

Utførelse/plassering av inngangsparti/vindfang avviker fra byggemeldte tegninger.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

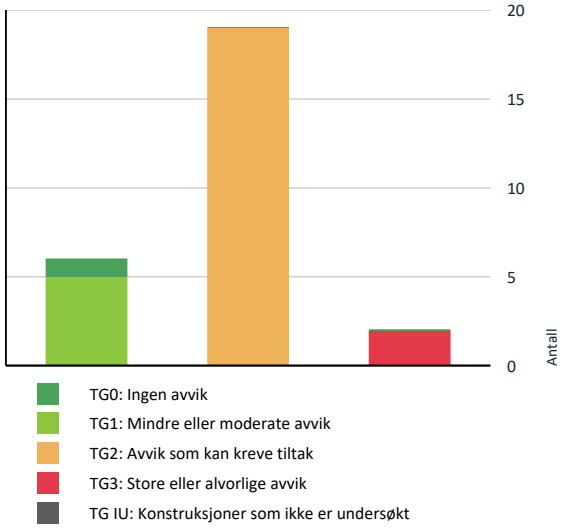
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv.
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98, noe som medfører at bygning lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlig.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

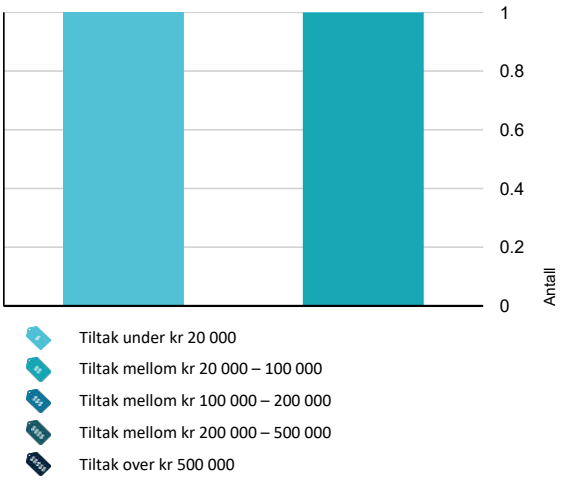
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Iht. opplysninger av rekvirent er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.
Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.
Bygninger forutsettes generelt godkjente.
Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.
Opplisting av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.
Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

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.

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	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
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom Under Terreng**	Gå til side
!	**Innvendig > Krypkjeller**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1946

Kommentar
Ca. byggeår iht. opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som normal, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også preges av div. skader og defekter.

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Opplysninger iht. eier. Boligen ble i perioden 2018 og 2021 betydelig oppgradert. Det ble i følge oppgradert våtrom, montert nytt kjøkken, skiftet utvendig kledning og vinduer, fornyet elektrisk anlegg og VVS-anlegg bl.a. Snekkerarbeider ble utført av tidligere eier, elektrisk anlegg utført av Haneseth El-Service AS, flislegging av Hadsel Rør AS og røranlegg av Sanitær & Varme AS. Opplysninger om utførende firma stammer fra nåværende eier.
2024	Modernisering	Ny innkjørsel og støttemur i naturstein. Lagt veiduk og gruset. Utført av Schjelderup Maskin AS

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
- Det er værslitt og oppsprukket tretaktekking

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Utbedring av skader på taktekking bør vurderes, og vedlikehold av vindskier/isbord bør gjennomføres for å forhindre ytterligere forringelse.

Konsekvensen av de påviste avvikene er redusert levetid på konstruksjonene, samt økt risiko for fuktskader og følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.



Eksempel bulk i taktekking.



Eksempel isbord med vedlikeholdsbehov.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i stål.

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

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

Konsekvens av manglende snøfangere er økt risiko for personskade og bygningsmessig skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel takflate med manglende snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det registrert manglende lufting av vegg/takkonstruksjon ved møne/raft.

Det er påvist skader på utvendig trekledning.

Fasaden fremstår med stedvis behov for vedlikehold i form av maling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak bordkledningen og ved møne/raft for å sikre at fuktighet kan luftes ut og tørkes naturlig opp. Uten tilstrekkelig lufting øker risikoen for råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.

Skadet trekledning bør utbedres og maling bør påføres det det mangler. Konsekvens av det påviste avvik er nedsatt levetid og økt risiko for skader på bakenforliggende konstruksjoner.



Eksempel manglende lufting bak bordkledning.



Eksempel skadet trekledning.



Eksempel manglende lufting under kasse ved møne/raft.



Eksempel vedlikeholdsbehov.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sammenføyninger i takkonstruksjon er utført uten laskeplater.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr i form av avføring etter mus i konstruksjonen.

Tetting/utførelse av dampsperre rundt takluke er mangelfullt utført/utett og medfører luftlekkasjer.

Det mangler takisolasjon i området rundt takluke.

Konsekvens/tiltak

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør monteres laskeplater på sammenføyninger i takkonstruksjonen.

Nærmere undersøkelser av eventuelle skader som følge av mus i konstruksjonen bør gjennomføres.
Mus i konstruksjonen medfører betydelig risiko for bygningsmessige skader, nedsatt inneklima og negative helsemessige effekter.

Utbedring av utetthet/lekkasje i dampsperre ved takluke bør vurderes. Utetthet i dampsperren medfører økt risiko for luftlekkasjer og medfølgende kondensproblemer på kaldloft. Overvåk tilstanden nøye.

Det bør monteres isolasjon i etasjeskiller der det mangler. Konsekvens av manglende isolasjon er varmetap og økt risiko for bygningsmessige skader.



Eksempel utetthet i dampsperre ved takluke.



Eksempel: Avføring etter mus i konstruksjonen og manglende isolasjon.



Eksempel takkonstruksjon uten laskeplater.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler luftespalte mellom beslag og vinduskarm/vindusomramming

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Luftespalte mellom vindu/omramming og beslag bør etableres.
Konsekvens av de påviste avvik er økt risiko for fuktskader samt økt vedlikeholdsbehov.



Eksempel manglende luftespalte mellom omramming og beslag.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Der påvist ufagmessig/mangelfull utførelse av tetting/beslagsutførelse under dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utførelsen av innsettingsdetaljer medfører fare for fukt inn i konstruksjonen, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid.
Tetting og utførelse av beslag under dør bør utbedres.



Eksempel ufagmessig utførelse/utetthet.

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel ufagmessig utførelse/utetthet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist stedvis skade og mindre slitasje på overflatene.
Overflatene vurderes som normale med hensyn til alder og materialvalg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes arbeider med fornying eller oppussing av deler av boligens innvendige overflater, samt utbedring av stedvise skader innen rimelig tid.

Konsekvensen av avviket er i hovedsak nedsatt estetikk, men ytterligere slitasje kan på sikt føre til behov for mer omfattende utbedringer.



Eksempel skadet veggplate.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bemerkes at rom under terreng er utsatte konstruksjoner, og stedvis risikokonstruksjoner, og bør holdes under jevnlig tilsyn.

Ventilering av kjeller bør forbedres. Konsekvens av dårlig ventilering er nedsatt inneklima og økt risiko for bygningsmessige skader.



Eksempel kjeller med begrenset ventilering.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

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

Dert påvist ufagmessig utførelse av stubbeloftskonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Ventilering av krypkjeller bør etableres. Konsekvens av dårlig ventilering er nedsatt inneklima og økt risiko for bygningsmessige skader.



Oversikt inngang til deler av krypkjeller.

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel krypkjeller med ufagmessig utførelse av stubbeloftskonstruksjon og manglende lufting.



Eksempel krypkjeller uten tilkomstmulighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør påregnes tiltak med enkelte dør innen rimelig tid.

Konsekvensen av avviket er hovedsakelig estetisk, men økt slitasje kan over tid føre til redusert funksjonalitet og nedsatt levetid på dørene.



Eksempel slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon på deler av utførelsen iht. eier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Sokkellist mangler bunnfyllingsfuge.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Utbedring av de påviste avvik bør gjennomføres og tilstanden må overvåkes nøye. Når våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



Eksempel sokkelist uten bunnfyllingsfuge.

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel oppsvellet/skadet våtromsplate.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det mangler silikonfuge på fliser i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Silikonfuger bør etableres. Konsekvens av manglende silikonfuger er økt fuktpåvirkning og vanskeligere rengjøring av overflater.

Utførelsen må holdes under oppsikt.

Vær forsiktig ved bruk, da manglende fall kan medføre ulemper og økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse. For å oppnå bedre tilstandsgrad kreves omfattende tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fall, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at badet bygges med riktig fall.



Eksempel gulv med manglende fall.



Eksempel manglende silikonfuge.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sluk er ikke rengjort og gjort tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sluk bør rengjøres og kontrolleres.

Nærmere undersøkelser anbefales. Konsekvens ved ikke tilfredsstillende tetthet er økt risiko for bygningsmessig skade.



Eksempel sluk ikke rengjort.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med benkeplate og servantbeslag, innredning med bolleservant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
• Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Toalettet må skiftes for å hindre videre lekkasje og redusere risikoen for bygningsmessige skader som følge av vanninntrenging.
Ødelagt utstyr på våtrommet bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel vann stående på gulv som følge av lekkasje fra toalett.



Eksempel skadet toalett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

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.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Eksempel manglende tilluft ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang i vegg mot våtsone ved gulv.



Eksempel hulltaking med fuktmåling med normale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.



Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap.



Oversikt rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilasjon, dette med grunnlag i alder.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist irr på rør-tilkobling til varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rørtilkoblingen bør overvåkes og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende bygningsmessige skader.



Eksempel irr på rørtilkobling.

Elektrisk anlegg

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Normal el-installasjon av nyere type. Anlegget er utført hovedsakelig med jordede kontakter og sikringskap er med automatsikringer. Luftbårent inntak.

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.
   2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Oversikt sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligens fuktsikrings- og dreneringssystem er av ukjent alder og type. Det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting av dreneringssystemet, og det må derfor legges til grunn at systemet er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel ikke synlig fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes arbeider med vedlikehold av grunnmur og utbedring av de påviste avvik. Konsekvens av å ikke utbedre skader er forverring av forholdet og økt nedsatt levetid på konstruksjoner.

Overvåk tilstanden nøye. Nærmere kontroll og undersøkelser av bakenforliggende årsak anbefales. Sprekker, riss og overflateskader anbefales tettet for å redusere mulighet for økning av rissets størrelse og mulig utvikling av skaden.



Eksempel skade i grunnmur.



Eksempel løs puss.



Eksempel sprekk i grunnmur.



Eksempel sprekk i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er lett skrånende med enkelte flate partier.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget bør helle bort fra grunnmuren for å sikre at overflatevann ledes vekk fra bygningen og dermed reduserer risikoen for unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring, drenering og grunnmur. Det anbefales generelt at det i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmuren etableres tilstrekkelig fall bort fra bygget om dette er mulig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk fra bygning, for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling fra grunnmuren i en avstand på minimum 3 meter.

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel skrånende terreng.



Eksempel på flatt terreng rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Boligens utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av utvendige rør nærmer seg.

Konsekvens ved brudd eller skader på vann- og avløpsrør er økt risiko for bygningsmessige skader og påfølgende kostbare innvendige arbeider som følge av utbedringen og utskiftingen dette medfører.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er foretatt vurderinger av boligens helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

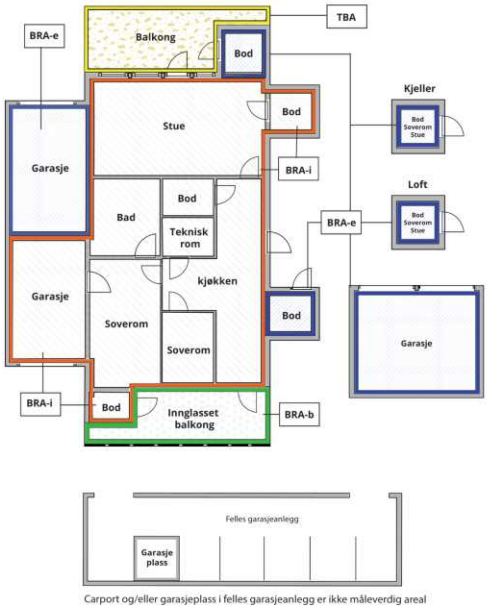
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om 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.

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	64			64	
SUM	**64**				
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, bod, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Kommentar

Areal av kjeller er ikke medregnet i de oppgitte areal grunnet lav høyde (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler). Kjeller har et areal på ca. 7 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger er fra da tilbygg ble oppført 15.03.1976, det foreligger ikke originale tegninger fra tidligere. Nevnte tegninger er lagt til grunn for lovlighetsvurdering.

Rominndeling avviker fra byggemeldte tegninger.

Vindustørrelse og plassering avviker fra byggemeldte tegninger.

Utførelse/plassering av inngangsparti/vindfang avviker fra byggemeldte tegninger.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv.
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98, noe som medfører at bygning lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt: "tilbygg/modernisering".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Per Havnoe	Kunde
	Fredrik Sørensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	66	62		0	1040.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tømmervikveien 20

Hjemmelshaver
Havnø Daorung

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt i lett hellende terreng som beskrives som naturtomt, med stedlig vegetasjon. Innkjørsel/gårdsplass med singel/grus.

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.

Det foreligger ferdigattest for omsøkt tilbygg fra 1976.

Det fremkommer av kommunale opplysninger at det kreves inn avgift for branntilsyn/feiing selv om boligen ikke har pipe og ildsted. Forholdet anbefales undersøkt nærmere.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig.
Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".
Bygningsstatus i matrikkelen for enebolig er: "Tatt i bruk".

Det foreligger informasjon om et annet bygg på eiendommen som nå er revet og ikke lenger eksisterer. I følge eier gjelder dette en tidligere utebod/naust som sto på eiendommen.
Bygningen er i offentlige register registrert som "Garasjeuthus anneks til bolig". Det bør undersøkes om denne skulle vært slettet fra offentlige registre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.04.2026		Fremvist	1	Nei
Fra Infoland	14.04.2026		Gjennomgått	28	Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eier	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	08.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	08.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Statens Kartverk	08.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	15.03.1976	Gjelder omsøkt tiltak med tilbygg. Originale tegninger foreligger ikke.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tømmervikveien 20 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 66 - Bnr 62
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Daorung Havnø

Per Havnoe

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tømmervikveien 20
8450 Stokmarknes

1866-66/62/0/0

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?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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



- Nei, ikke som jeg kjenner til

5

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

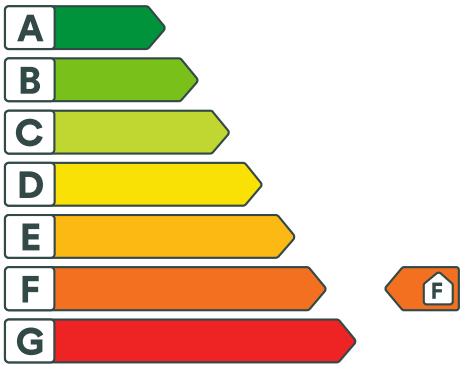
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Tømmervikveien 20, 8450 STOKMARKNES**	
Dato for energimerking **28.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-303485**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189879288**
Gårdsnummer **66**	Bruksnummer **62**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1949**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **408,92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **531,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 530 kWh**



Tømmervikveien 20, 8450 STOKMARKNES

Detaljering

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



Tømmervikveien 20, 8450 STOKMARKNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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

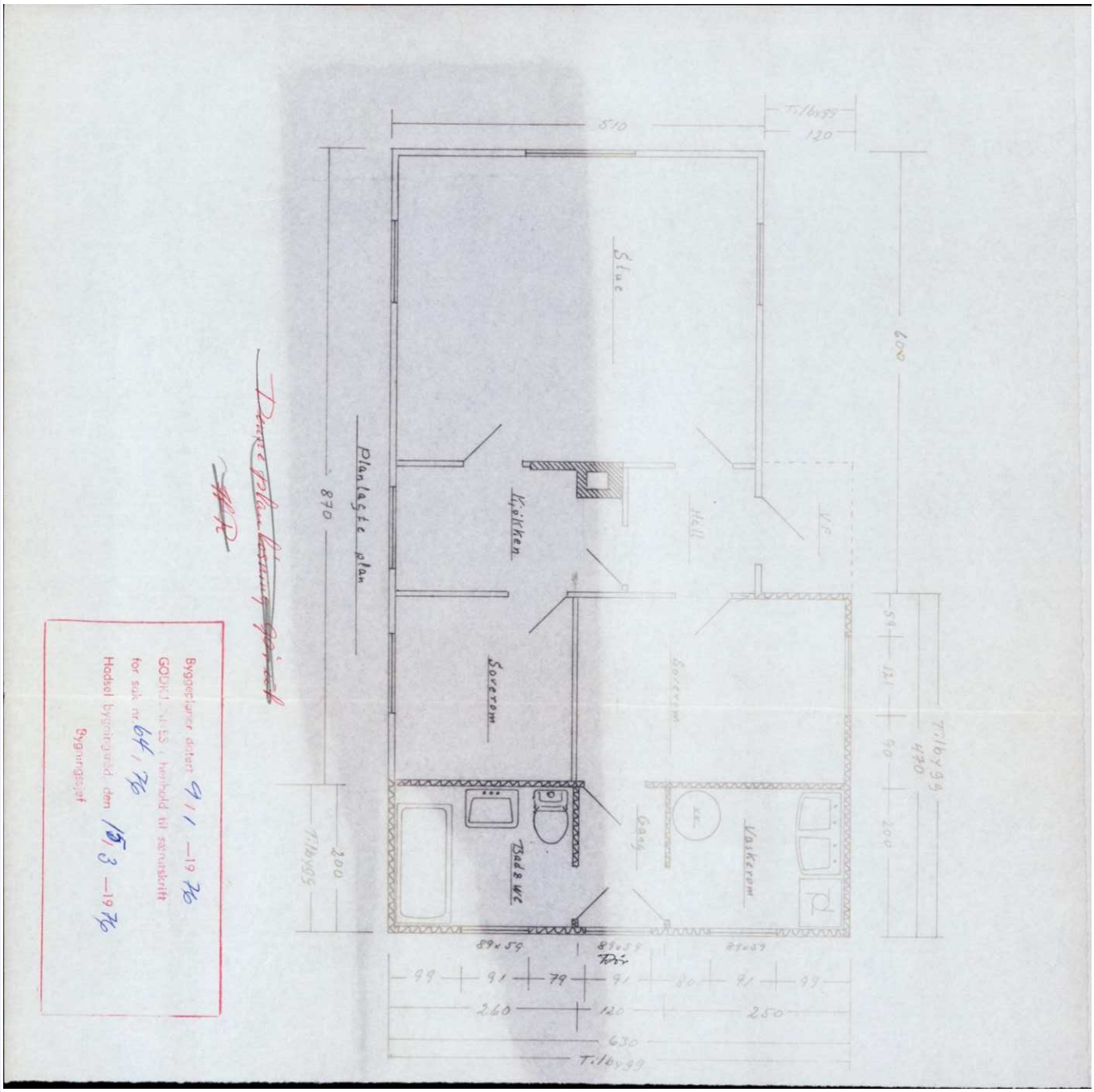
Spørsmål om energiattesten

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

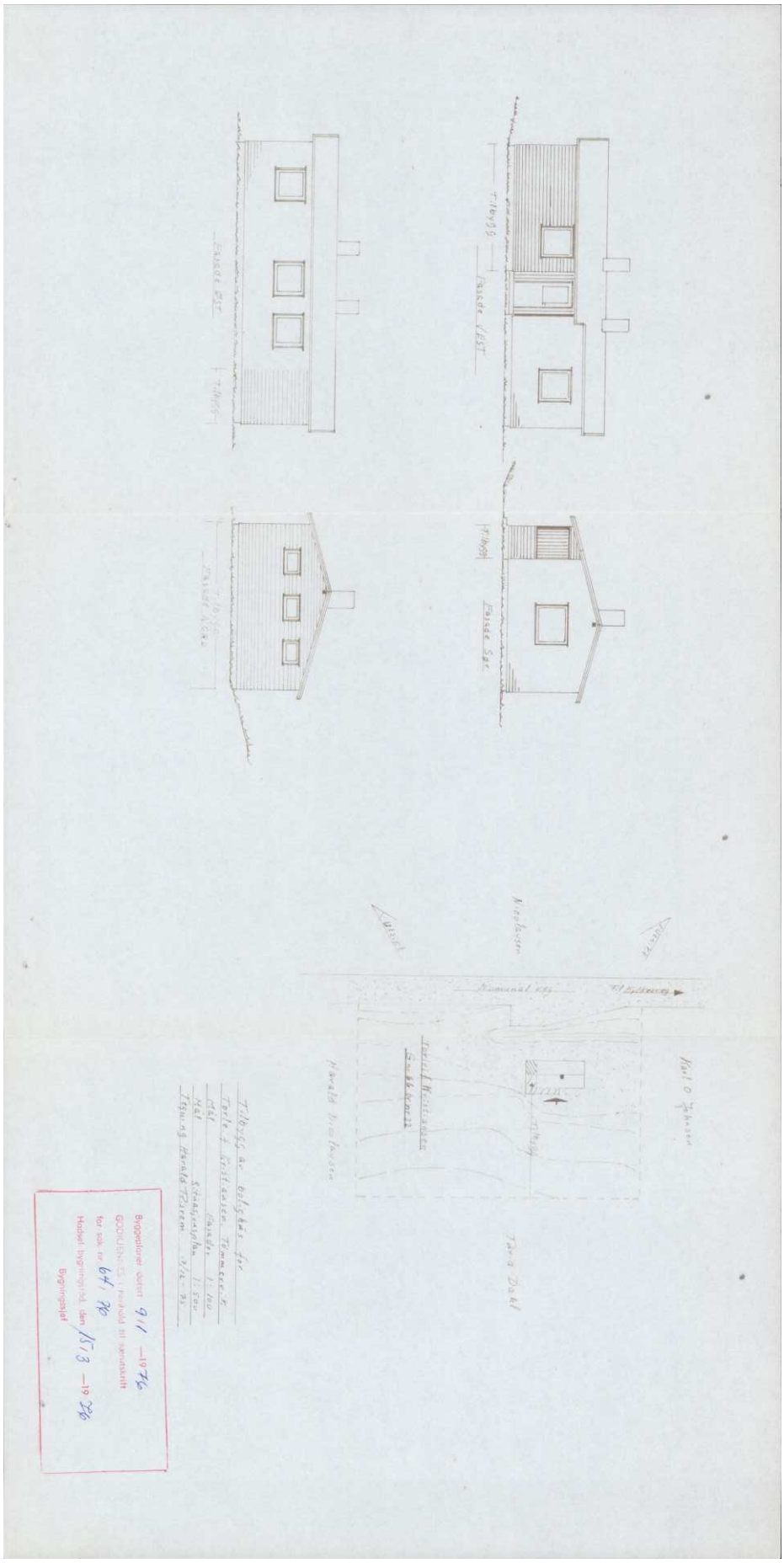
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg


Planlagt plan
870
510
Stue
Kjøkken
Hall
Soverom
Bad & WC
Gang
Vaskerom
Soverom
89x59
89x68
99
91
79
91
80
91
99
260
120
250
630
T.16x99
T.16x99
120
200
T.16x99
H20
200
T.16x99
Byggetillatelse datert 9/1 —19 76
for søk nr 64/76
Hadsel byggenemnd, den 15/3 —19 76
Sygningssjef

Vedlegg



Skjema G

FERDIGATTEST

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

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tömmerdk		66	62	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Bolighus	9/1-76	dato 15/3-76 sak 64/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Odd Kristiansen	Tömmerdk	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
— " —	— " —	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Harald Risrem	Stikmarkan.	

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

Stikmarkan, den 23/9-76.

bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ Hadsel Sparebank
- ☐

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 66, Bruksnr 62	**Kommune:**	1866	Hadsel
Adresse:				
Veiadresse:	Tømmervikveien 20, gatenr 2216 8450 Stokmarknes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	203 4	Tømmervik Stokmarknes
Oppdatert:	03.12.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	10080104 7821	Hadsel Stokmarknes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Utsikten	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.10.1946	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 040,1 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:	05.07.2018	Berørt	1866/66/10	0,0
	Matrikkelført:	06.07.2018	Berørt	1866/66/33	0,0
			Berørt	1866/66/62	0,0
			Berørt	1866/66/152	0,0
			Berørt	1866/66/156	0,0
			Berørt	1866/66/157	0,0
			Berørt	1866/66/441	0,0
Skylddeling	Forretning:	16.10.1946	Avgiver	1866/66/9	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1866/66/62	0,0
Skylddeling	Forretning:	07.10.1946	Berørt	1866/66/33	0,0
	Matrikkelført:	09.02.2015	Berørt	1866/66/62	0,0
			Berørt	1866/66/156	0,0
			Berørt	1866/66/157	0,0
			Berørt	1866/66/441	0,0
			Berørt	1866/66/453	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tømmervikveien 20	Bolig	70,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	77,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	70,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	70,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	189879288			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		70,0		70,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

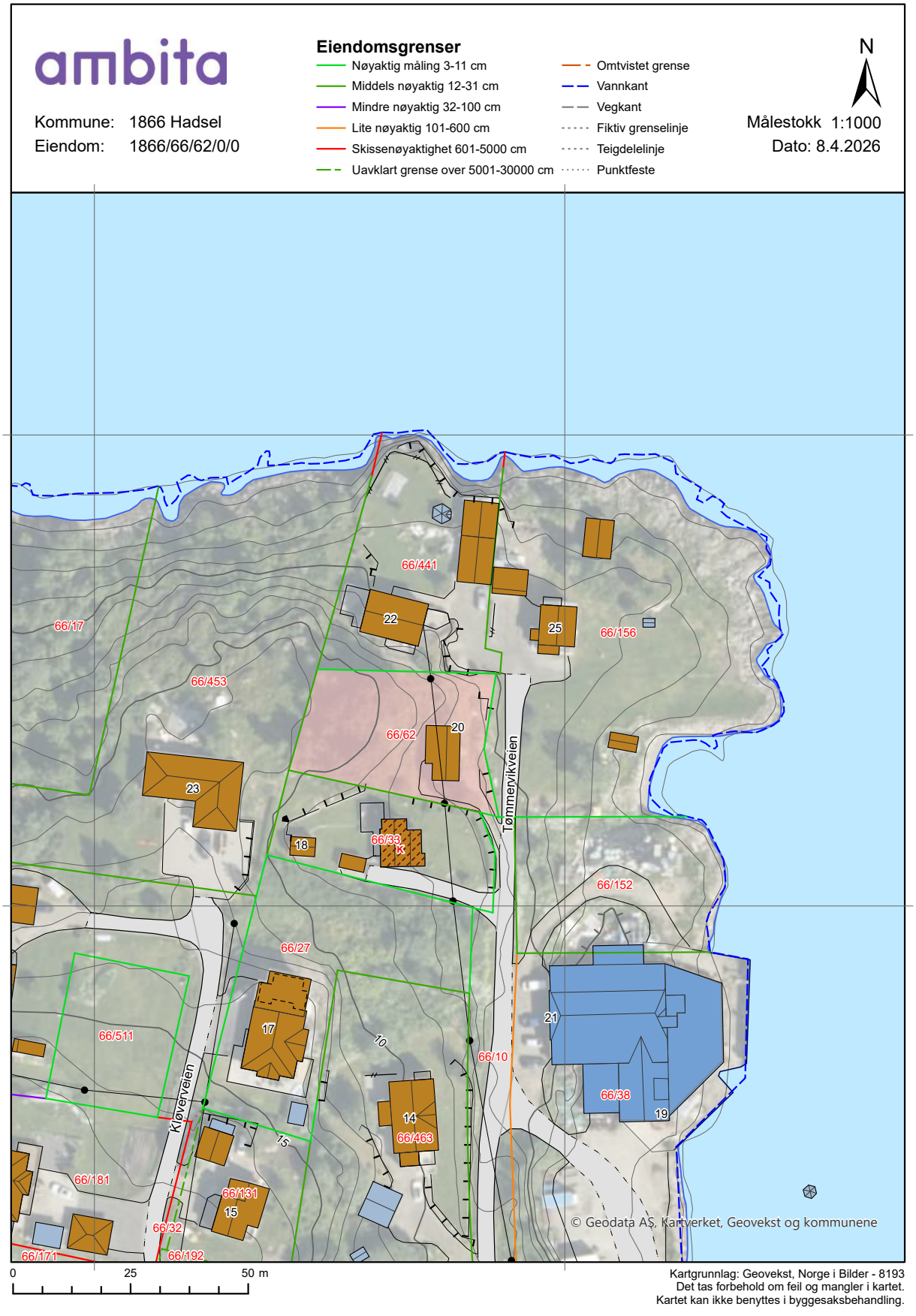
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	189879261			Antall etasjer:	

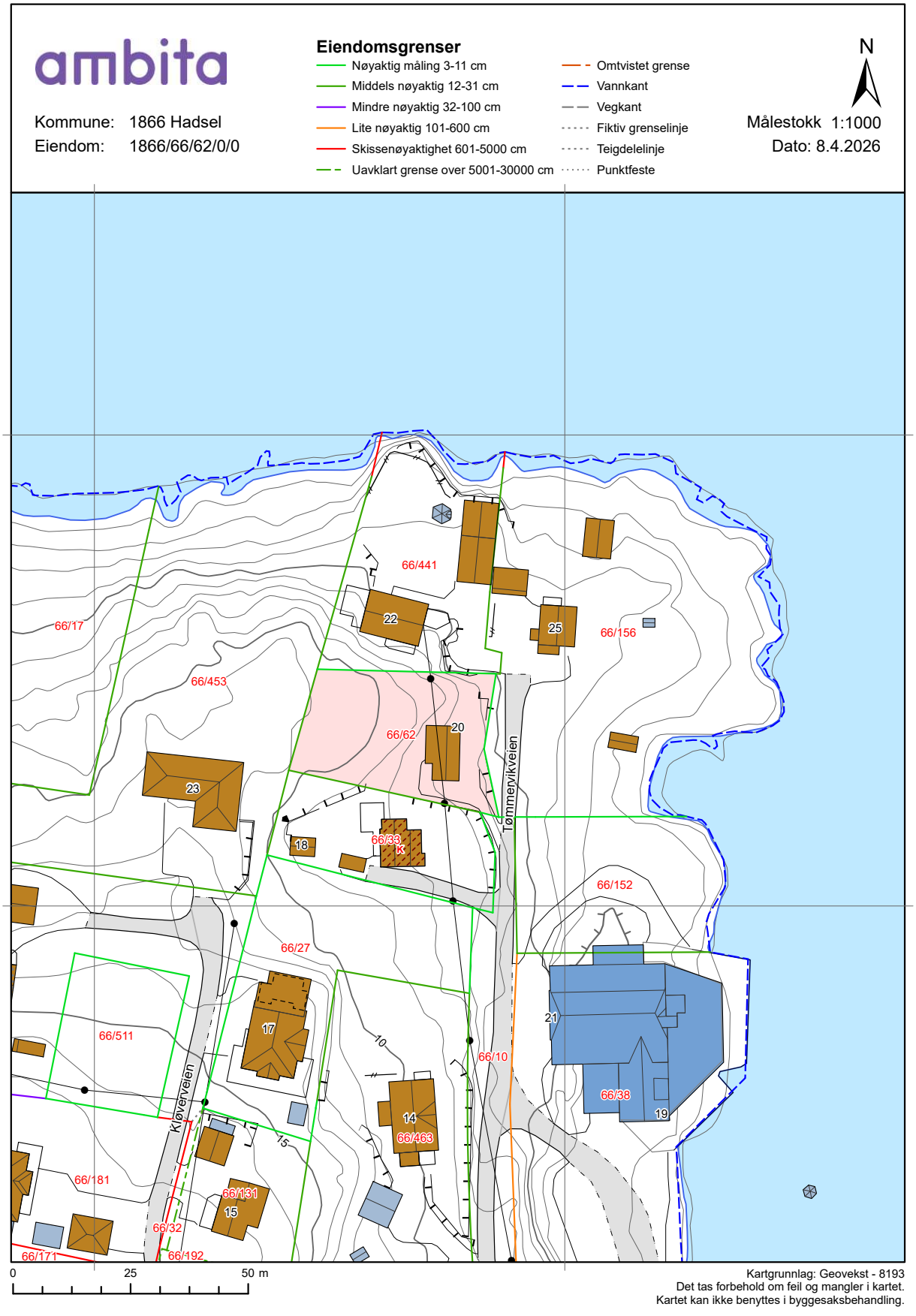
Etasjeopplysninger:

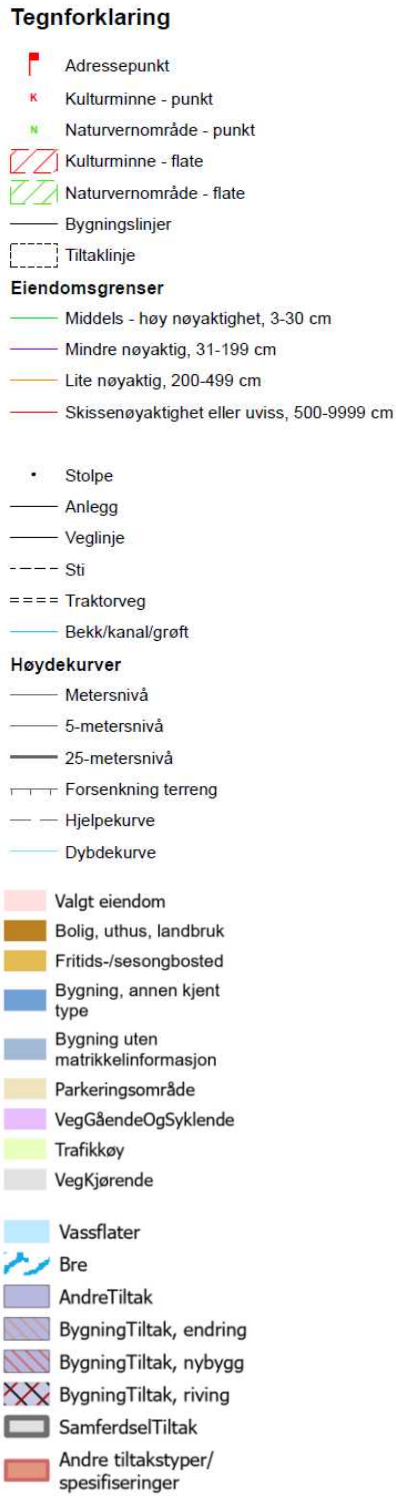
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

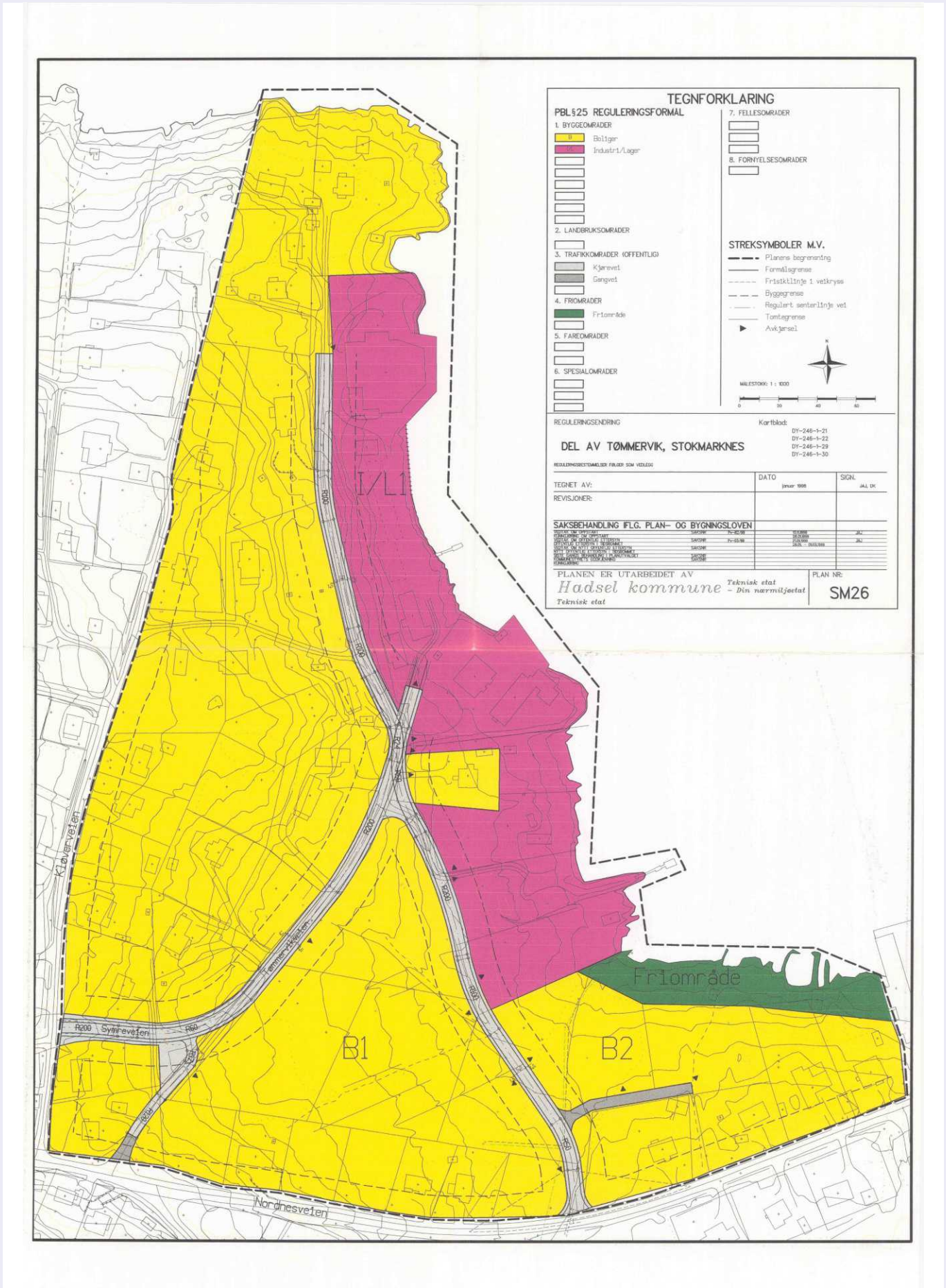
Ingen kulturminner registrert på bygningen.


ambita
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/66/62/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 8.4.2026
66/441
66/17
66/453
66/62
66/156
66/152
66/27
66/511
66/10
66/38
66/463
66/181
66/131
66/32
66/171
66/192
66/33
K
22
25
20
23
18
17
21
19
14
15
Tømmervikveien
Kløverveien
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
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: 1866/66/62/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 8.4.2026
66/441
66/17
66/453
66/62
66/156
66/152
66/27
66/511
66/10
66/38
66/463
66/181
66/131
66/32
66/171
66/192
66/33 K
22
25
20
23
18
17
14
15
21
19
Tømmervikveien
Kløverveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


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

Vedlegg


TEGNFORKLARING
PBL §25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
B Bolig
I Industri/Lager
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
Kjørevei
Gangvei
4. FRIOMRÅDER
Friområde
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
7. FELLESOMRÅDER
8. FORNYELSESOMRÅDER
STREKSYMBOLER M.V.
Planens begrensning
Formålsgrense
Frisiktlinje i veikryss
Byggegrense
Regulert senterlinje vei
Tomtegrense
Avkjørsel
MÅLESTOKK: 1 : 1000
0 20 40 60
REGULERINGSENDRING
DEL AV TØMMERVIK, STOKMARKNES
Kartblad:
DY-246-1-21
DY-246-1-22
DY-246-1-29
DY-246-1-30
TEGNET AV:
DATO
januar 1998
SIGN.
JALL DK
REVISJONER:
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
PLANEN ER UTARBEIDET AV
Hadsel kommune
Teknisk etat
- Din nærmiljøetat
Teknisk etat
PLAN NR:
SM26
I/L1
B1
B2
Friområde
Klåvveien
Tømmervikveien
Sykneveien
Nordnesveien
R200
R60
R25

2

Reguleringsbestemmelser for Del av Tømmervik, Stokmarknes

Godkjent av kommunestyret i sak 159/99 /99

§ 1 INNLEDNING

1.1 Planens begrensning og bestemmelsenes virkeområde

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder	-	*Boliger*
	-	*Industri/Lager*
Trafikkområder	-	*Kjøreveg*
	-	*Gangveg*

Friområder

§2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Områder regulert til boliger, B1 og B2

a. *Eksisterende boliger inngår i planen.*
b. *Boliger kan oppføres i inntil 2 etasjer.*
c. *For hver bolig skal avsettes plass til garasje samt for oppstilling av minst ett kjøretøy.*
Garasjebygg kan oppføres i en etasje og inntil 50 m2.
Tillatt bebygd areal (BYA) er angitt i prosent av tomtas nettoareal og skal ikke overstige 20%..
d. *For hus med 2 etasjer må gesimshøyden på det høyeste ikke overstige 6,5m.*

2.2 Område regulert til industri, I/L1

a. *Eksisterende bygninger i område I/L1 inngår i planen.*
b. *Nye bygninger kan oppføres i inntil 3 etasjer.*
c. *I område regulert til industri/lager kan oppføres bebyggelse til disse formål.*
I tillegg kan sjørelatert naustbebyggelse oppføres.
d. *Tillatt bebygd areal (BYA) er angitt i prosent av tomtas nettoareal og skal ikke overstige 30%.*
e. *Industrivirksomhet som etter helse- og bygningsmyndighetenes skjønn kan medføre hygeniske ulemper og/eller annen forurensning kan nektes etablert.*

2.3 Plankrav

a. *Ved oppføring av boliger i område B1 og B2, kreves fremlagt bebyggelsesplan. Planen skal vise bygningene med eventuelle utvidelser/nybygg, adkomstforhold, garasjer m. m..*
Bygningsrådet kan fravike kravet til bebyggelsesplan for ovennevnte områder i enklere byggesaker.

§ 3 TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Område regulert til trafikkområde

a. *Trafikkområdene skal opparbeides til veger og plasser for kjørende og gående som vist på plankartet.*

§ 4 FRIOMRÅDE

4.1 *I friområdet kan planutvalget tillate oppført bygning eller anlagt sti/gangvei som har naturlig tilknytning til friområdet, når dette etter rådets mening ikke er til hinder for områdets bruk som friområde*

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 *Ved* behandling *av byggemeldinger, skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme flukt eller gruppe får en harmonisk utforming.*

5.2 *Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.*

5.3 *Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.*

5.4 *Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatretslige avtaler som er i strid med reguleringsplanen.*

(3)

Vedtak i Kommunestyret – 25.11.99:

Kommunestyret godkjenner revidert forslag til Reguleringsplan for Del av Tømmervik med omlagt vegtrase' – og flytting ca 5 meter mot vest fra opprinnelig trase' frem til kryss med Nordnesveien, jmf plan- og bygningslovens § 27-2, nr 1.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/3914/78
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 14:13

Dagbok nr 3914 - 1958
Vesterålen sorenskriverembete
Dnr. 16/12 58

9.

F. m. kr. 10,-

GRUNNEIERERKLÆRING.

Undertegnede grunneiere avstår herved nödvendig grunn til Tömmervik Vannforsyningslag.

Avståelsen som blir å tinglyse omfatter :

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

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

Erstatning for :

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

4. Flytting av :.....

Avståelsen forutsetter at :

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

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

10.

Eiendommens navn	Gr.nr.	Br.nr.	Verdi av de avståtte rettigheter settes til kr.	Grunneierens underskrift	Det bekreftes herved at grunneieren har undertegnet i vårt nærvær og at han er over 21 år.
"HEIM"	66	35	25,00	RAGNHILD JOHNSEN	Peter Madsen Olav J. Andersen
"MYRHEIM"	66	29	25,00	HANNA STILSAND	Peter Madsen Olav J. Andersen
"BAKKEN"	66	84	25,00	HEROLF FLØDSETH	Peter Madsen Olav J. Andersen
"SOLHAUG"	66	89	25,00	ANTON ELLERTSEN	Peter Madsen Olav J. Andersen
"BERGLUND"	66	92	25,00	JOHAN ELVEVOLL	Peter Madsen Olav J. Andersen
"BAKKEN"	66	95	25,00	JOHAN ELLERTSEN	Peter Madsen Olav J. Andersen
"ASPELY"	66	6 0	25,00	HILBERT RASCH	Peter Madsen Olav J. Andersen
"ASPELUND"	66	36	25,00	OLAF HANSEN	Peter Madsen Olav J. Andersen
"FREDSVOLD"	66	37	25,00	OLGA RUSTEN	Peter Madsen Olav J. Andersen
"NYHEIM"	66	58	25,00	LUDOLF LARSEN	Peter Madsen Olav J. Andersen
"VOLLEN"	66	17	25,00	GEORG LARSEN	Peter Madsen Olav J. Andersen.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260040 / Hans Petter Søvik, tlf. 400 42 402
Tømmervikveien 20, 8450 Stokmarknes
Gnr. 66, Bnr. 62, Hadsel kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Oppdragsnr: 19260040
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.06.2026

Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no