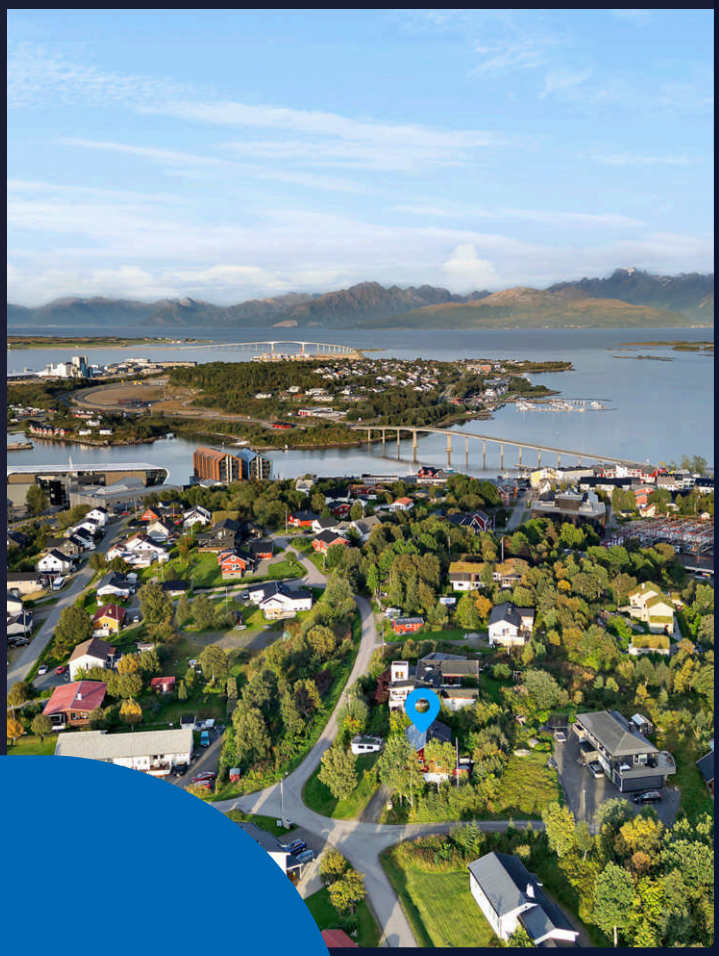






Velkommen til

Roald Alværs gate 14
8450 Stokmarknes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Roald Alværs gate 14
8450 Stokmarknes

Stokmarknes Vest | Meget god beliggenhet og funksjonell planløsning | 5 soverom | Stor tomt | Utsikt | Garasje

Velkommen til Roald Alværs gate 14! Innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet på Stokmarknes Vest, stor tomt og flott utsikt mot fjord og fjell. Eiendommen ligger høyt og fritt i et etablert og barnevennlig område, med gangavstand til sentrum. Boligen går over to etasjer og har en fleksibel planløsning med totalt fem soverom. Hovedetasjen byr på en romslig stue med peis, vedovn og store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Kjøkkenet ligger separat, med foldedør mot stuen. Underetasjen har egen inngang, bad, flere disponible rom, gode lagringsmuligheter og et plassbygd kjølerom med aggregat skiftet i 2025. Eiendommen har flere uteplasser, blant annet balkong, platting og takterrasse på garasjen. Den romslige tomten gir gode muligheter for lek, hage og sosiale sammenkomster. Boligen har eldre standard, og modernisering må påregnes. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000
Omkostninger	kr	88 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590
BRA/BRA-i		173 m² / 158 m²
Antall soverom		5
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1967
Tomt		840 m² eiet tomt
Energimerke		F

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Roald Alværs gate 14, 8450 Stokmarknes

Registerbetegnelse
Gnr. 65, Bnr. 543, Hadsel kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 605 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 500,-

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 88 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 19 867,- pr. år 2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Renovasjon faktureres av det regionale renovasjonsselskapet Reno-Vest og er ikke inkludert i de kommunale avgiftene.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 4 698,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 140 liters beholder.

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: 158 m²
BRA - e: 15 m²
BRA totalt: 173 m²
TBA: 41 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
5
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 frittstående garasje og på gruset avkjørsel.

Tomt
Tomtestørrelse er 840 m² på eiet tomt.

Beregnet areal iht. vedlagte matrikkelrapport er 840 m².

Iflg. Kartverket og selgers opplysninger (etter samtale med kommunen) så er tomtegrensene i området skeivt plassert og det har tidligere vært oppgitt over 900 m². Riktig tomtestørrelse er ca. 840 m².

Tomtegrensene er litt unøyaktige for denne eiendommen og naboene rundt. Kjøper må akseptere denne usikkerheten.

Det gjøres oppmerksom på at deler av boligen på naboeiendommen Roald Alværs gate 12 (gnr. 65 bnr. 532) er oppført nært tomtegrensen til gjeldende eiendom, i flg. kartet. Det foreligger ingen skriftlig eller tinglyst avtale/erklæring vedrørende plasseringen, men som nevnt ovenfor, kartets tegnete linjer kan være feil. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Tomteforhold iht. vedlagt tilstandsrapport:
Eiendommen er en eiet tomt med slakt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med grøntareal og er spredt beplantet.

Byggegrunn:
Byggegrunn er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Ukjent materiale og utførelse. Ingen synlig utvendig fuktsikring. Ut fra terreng rundt boligen ser det ut til at det er utført arbeider i senere tid.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur av ukjent materiale (betong/betongstein). Utvendig og innvendig pusset og malt.

Forstøtningsmurer:
Det er stedvis etablert natursteinsmur i terreng.

Terrengforhold:
Boligen har slakt skrånende terreng. Deler av terrenget bak boligen er flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendig vann og avløp av ukjent alder og materiale. Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Byggeår
Boligen er oppført i 1967, ifølge kommunen.
Garasjen er oppført omtrent samtidig som boligen, ifølge selger.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

Underetasje
BRA-i 74 m²: Entré, hall m/trapp, to ganger, to soverom, bad, vaskekjeller, kjølerom og to boder.

1. etasje
BRA-i 84 m²: Gang, bad, tre soverom, stue og kjøkken.

Garasje
BRA-e 15 m²: Garasjerom.

Boligen har balkong på ca. 7 m² samt en platting på ca. 18 m² på baksiden av boligen med utgang fra stuen. I tillegg er det etablert en takterrasse på ca. 17 m² over den frittstående garasjen.

Bygningssakkyndig har bemerket et mindre avvik i arealoppstillingen ved at terrasse- og balkongarealet i 1. etasje er oppgitt til totalt 24 m² i arealtabellen, mens arealene omtalt i rapportens tekst utgjør ca. 25 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at boligen i matrikkelen kun er registrert med én etasje. Underetasjen er ikke registrert. Samtidig er boligen registrert med et samlet areal på 154 m² BRA, mens bygningssakkyndig har målt boligen til 158 m² BRA-i. Både hovedetasje og underetasje fremgår imidlertid av godkjente byggetegninger. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 13.04.1966. Tegningene samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens situasjon. Følgende avvik er observert:

Underetasje
- Opprinnelig hobbyrom er innredet til to soverom og gang.
- Opprinnelig integrert garasje er omgjort til vaskekjeller og bod.
- Opprinnelig vaskerom benyttes i dag som bod. Dette innebærer endring fra hoveddel til tilleggsdel og er normalt søknadspliktig.
- Det er etablert bad i deler av tidligere garasje og klesbod. Dette innebærer endring fra tilleggsdel til hoveddel og er normalt søknadspliktig.

Fasader
- Nordfasaden: Garasjeport i underetasjen er fjernet og erstattet med vindu.
- Østfasaden: Vindu i underetasjen er fjernet eller ikke etablert som vist på tegningene. Det er i tillegg satt inn et vindu i kaldloftet som ikke fremgår av godkjente tegninger.
- Vestfasaden: Det er satt inn vinduer i både kaldloftet og underetasjen som ikke fremgår av tegningene.
- Sørfasaden: Det er oppført terrasse som ikke fremgår av tegningene.

De nevnte fasadeendringene, bruksendringene mellom hoveddel og tilleggsdel, samt etablering av våtrom, er tiltak som normalt er søknadspliktige. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltakene er omsøkt eller godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette, herunder eventuell bruk i strid med tidligere godkjenninger.

På eiendommen er det oppført en frittstående garasje med takterrasse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Oppføring av garasje vil normalt være søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til forholdet.

Standard
Eneboligen fra 1967 er fordelt over to etasjer og har en eldre, men i hovedsak funksjonell standard med enkelte oppgraderinger gjennomført i senere tid.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte trefargede fronter, enkelte med glass. Laminert benkeplate med nedfelt vask i stål. Flis mellom benkeplate og overskap. Utstyrt med integrert stekeovn og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Montert komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Foldedør etablert mellom kjøkken og stue.

Bad 1. etasje:
Badet har belegg på gulv, malte bygningsplater og våtromsbelegg på vegg. Innredet med servant, overskap og speil på vegg, toalett og badekar. Oppvarming med ovn på vegg. Naturlig avtrekk i vegg. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad underetasje:
Badet har belegg på gulv, våtromsbelegg på vegg og slettmalt himling. Innredet med servant, overskap og speil på vegg, toalett samt dusjkabinett. Oppvarming via ovn på vegg. Naturlig avtrekk. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, belegg, teppe samt malt betong. Enkelte overflater er byttet i senere tid. Etasjeskille av trebjelkelag og gulv på grunn av betong.
Vegger: Malte og tapetserte bygningsplater, malt panel, våtromstapet samt malt mur.
Himling: 60x120 cm malte takplater, slettmalt bygningsplate og panel. Enkelte overflater er skiftet i senere tid.

Kjølerom:
Plassbygd kjølerom i underetasje. Malt tregulv. Vegg og himling med panel. Isolert kjøleromsdør. Ukjent alder. Kjøleromsaggregat. Skiftet i senere tid.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille mellom etasjene av trebjelkelag. Gulv på grunn av betong.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Pipe er pusset og malt. Sotluke etablert i kjeller. Heldekkende pipebeslag i metall. Lukket vedfyringsovn samt peis etablert i stue. Siste feiing var 03.05.2022.

Innvendige trapper:
Plassbygd 180° svingtrapp mellom etasjene. Vanger, trinn og rekkverk i tre. Teppeneser etablert i trinn.

Innvendige dører:
Boligen har finerte dører fra byggeår, enkelt dører med glass. Foldedør mellom kjøkken og stue er montert i senere tid.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger fra byggeår. Stoppekran etablert i vaskekjeller. Enkelt komponenter byttet i senere tid.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør fra byggeår. Materialer: kobber, soil og plast. Enkelte komponenter byttet i senere tid.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom ventil i vegg. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bad har naturlig avtrekk.

Varmtvannstank:
Bereder på ca. 200 liter, plassert i vaskekjeller. Berederen ble byttet i 2025.

Elektrisk anlegg:
Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert i gang i 1. etasje, oppgradert i senere tid. Kurser: 1x20 A, 3x16 A, 7x10 A. Ingen dokumentasjon fremlagt for renovering av sikringsskap.

Branntekniske forhold:
Boligen har brannmeldere i begge etasjer. Det er montert 2 stk. 6 kg slukkapparat. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Lagring:
Boligen har to boder i underetasjen. I tillegg er det et plassbygd kjølerom i underetasjen med malt tregulv, panel på vegger og i himling, isolert kjøleromsdør og kjøleromsaggregat byttet i 2025.

Kaldloft over hele husets lengde, med full ståhøyde og gulv helt ut. Loftet gir svært gode lagringsmuligheter.

På eiendommen er det en frittstående garasje på ca. 15 m².

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:
- Underetasje Bad - Generell: Hele våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- 1. Etasje Bad - Generell: Hele våtrommet må oppgraderes for å kunne tåle normalt bruk etter dagens krav. Mangelfull oppgradering medfører høy risiko for at konstruksjonen ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasje, noe som kan medføre fuktskade på tilstøtende konstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Taket er av eldre ukjent alder. Stedvis rust registrert samt stedvis krakelert og flakkende maling.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det mangler snøfanger på deler av boligen.
- Takkonstruksjon/Loft: Takhatt til ventilasjonsrør fra bad i hovedetasje er utett. Ved kraftig regn kan noen dråper dryppe fra ventil i himling.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Stedvis registrert kledning som er værslitt med sprukket treverk. Stedvis registrert begrenset lufting i nederkant av kledningen.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Tilstandsgrad settes i hovedsak på bakgrunn av alder og slitasje på de 4 vinduene fra byggeår. Det er registrert ett vindu med mangelfull beslagsløsning i underkant, noe som kan medføre økt risiko for fukt i konstruksjonen.
- Ytterdører: Verandadør ved soverom har skjevhet mellom dørblad og karm, samt tar litt i karm. Mangelfull tetting på utvendig side mellom beslag og terskel.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Deler av konstruksjonen er lukket, har ukjent utførelse og tilstand. Nærmere undersøkelser må gjøres for å kunne si noe om tilstand.
- Terrasser og plattinger på terreng: Dekke og rekkverk er stedvis litt værslitt. Skeivhet registrert. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendige trapper: Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og slitasje. Det mangler rekkverk på en side av trapp på boligens bakside. Eksisterende rekkverk har større åpninger enn dagens forskriftskrav.
- Overflater - gulv: Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og slitasje ved enkelte overflater.
- Overflater - vegger og himlinger: Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og slitasje på enkelt overflater. Stedvis innfesting av listverk med varierende håndverksmessig utførelse.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Fuktmåling på 17,1 vektprosent i konstruksjon anses som litt forhøyet. Det er i tillegg registrert litt svertesopp i nederkant av yttervegg i bod bak vaskekjeller. Avvik må ses i sammenheng med drenering. NB! Svertesopp er ikke muggsopp.
- Innvendige dører: Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis slitasje. Det er registrert dør som tar i karm.
- Andre innvendige forhold: Vaskekjelleren er ikke bygd som et våtrom og er heller ikke vurdert som det. Rommet har ikke vanntett sjikt i henhold til dagens forskriftskrav.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og slitasje. Kjøkkenet er funksjonelt.
- Innvendige vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme på innvendige vannrør. Eldre vannrør har større sannsynlighet for lekkasjer.
- Innvendige avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme på innvendige avløpsrør. Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer.
- Fuktsikring og drenering: Det er registrert noen mindre tegn til saltutslag og svertesopp i bod ved vaskekjeller. Litt forhøyde fuktverdier målt ved hulltaking i rom under terreng. Ukjent alder på drenering gjør fremtidig funksjon usikker.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert enkelt til mindre riss og sprekkdannelser. Mur fremstår som stabil.
- Terrengforhold: Deler av terreng bak boligen er flatt. Flatt terreng kan medføre økt belastning på drenering samt økt fare for fukt i konstruksjon.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Ukjent alder på materialet medfører at det ikke er mulig å si noe om tilstand og fremtidig funksjon.
- Oljetank: Boligen har oljetank av stål, plassert i bod i underetasje. Tanken er trolig fra byggeår og kan inneholde restolje. For oljetanker plassert over mark gjelder strenge krav til at restolje og slam må håndteres som farlig avfall. Eier har fullt ansvar for å unngå forurensing.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverkshøyde og åpninger balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverk utvendig trapp: Det mangler rekkverk på en side av trapp på boligens bakside. Eksisterende rekkverk har større åpninger enn dagens forskriftskrav.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate under sotluke/feieluke: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe, noe som øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Rekkverk innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyde er stedvis under dagens forskriftskrav. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Samsvarserklæring sikringsskap: Det mangler samsvarserklæring for renovering av sikringsskap.
- Rekkverk forstøtningsmur: Det mangler stedvis rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Tilleggskommentar:
- Tak skiftet en gang etter byggeår. Usikkert årstall. Malt i senere tid pga avflassing på solsiden.
- Takhatt til ventilasjonsrør fra bad hovedetasje er utett. Ved kraftig regn kan noen dråper dryppe fra ventil i himling. Golvsluk må byttes.
- Hovedvindu i stue bør byttes. Det ene faget ser punktert ut. Øvrige vinduer, foruten to små loftsvinduer, er byttet i senere tid. Vet at MKB bygg byttet en del av vinduene i 2021. Det samme gjelder balkongdører.
- På bad i 1.etasje har vinyl på vegger løsnet.
- Varmtvannstank og motor til kjølerom byttet i 2025.
- Snor i flaggstang er løsnet.
- Garasje, garasjeport og rekkverk må renoveres.

Selger informerer i mail:
Vinduer: MKB bygg. 2 kvitteringer. Utført 2021.
3 kjellervinduer byttet. 2 soverom i kjeller + vaskerom.
Begge kjellervinduer mot vest. Begge stuevinduer mot vest.
Begge stuevinduer mot vest. Balkongdør og kjøkkenvindu.

Resten av vinduene er skiftet et par år tidligere.
Untatt to loftsvinduer og 3 stuevindu + vindu verktøyrom.

Egenerklæring er ikke ytterligere utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Boligen ryddes og rengjøres i henhold til vanlig standard ved salg av bolig. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Boligen har saltak av plassbygd sperrekonstruksjon med taktekking av metallplater av eldre, ukjent alder. Taket er opplyst byttet etter byggeår, men tidspunkt er ukjent. Synlig undertak av trefiberplate. Konstruksjonen er en luftet kaldloftkonstruksjon, isolert mot underliggende etasje, med tilkomst via luke i himling. Det er stedvis lufting i rafter, samt lufting via vindu i røst.

Nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp og beslag av metall av ukjent alder. Det er fastmontert takstige og stedvis snøfanger i metall.

Veggkonstruksjon:
Boligen har yttervegg av bindingsverkkonstruksjon fra byggeår med utvendig liggende kledning. Isolasjonsnivå er ukjent. Innvendig er veggene kledd med bygningsplater.

Vinduer:
Boligen har i hovedsak vinduer med malte trekarmer og 2- og 3-lags glass, produsert i tidsrommet 2008 til 2019. Det er fire vinduer fra byggeår; tre i stuen og ett i en bod i underetasjen.

Dører:
Boligen har malt ytterdør og sidefelt med 2-lags glass fra tidsrommet 2011/2012. Det er en malt verandadør i stuen med 2-lags glass fra 2008, og en malt verandadør i soverom med 2-lags glass fra 2017.

Balkonger/terrasser:
Balkong på ca. 7 m² med tilkomst fra soverom. Dekket har plastfliser, og underliggende dekke er ukjent. Rekkverket er malt med stående og liggende bord i tre. Bærende konstruksjon er lukket og ikke kontrollert. Platting på boligens bakside på ca. 18 m² med impregnert dekke etablert på mark. Rekkverket er malt med stående og liggende bord i tre.

Utvendige trapper:
Plassbygd trapp på boligens bakside med dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer. Det er etablert enkelt rekkverk på én side. I terrenget er det en plassbygget trapp med vanger og trinn av impregnerte materialer.

Garasje:
Frittstående garasje på ca. 15 m² med støpt fundament og yttervegger av betongstein. Takkonstruksjon i betong med takterrasse etablert på taket. Rekkverk av tre. Malt vippeport i tre og luftespalter i tre.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Stokmarknes vest i Hadsel kommune. Boligen ligger fint til i et rolig og trygt nabolag i lett skrånende terreng, med god utsikt over omkringliggende områder, fjorden og de markante fjellene på den andre siden av vannet.

Nærområdet preges av eneboliger, grønne hager og lite gjennomgangstrafikk, og eiendommen nyter godt av normalt gode solforhold.

Beliggenheten gjør det enkelt å få hverdagslogistikken til å gå opp.
Stokmarknes skole, med klassetrinn fra 1. til 10. trinn, samt Hadsel videregående skole ligger begge i behagelig gangavstand fra boligen. For familier med små barn finnes Hoppensprett barnehage en kort spasertur unna, i tillegg til flere andre barnehager i nærområdet. Like ved boligen finner du også Hauan lekeplass, som byr på fine lekemuligheter for barna.
Sentrumskjernen på Stokmarknes nås likeledes enkelt til fots, og byr på et godt utbygd servicetilbud med dagligvarebutikker som Coop Prix og Rema 1000, Bykuben Senter, apotek og spisesteder.

For friluftsinteresserte er nærheten til naturen et stort pluss. Fra boligen har du kort vei til fots inn til skog og mark, med tilgang til et godt nettverk av turløyper og stier som leder opp mot Hadseløyas fjellplatå og populære topper som Storheia. Stokmarknes har også et allsidig idretts- og kulturliv med idrettsanlegg ved skolen, treningssentre og Hadselhallen, samt kulturarrangementer i Hurtigrutens Hus. Beliggenheten gir enkel tilknytning til kollektivtransport, og Stokmarknes lufthavn på Skagen ligger kun en kort kjøretur unna med faste flyruter til Bodø og Tromsø.

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 som et dødsbo og 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
Bolig:
Boligen har ferdigattest datert 30.01.1967. 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:
Det er i tillegg oppført en frittstående garasje på eiendommen. Ifølge selger og kommunen var garasjen opprinnelig tenkt å være del av boligen. Denne ble flyttet rett før boligen ble bygget, ref. vedlagte situasjonskart. Garasjen er også registrert i matrikkelen. Ifølge selger er garasjen oppført ca. samme årstall som boligen. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. I stuen er det peis samt ny, lukket vedovn av godkjent type.
Veggmonterte ovner på bad i 1. etasje, bad i underetasje og i vaskekjeller.

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.

Det er registrert en oljetank av stål i bod i underetasjen.

Selger opplyser:
Alle installasjoner mht oljefyring er demontert og fjernet. Kun innvendig tank . Ingen forurensningsfare utenom mulig rest av olje i tanken.

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

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

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
Selger opplyser at boligen har fibertilknytning, og at boligen i dag er tilknyttet TV fra Telia og internett fra Teneo.

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
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for 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 eldre reguleringsplan "Stokmarknes" (plan-ID SM1), vedtatt 07.07.1959.

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID 2022009), hvor eiendommen i sin helhet er avsatt til boligbebyggelse (områdenavn B).

Reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende kart og 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 533 159,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 132 637,-.

Notater




















WIBA










Photo by DI







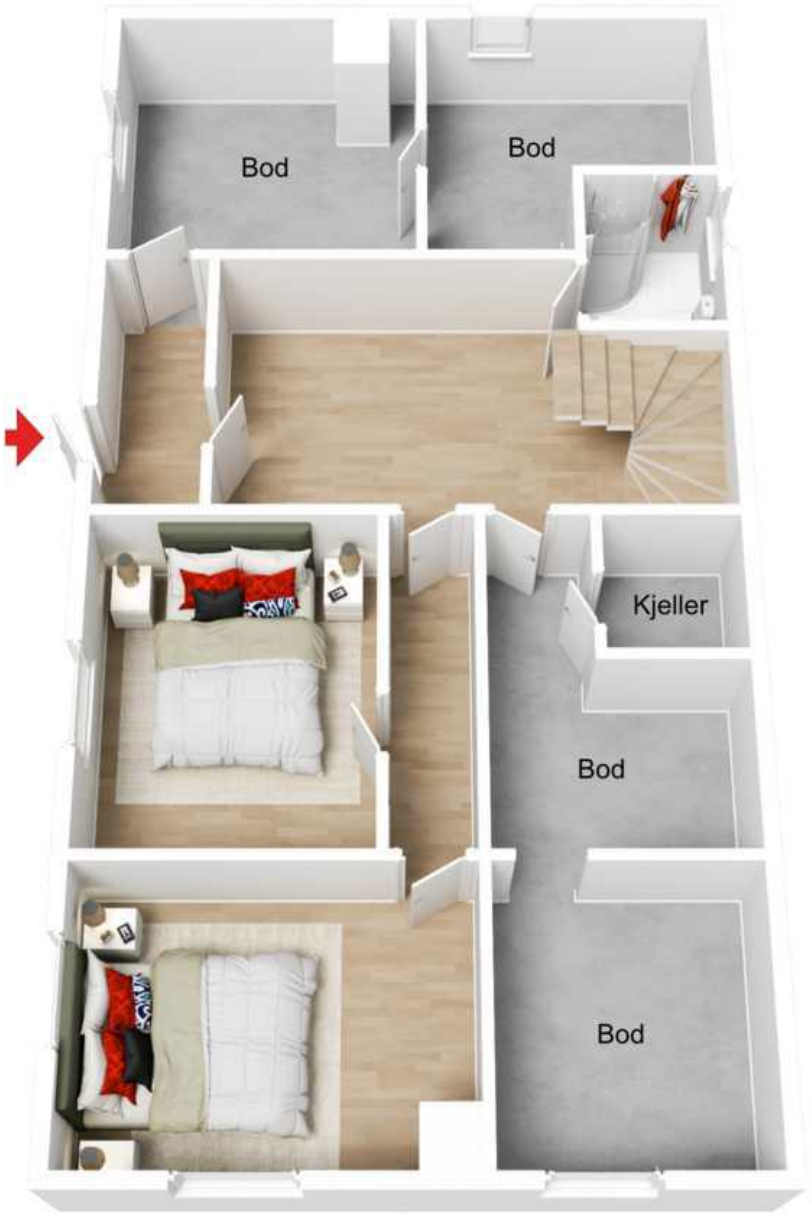
Plantegning 1. etasje



Plantegning

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

Plantegning underetasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by DIAKRIT

Der det stor ordet 'kjeller' er det kjølerom. Det er nylig montert nytt kjøleagregat/motor.

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
Torunn Ulriksen og Stein Ivar Ulriksen

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 175
Dato: 16.01.1964
Med flere bestemmelser

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 6155
Dato: 14.09.1976
Med flere bestemmelser

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.

Andre relevante opplysninger
Selger opplyser at boligen er tilknyttet boligalarm fra Verisure.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % 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 0,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 28-08-2026 av Erlend Knutsen i Paulsen Takst AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 28.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 14.08.2026
- Energiattest datert 26.08.2026
- Byggetegninger datert 13.04.1966
- Ferdigattest datert 30.01.1967
- Matrikkelrapport datert 07.09.2026
- Grunnkart datert 10.08.2026
- Vegstatuskart datert 10.08.2026
- Reguleringsplankart datert 07.07.1959
- Reguleringsbestemmelser datert 07.07.1959
- Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning datert 16.01.1964
- Tinglyste heftelser datert 16.01.1964 og 14.09.1976
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

ROALD ALVÆRS GATE 14

Nabolaget Stokmarknes vest/Stokmarknes sentrum - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Hadsel folkebibliotek Linje 930	**8 min** 0.7 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**9 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 53 min**

SKOLER

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	**11 min** 0.9 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	**8 min** 0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Havnegata 2	**9 min**
Havnegata 2	**10 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

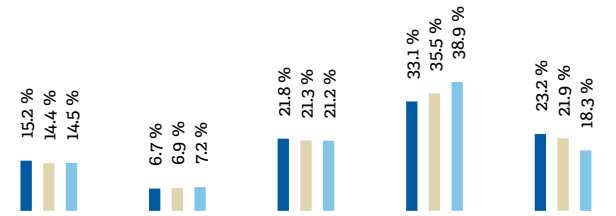
NABOSKAPET

Godt vennskap 80/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stokmarknes vest/Stokmark...	1 129	601
Stokmarknes	3 515	1 735
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år) 67 barn	**8 min** 0.7 km
Tumlebo barnehage (1-5 år) 41 barn	**15 min** 1.3 km
Søndre barnehage (0-5 år) 111 barn	**19 min** 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Stokmarknes PostNord	**8 min** 0.7 km
Rema 1000 Stokmarknes PostNord	**9 min** 0.8 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. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

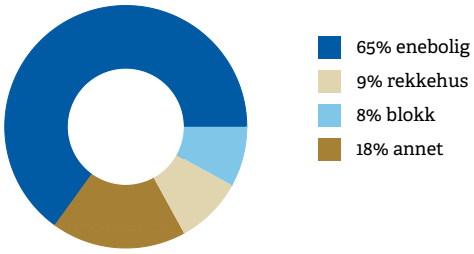
GATEPARKERING

Lett 89/100

SPORT

Stokmarknes skole Ballspill, friidrett	**6 min** 0.6 km
Stokmarknes stadion Fotball	**16 min** 1.4 km
Feel24 Stokmarknes	**10 min**
Feel24 Stokmarknes Søndre	**15 min**

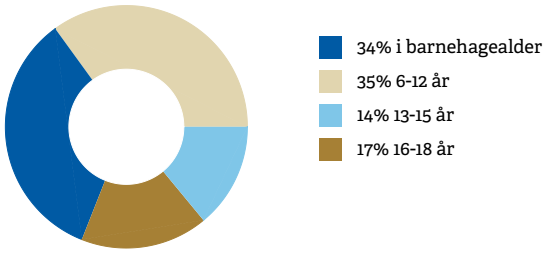
BOLIGMASSE



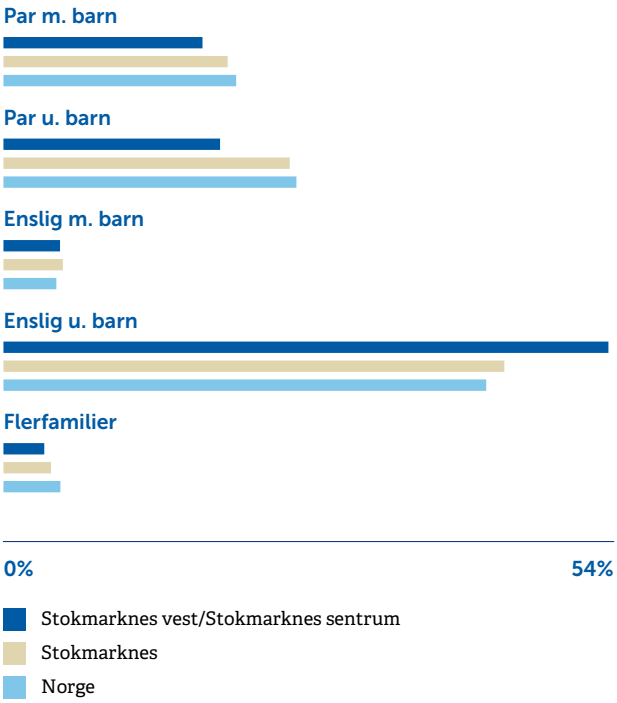
VARER/TJENESTER

Bykuben Senter	**7 min**
Apotek 1 Stokmarknes	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



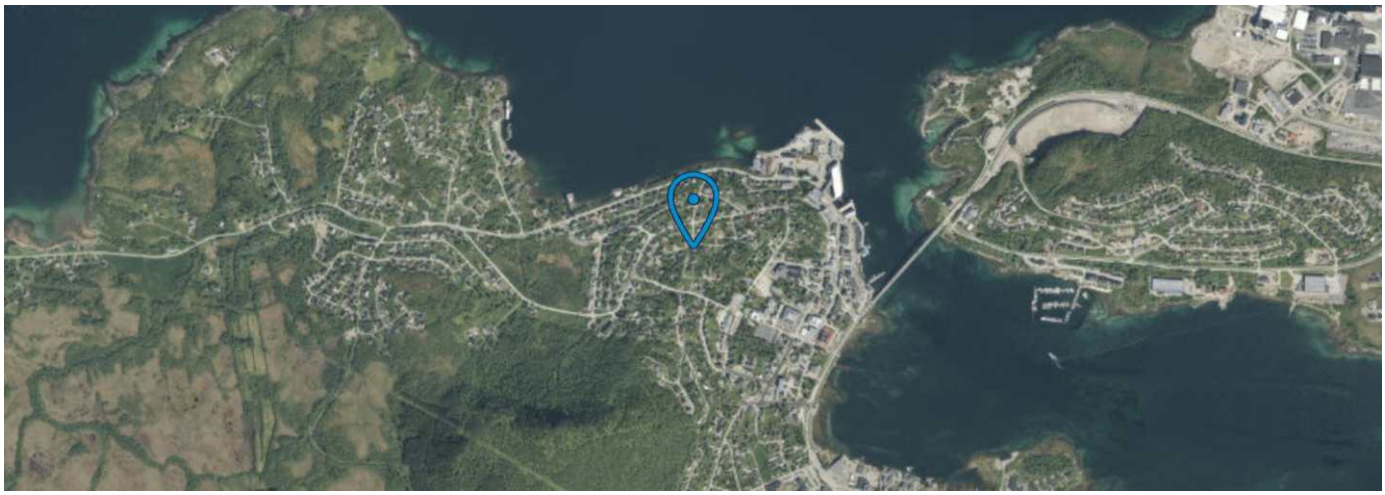
FAMILIESAMMENSETNING

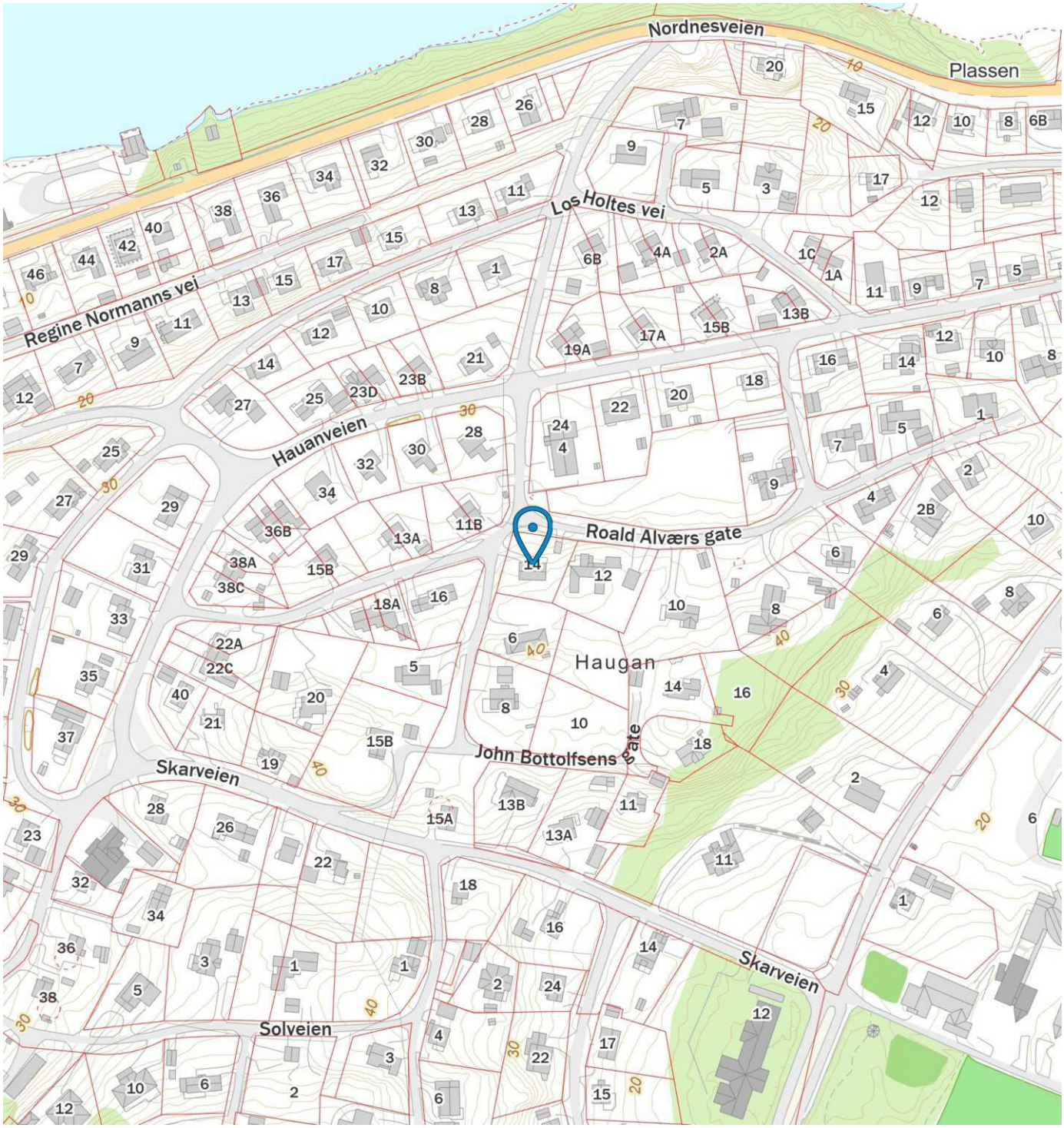


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**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
Roald Alværs gate 14 , 8450 STOKMARKNES
HADSEL kommune
gnr. 65, bnr. 543

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1760 **Eiendomsverdi ref nr:** AX4467

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erlend Knutsen **Vår ref:** Erlend Knutsen

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

Paulsen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Erlend Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
erlend@paulsentakst.no
480 14 125

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Roald Alværs gate 14 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 543
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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Roald Alværs gate 14 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 543
1866 HADSEL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Roald Alværs gate 14 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 543
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fra 1967 fremstår som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder, men det må påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger. Det er registrert flere forhold med TG2, blant annet eldre taktekking med rust, samt opplysning om at takhatt til ventilasjonsrør fra bad i hovedetasje er utett, værslitt ytterkledning, enkelte eldre vinduer samt slitasje på utvendige trapper, plattinger og rekkverk.
Det er registrert noe forhøyede fuktverdier i underetasjen, samt tegn til fukt/svertesopp. Dreneringens alder og tilstand er usikker og bør følges opp. Vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret og har oppbrukt mer enn halvparten av forventet brukstid.
Begge badene er vurdert til TG3 og bør totalrenoveres. Dette er de mest omfattende vedlikeholdstiltakene. Det er også avvik mellom godkjente tegninger og dagens rombruk som bør avklares med kommunen.
Samlet vurderes boligen å ha et moderat til betydelig fremtidig vedlikeholdsbehov, særlig knyttet til våtrom, tak, fukt/drenering og eldre bygningsdeler og installasjoner.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Boligen har taktekking av plater i metall.
Platene er av eldre ukjent alder. Opplyst byttet i ettertid av byggeår.
Ukjent når.
Ukjent undertak. (synlig undertak av trefiberplater)

Takrenner, nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Ukjent alder. Fastmontert takstige, samt stedvis snøfanger i metall.

Takkonstruksjon:
Boligen har saltak av plassbygd sperrekonstruksjon.
Synlig undertak av trefiberplate.
Konstruksjonen er bygd opp som en luftet kaldloftkonstruksjon, isolert mot underliggende etasje. Tilkomst via luke i himling.
Stedvis lufting i rafter, samt lufting via vindu i røst.

Yttervegg:
Boligen har yttervegg av bindingsverkkonstruksjon fra byggeår.
Ukjent isolasjonsnivå.
Utvendig liggende kledning. Innvendig kledd med bygningsplater.

Vindu:
Boligen har i hovedsak vinduer med malte trekarmer, 2- og 3-lags glass.
Vinduene har i hovedsak produksjonsdato fra tidsrommet 2008 til 2019.
4 stk. vindu fra byggeår. (3 i stue og ett i bod i underetasjen.

Dør:
Boligen har malt ytterdør og sidefelt med 2-lags glass.
Dør og sidefelt fra tidsrommet 2011/2012.

En stk. malt verandadør i stue, med 2-lags glass. Døren er fra 2008.
En stk. malt verandadør i soverom, med 2-lags glass. Døren er fra 2017.

Balkong og platt:
Balkong på ca. 7 m². Tilkomst fra soverom.
Dekke av plastfliser etablert i senere tid. Ukjent underliggende dekke.
Malt rekkverk med stående og liggende bord i tre.
Bærende konstruksjon er lukket og er ikke mulig å kontrollere.

Platting på boligens bakside, på ca. 18 m².
Impregnert dekke etablert på mark.
Malt rekkverk med stående og liggende bord i tre.

Trapp:
Plassbygd trapp på boligen bakside.
Dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.
Enkelt rekkverk etablert på én side.

Plassbygget trapp i terreng.
Vanger og trinn av impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Boligen har gulv med parkett, laminat, belegg, teppe samt malt betong.
Enkelte overflater er byttet i senere tid.
Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater, malt panel, våtromstapet samt malt mur.

Himling av 60x120 cm malte takplater, slettmalt bygningsplate og panel.
Enkelte overflater er skiftet i senere tid.

Etasjeskille:
Gulv på grunn av betong. Ukjent frost- og fuktsikring.
Etasjeskille mellom etasjene av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.

Enkelt, mindre avvik mellom 10-15 mm registrert. Kun enkelt rom kontrollert.

Radon:
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Pipe er pusset og malt.
Sotluke etablert i kjeller. Heldekkende pipebeslag i metall.
Fastmontert takstige i metall. Lukket vedfyringsovn, samt peis etablert i stue. Ukjent alder.
Feiing sist utført: 3/5 2022.

Rom under terreng:
Boligen har underetasje og flere rom under terreng.
Hulltaking er foretatt i innforet trevegg under trapp.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,1%.
Alt under 15 vektprosent anses som tørt. Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstand andre plasser.

Innvendig trapp:
180° svingtrapp.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Roald Alværs gate 14 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 543
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

Vanger, trinn og rekkverk i tre.
Teppeneser etablert i trinn.
Ukjent alder. Normale bruksmerker registrert.

Innvendig dør:
Boligen har finerte dører fra byggeår.
Enkelt dører med glass.
Foldedør etablert mellom kjøkken og stue.
Dørene er fra byggeår.

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

Andre innvendige forhold:
Boligen har vaskekjeller av eldre alder.
Gulv av malt betong. Vegger av malte sementfiberplater.
Slettmalt himling. Overflater malt i senere tid.

Skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder.
Oppvarming med ovn på vegg.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad
Bad i underetasjen.
Rommet har belegg på gulv og våtromsbeleg på vegg. Slettmalt himling.
Servant, overskap og speil på vegg. Toalett og dusjkabinett.
Oppvarming med ovn på vegg. Naturlig avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,4%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Bad i 1. etg.
Rommet har belegg på gulv. Malte bygningsplater og våtromsbelegg på vegg.
Servant, overskap og speil på vegg. Toalett og badekar.
Oppvarming med ovn på vegg. Naturlig avtrekk i vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

KJØKKEN

Gå til side

Boligen har kjøkken med profilerte trefargede fronter, enkelt med glass.
Laminert benkeplate med nedfelt vask i stål. Flis mellom benkeplate og overskap.
Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt montert.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Plassbygd kjølerom i underetasje.
Malt tregulv. Vegg og himling med panel.
Isolert kjøleromsdør.
Ukjent alder.
Kjøleromsaggregat.
Skiftet i senere tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendig vann og avløp:
Innvendige vannledninger fra byggeår.
Stoppekran etablert i vaskekjeller.
Enkelt komponenter byttet i senere tid.
Innvendige avløpsrør fra byggeår. Kobber, soil og plast.
Enkelte komponenter byttet i senere tid.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom ventil i vegg.

Varmtvannsbereder:
Bereder på ca. 200 liter, plassert i vaskekjeller.
Berederen er byttet i senere tid.
Fast tilkobling av strøm.

Elektrisk anlegg:
Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap plassert i gang i 1. etg - renovert i senere tid.
Kurser: 1x20 A, 3x16 A, 7x10 A.

Ingen dokumentasjon fremlagt for renovering av sikringsskap.
Dokumentasjon for enkelt mindre arbeid i forbindelse med stue.

Brannteknisk:
Boligen har brannmeldere i begge etasjer.
2 stk. 6 kg slukkapparat.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunn er ukjent.
Takstmannen har ikke gjennomført geoteknisk undersøkelse.

Drenering:
Ukjent materiale og utførelse.
Ingen synlig utvendig fuktsikring.
Ut fra terreng rundt boligen ser det ut til at det er utført arbeider i senere tid.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

Grunnmur og fundament:
Grunnmur av ukjent materiale. (Betong/betongstein)
Utvendig og innvendig pusset og malt.

Støttemur:
Det er stedvis etablert natursteinsmur i terreng.

Terreng:
Boligen har slakt skrånende terreng.
Deler av terrenget bak boligen er flatt.

Utvendig vann og avløp:

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Roald Alværs gate 14 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 543
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

Utvendig vann og avløp av ukjent alder og materiale.
Kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Oljetank:
Boligen har oljetank av stål, plassert i bod i underetasje.
Tanken er trolig fra byggeår og kan inneholde restolje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	173 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	158 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Opprinnelig garasje etter kommunale tegninger er endret.
Opprinnelig tegnet garasje er i dag vaskekjeller og bod.
(Forholdet er nevnt i tilsagn fra ferdigattest og situasjonskart)
Opprinnelig hobbyrom er omgjort til gang og to soverom, samt at opprinnelig vaskerom er i dag bod. Endring av hobbyrom kan være søknadspliktig tiltak.
Nærmere undersøkelser opp mot kommune må gjøres.
Hobbyrom anses normalt som primærrom.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

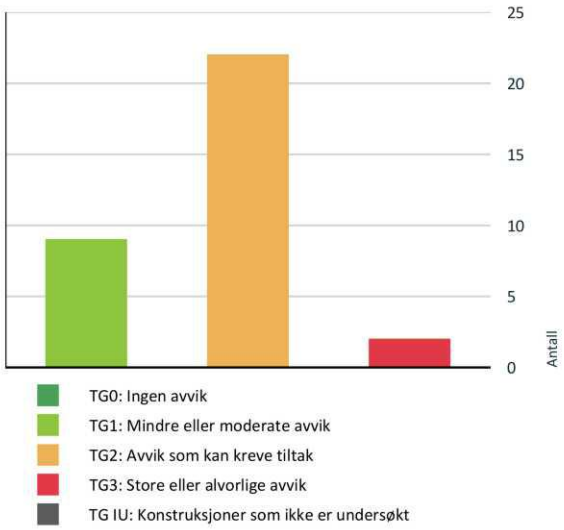
Det foreligger ikke tegninger. Lovlighet er ikke mulig å vurdere.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Roald Alværs gate 14 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 543
1866 HADSEL

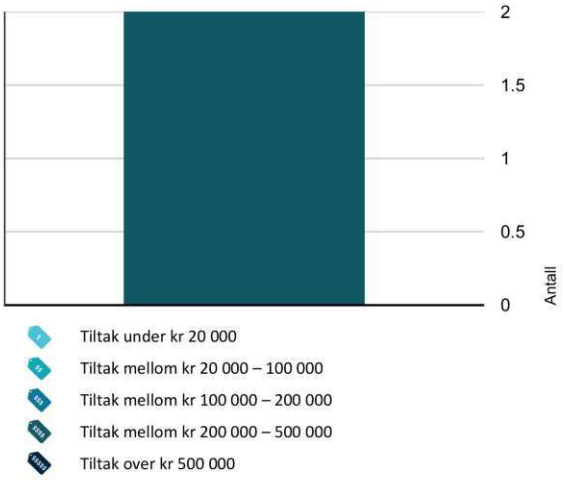
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Roald Alværs gate 14 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 543
1866 HADSEL

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** 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 inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav Gå til side
- Det mangler rekkverk på en side av trapp på boligens bakside. Samt at eksisterende rekkverk har større åpninger enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyde er stedvis under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler samsvarserklæring for renovering av sikringsskap.
- Det mangler stedvis rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Roald Alværs gate 14 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 543
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Ifølge matrikkel

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt. Ytterligere vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har taktekking av plater i metall.
Platene er av eldre ukjent alder. Opplyst byttet i ettertid av byggeår.
Ukjent når.
Ukjent undertak. (synlig undertak av trefiberplater)

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

Vurdering av avvik:
• Taket er av eldre ukjent alder.

Stedvis rust registrert samt stedvis krakelert og flakkende maling.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tak og undertak skiftes ut.

Nøyaktig tidspunkt for når tid dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Bildet viser deler av tak.



Bildet viser deler av tak.



Bildet viser deler av tak.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Ukjent alder. Fastmontert takstige, samt stedvis snøfanger i metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfanger på deler av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav til utbedring av snøfanger opp til dagens forskriftskrav. Utbedring anbefales etter stedlige forhold og behov.

Roald Alværs gate 14 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 543
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Utvendig oversiktsbilde.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak av plassbygd sperrekonstruksjon.
Synlig undertak av trefiberplate.
Konstruksjonen er bygd opp som en luftet kaldloftkonstruksjon, isolert mot underliggende etasje. Tilkomst via luke i himling.
Stedvis lufting i rafter, samt lufting via vindu i røst.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om følgende fra egenerklæring:
Takhatt til ventilasjonsrør fra bad hovedetasje er utett. Ved kraftig regn kan noen dråper dryppe fra ventil i
himling

Konsekvens/tiltak

• Nærmere undersøkelser og utbedring av utetthet må påregnes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har yttervegg av bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Ukjent isolasjonsnivå.
Utvendig liggende kledning. Innvendig kledd med bygningsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis registrert kledning som er værslitt med sprukket treverk.
Stedvis registrert begrenset lufting i nerkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes. Kledningen som er sprukket i treverket bør påregnes utskiftet.
Lufting anbefales utbedret i de områdene hvor denne er begrenset eller redusert.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak vinduer med malte trekarmer, 2- og 3-lags glass.
Vinduene har i hovedsak produksjonsdato fra tidsrommet 2008 til 2019.
4 stk. vindu fra byggeår. (3 i stue og ett i bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes i hovedsak på bakgrunn av alder og slitasje på de 4 vinduene fra byggeår.
Det er registrert ett vindu med mangelfull beslagsløsning i underkant.

Konsekvens/tiltak

• Vindu med mangelfull beslagsløsning i underkant kan medføre økt risiko for fukt i konstruksjon. Lokal utbedring anbefales. Vedlikehold og lokale utbedringer av vinduene fra byggeår må påregnes. Vinduene har ikke dagens isolerende egenskaper og bør påregnes utskiftet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør og sidefelt med 2-lags glass.
Dør og sidefelt fra tidsrommet 2011/2012.

En stk. malt verandadør i stue, med 2-lags glass. Døren er fra 2008.
En stk. malt verandadør i soverom, med 2-lags glass. Døren er fra 2017.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Verandadør ved soverom har skjevhet mellom dørblad og karm, samt tar litt i karm. Mangelfull tetting på utvendig side mellom beslag og terskel.

Konsekvens/tiltak

• Verandadøren bør justeres. Utbedring/tetting mellom beslag og terskel må utføres for å sikre tilfredsstillende tetting i nerkant av døren.



Bildet viser verandadør.



Bildet viser hovedinngangsdør.

Roald Alværs gate 14 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 543
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser verandadør.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på ca. 7 m². Tilkomst fra soverom.
Dekke av plastfliser etablert i senere tid. Ukjent underliggende dekke.
Malt rekkverk med stående og liggende bord i tre.
Bærende konstruksjon er lukket og er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Deler av konstruksjon er lukket, har ukjent utførelse og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Nærmere undersøkelser må gjøres for å kunne si noe om tilstand.



Bildet viser balkong.



Bildet viser balkong.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting på boligens bakside, på ca. 18 m².
Impregnert dekke etablert på mark.
Malt rekkverk med stående og liggende bord i tre.

Vurdering av avvik:

- Dekke og rekkverk er stedvis litt værslitt. Skeivhet registrert.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav



Utvendig oversiktsbilde.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygd trapp på boligen bakside.
Dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.
Enkelt rekkverk etablert på én side.

Plassbygget trapp i terreng.
Vanger og trinn av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og slitasje.
- Det mangler rekkverk på en side av trapp på boligens bakside. Samt at eksisterende rekkverk har større åpninger enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.
- Manglende rekkverk må monteres, samt eksisterende rekkverk må utbedres for å lukke avviket.

Roald Alværs gate 14 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 543
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser trapp på boligens bakside.



Bildet viser trapp i terreng.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har gulv med parkett, laminat, belegg, teppe samt malt betong.
Enkelte overflater er byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje ved enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og fornyning av enkelt gulvflater bør påregnes.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater, malt panel, våtromstapet samt malt mur.

Himling av 60x120 cm malte takplater, slettmalt bygningsplate og panel.
Enkelte overflater er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje på enkelt overflater.

Stedvis innfesting av listverk med varierende håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og fornyning av enkelt overflater bør påregnes.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong. Ukjent frost- og fuktsikring.
Etasjeskille mellom etasjene av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.

Enkelt, mindre avvik mellom 10-15 mm registrert. Kun enkelt rom kontrollert.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Radonmåling anbefales. For å få TG 0 eller 1, må måling gjennomføres og dokumentasjon uten avvik fremlegges.

Nyttig info:
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Pipe er pusset og malt.
Sotluke etablert i kjeller. Heldekkende pipebeslag i metall. Fastmontert takstige i metall. Lukket vedfyringsovn, samt peis etablert i stue. Ukjent alder.
Feiing sist utført: 3/5 2022.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport



Bildet viser ovn og peis i stue.



Bildet viser sotluke.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har underetasje og flere rom under terreng.
Hulltaking er foretatt i innforet trevegg under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,1%.
Alt under 15 vektprosent anses som tørt. Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstand andre plasser.

Vurdering av avvik:

• Fuktmåling på 17,1 vektprosent i konstruksjon anses som litt forhøyet. Det er i tillegg registrert litt svertesopp i nerkant av yttervegg i bod bak vaskekjeller. Avvik må ses i sammenheng med drenering.

Konsekvens/tiltak

• 17,1 vektprosent anses ikke som prekært, men bør følges med over tid for kontroll av eventuell endring. Reingjøring og god lufting av bod anbefales. Det kan ikke utelukkes at drenerende tiltak må påregnes på sikt.



Bildet viser fuktmåling av rom under terreng.

Innvendige trapper

Beskrivelse

180° svingtrapp.
Vanger, trinn og rekkverk i tre.
Teppeneser etablert i trinn.
Ukjent alder. Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyde er stedvis under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav til utbedring av åpninger opp til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke krav til utbedring av høyde opp til dagens forskriftskrav

• Det er ikke krav til utbedring av åpninger mellom trinn opp til dagens forskriftskrav



Bildet viser trapp.

Roald Alværs gate 14 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 543
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser trapp.



Bildet viser innvendig dør.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har finerte dører fra byggeår.
Enkelt dører med glass.
Foldedør etablert mellom kjøkken og stue.
Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og stedvis slitasje.
Det er registrert dør som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.



Bildet viser innvendig dør.



Bildet viser innvendig dør.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har vaskekjeller av eldre alder.
Gulv av malt betong. Vegger av malte sementfiberplater.
Slettmalt himling. Overflater malt i senere tid.

Skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder.
Oppvarming med ovn på vegg.

Vurdering av avvik:

• Rommet er ikke bygd som et våtrom og er heller ikke vurdert som det.

Rommet har ikke vanntett sjikt i henhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Dersom rommet skal kunne brukes som et våtrom i henhold til dagens forskriftskrav, må rommet påregnes totalrenovert.

Alle forhold med sluk, membran og tettesjikt må da dokumenteres.
Dette er ikke ensbetydende med at rommet ikke kan brukes, men det gjøres oppmerksom denne risikoen.



Bildet viser vaskekjeller.

Tilstandsrapport



Bildet viser vaskekjeller.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i underetasjen.
Rommet har belegg på gulv og våtromsbeleg på vegg. Slettmalt himling.
Servant, overskap og speil på vegg. Toalett og dusjkabinett.
Oppvarming med ovn på vegg. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Hele våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og tetthet.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og redusert levetid på konstruksjonen. Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimatet omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser bad i underetasjen.



Bildet viser bad i underetasjen.



Bildet viser bad i underetasjen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,4%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling av bad i underetasjen.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad i 1. etg.
Rommet har belegg på gulv. Malte bygningsplater og våtromsbelegg på vegg.
Servant, overskap og speil på vegg. Toalett og badekar.
Oppvarming med ovn på vegg. Naturlig avtrekk i vegg.

Vurdering av avvik:
• Hele våtrommet må oppgraderes for å kunne tåle normalt bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonen ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasje.

Dette kan medføre fuktskade på tilstøtende konstruksjoner.
Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimatet omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser bad i 1. etg.



Bildet viser bad i 1. etg.



Bildet viser bad i 1. etg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling av bad i 1. etg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Boligen har kjøkken med profilerte trefargede fronter, enkelt med glass. Laminert benkeplate med nedfelt vask i stål. Flis mellom benkeplate og overskap.
Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt montert.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkenet er funksjonelt - overflater må påregnes vedlikeholdt.

Roald Alværs gate 14 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 543
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Bildet viser ventilator.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Plassbygd kjølerom i underetasje.
Malt tregulv. Vegg og himling med panel.
Isolert kjøleromsdør.
Ukjent alder.

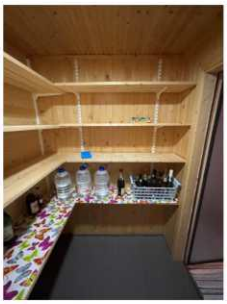


Bildet viser kjølerom.



Bildet viser kjølerom.

Tilstandsrapport



Bildet viser kjølerom.

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleromsaggregat.
Skiftet i senere tid.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



Bildet viser aggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger fra byggeår.
Stoppekran etablert i vaskekjeller.
Enkelt komponenter byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme på innvendige vannrør.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedring siden anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan plutselig skade oppstå ved eldre anlegg. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med eventuell oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Bildet viser stoppekran.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fra byggeår. Kobber, soil og plast.
Enkelte komponenter byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme på innvendige avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
I forbindelse med eventuell oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering gjennom ventil i vegg.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder på ca. 200 liter, plassert i vaskekjeller.
Berederen er byttet i senere tid.
Fast tilkobling av strøm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



Bildet viser varmtvannsbereder.

Tilstandsrapport

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap plassert i gang i 1. etg - renovert i senere tid.
Kurser: 1x20 A, 3x16 A, 7x10 A.

Ingen dokumentasjon fremlagt for renovering av sikringsskap.
Dokumentasjon for enkelt mindre arbeid i forbindelse med stue.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for renovering av sikringsskap.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avvik må dokumentasjon fremvises.



Bildet viser sikringsskap.



Bildet viser kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannmeldere i begge etasjer.
2 stk. 6 kg slukkapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.
Takstmannen har ikke gjennomført geoteknisk undersøkelse.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent materiale og utførelse.
Ingen synlig utvendig fuktsikring.
Ut fra terreng rundt boligen ser det ut til at det er utført arbeider i senere tid.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noen mindre tegn til saltutslag og svertesopp i bod ved vaskekjeller. Litt forhøyde fuktverdier målt ved hulltaking i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet fremstår ikke prekært, men anbefales kontrollert over tid.

God lufting av bod anbefales.

Nærmere undersøkelse av drenering må gjøres.

Det kan ikke utelukkes at drenering er av en slik alder at fremtidig funksjon er usikker.



Bildet viser svertesopp i bod.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av ukjent materiale. (Betong/betongstein)
Utvendig og innvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert enkelt til mindre riss og sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Mur fremstår som stabil.
Lokal utbedring av riss og sprekkdannelser må påregnes.

⚠ Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er stedvis etablert natursteinsmur i terreng.

Vurdering av avvik:

• Det mangler stedvis rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for fall.



Bildet viser støttemur.



Bildet viser støttemur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen har slakt skrånende terreng.
Deler av terrenget bak boligen er flatt.

Vurdering av avvik:

• Deler av terreng bak boligen er flatt.

Konsekvens/tiltak

• Flatt terreng kan medføre økt belastning på drenering samt økt fare for fukt i konstruksjon.
Terrenget anbefales nærmere kontrollert i tider med mye nedbør og overflatevann.

Lokal justering kan ikke utelukkes.



Bildet viser terreng som er tilnærmet flatt.

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

Beskrivelse

Utvendig vann og avløp av ukjent alder og materiale.
Kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Ukjent alder på materialet medfører at det ikke er mulig å si noe om tilstand og fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt alder og materiale for utvendige vann- og avløpsledninger.
Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet om tilstand og levetid, noe som kan medføre risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller behov for utskifting på kort varsel.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Boligen har oljetank av stål, plassert i bod i underetasje.
Tanken er trolig fra byggeår og kan inneholde restolje.

Vurdering av avvik:

• Boligen har oljetank.

Tanken kan inneholde resteolje.

Konsekvens/tiltak

• For oljetanker plassert over mark gjelder ikke det strenge nasjonale regelverket som for nedgravde tanker.

Det er likevel strenge krav til at resteolje og slam må håndteres som farlig avfall.

Eier har uansett fullt ansvar for å unngå forurensing.

Enkelt kommuner eller lokalt brannvesen kan ha egne retningslinjer eller meldeplikt for tanker over bakken.

Dette er noe kjøper bør ha kjennskap til.

Roald Alværs gate 14 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 543
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser oljetank.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det mangler rekkverk på en side av trapp på boligens bakside. Samt at eksisterende rekkverk har større åpninger enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyde er stedvis under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler samsvarserklæring for renovering av sikringsskap.
- Det mangler stedvis rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Manglende rekkverk må monteres, samt eksisterende rekkverk må utbedres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Radonmåling anbefales. For å få TG 0 eller 1, må måling gjennomføres og dokumentasjon uten avvik fremlegges.

Nyttig info:
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det er ikke krav til utbedring av åpninger opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav til utbedring av høyde opp til dagens forskriftskrav
- Det er ikke krav til utbedring av åpninger mellom trinn opp til dagens forskriftskrav
- For å lukke avvik må dokumentasjon fremvises.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for fall.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

158 m²/158 m²

Enebolig: Entré, Hall m/trapp, 3 Gang, 5 Soverom, 2 Bod, Kjølerom, 2 Bad, Vaskekjeller, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.
Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.
Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skarveien 28 ,8450 STOKMARKNES			24-08-2026	2 450 000	**3 075 000**		3 075 000	**21 503**
	143 m²	1960	3 sov						
2	Hauanveien 20 ,8450 STOKMARKNES			07-11-2024	3 400 000	**3 400 000**		3 400 000	**19 883**
	158 m²	1969	4 sov						
3	Los Holtes vei 13 ,8450 STOKMARKNES			05-08-2026	2 800 000	**3 200 000**		3 200 000	**19 512**
	164 m²	1965	1 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimert.	Kr.	19 867
Forsikring, estimert.	Kr.	10 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.	22 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**52 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 030 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 950 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**90 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 040 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 950 000**

Roald Alværs gate 14 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 543
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

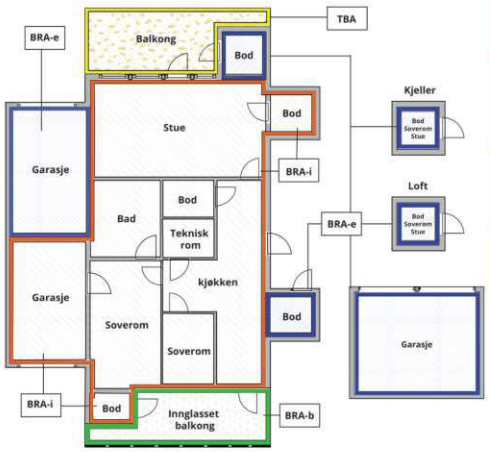
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om 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.

Roald Alværs gate 14 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 543
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	74			74	
1. Etasje	84			84	24
SUM	**158**				**24**
SUM BRA	**158**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, hall m/trapp, gang, soverom, soverom 2, vaskekjeller, bod, bod 2, gang 2, kjølerom, bad		
1. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig garasje etter kommunale tegninger er endret.
Opprinnelig tegnet garasje er i dag vaskekjeller og bod.
(Forholdet er nevnt i tilsagn fra ferdigattest og situasjonskart)
Opprinnelig hobbyrom er omgjort til gang og to soverom, samt at opprinnelig vaskerom er i dag bod. Endring av hobbyrom kan være søknadspliktig tiltak.
Nærmere undersøkelser opp mot kommune må gjøres. Hobbyrom anses normalt som primærrom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Varmtvannsbereder og Kjøleromsaggregat er byttet i 2025. Ukjent hvem som har utført.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	17
SUM		**15**			**17**
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger. Lovlighet er ikke mulig å vurdere.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Erlend Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	65	543		0	955.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Roald Alværs gate 14

Hjemmelshaver

Torunn Ulriksen og Stein Ivar Ulriksen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Roald Alværs gate på Stokmarknes i Hadsel kommune. Området består i hovedsak av etablert boligbebyggelse og har en sentral og attraktiv beliggenhet på Stokmarknes. Det er kort avstand til sentrum med dagligvarebutikker, butikker og øvrige servicetilbud.
Det er også kort avstand til skole og øvrige offentlige og private servicetilbud. Stokmarknes har et godt utbygd tilbud innen handel, skole, helse og øvrige tjenester.
Eiendommen har dermed en sentral beliggenhet med god tilgjengelighet til de fleste daglige funksjoner og fasiliteter på Stokmarknes.
God utsikt over omkringliggende områder og normalt gode solforhold.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig veg.
Adkomst fra Roald Alværs gate.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

Regulering

Arealformål: boligbebyggelse
Områdenavn: B
Planidentifikasjon: SM1
Planstatus: endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Stokmarknes
Ikraftredelsesdato07.07.1959

Om tomten

Eiet tomt.
Eiendommen har slakt skrånende terreng. Opparbeidet grøntareal og spredt beplantet.
Gruset avkjørsel og normale parkeringsmuligheter.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift er innhentet, datert 19.08.2026.
Det er tinglyst rettigheter iflg. skjøte, dagbokført 16.01.1964 og 14.09.1976, med flere bestemmelser.
Innholdet i servituttene er ikke nærmere kontrollert.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med enebolig i to etasjer og frittstående garasje.
Boligen er opplyst oppført i 1967.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Garasjen har normal/enkel standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er av eldre alder. Kostnader med vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Beskrivelse:
Frittstående garasje på ca. 15 m².
Støpt fundament. Yttervegg av betongstein.
Takkonstruksjon i betong. Takterrasse etablert på garasjetaket.
Rekkverk av tre. Malt vippeport i tre. Luftespalter i tre.

Garasjen er av eldre alder. Vedlikehold og påkostninger må påregnes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.08.2026	Fremvist	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.08.2026	Fremvist	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Innhentet	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	12.08.2026	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	19.08.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	19.08.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Roald Alværs gate 14 , 8450 STOKMARKNES
Gnr 65 - Bnr 543
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg



0 10 20 30m
Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 19.08.2026 10:31
Eiendomsdata verifisert: 19.08.2026 10:30

GÅRDSKART 1866-65/543/0
Tilknyttede grunneiendommer:
65/543/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	1.0	1.0
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1.0	1.0

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Ulriksen, Stein Ivar
14.08.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Stein Ivar Ulriksen

Boligen

Roald Alværs Gate 14
8450 Stokmarknes

1866-65/543/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Tak skiftet en gang etter byggeår. Usikkert årstall. Malt i senere tid pga avflassing på solsiden.

Takhatt til ventilasjonsrør fra bad hovedetasje er utett. Ved kraftig regn kan noen dråper dryppe fra ventil i himling. Golvsluk må byttes.

Hovedvindu i stue bør byttes. Det ene faget ser punktert ut. Øvrige vinduer, foruten to små loftsvinduer, er byttet i senere tid. Vet at MKB bygg byttet en del av vinduene i 2021. Det samme gjelder balkongdører.

På bad i 1.etasje har vinyl på vegger løsnet.

Varmtvannstank og motor til kjølerom byttet i 2025.

Snor i flaggstang er løsnet.

Garasje, garasjeport og rekkverk må renoveres.

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.

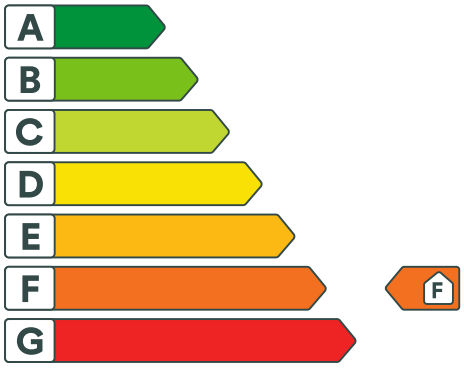
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Roald Alværs gate 14, 8450 STOKMARKNES**	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339520**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189882769**
Gårdsnummer **65**	Bruksnummer **543**
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 **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **158,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **158,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **310,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **398,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **67 264 kWh**



Roald Alværs gate 14, 8450 STOKMARKNES

Detaljering

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



Roald Alværs gate 14, 8450 STOKMARKNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 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.

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

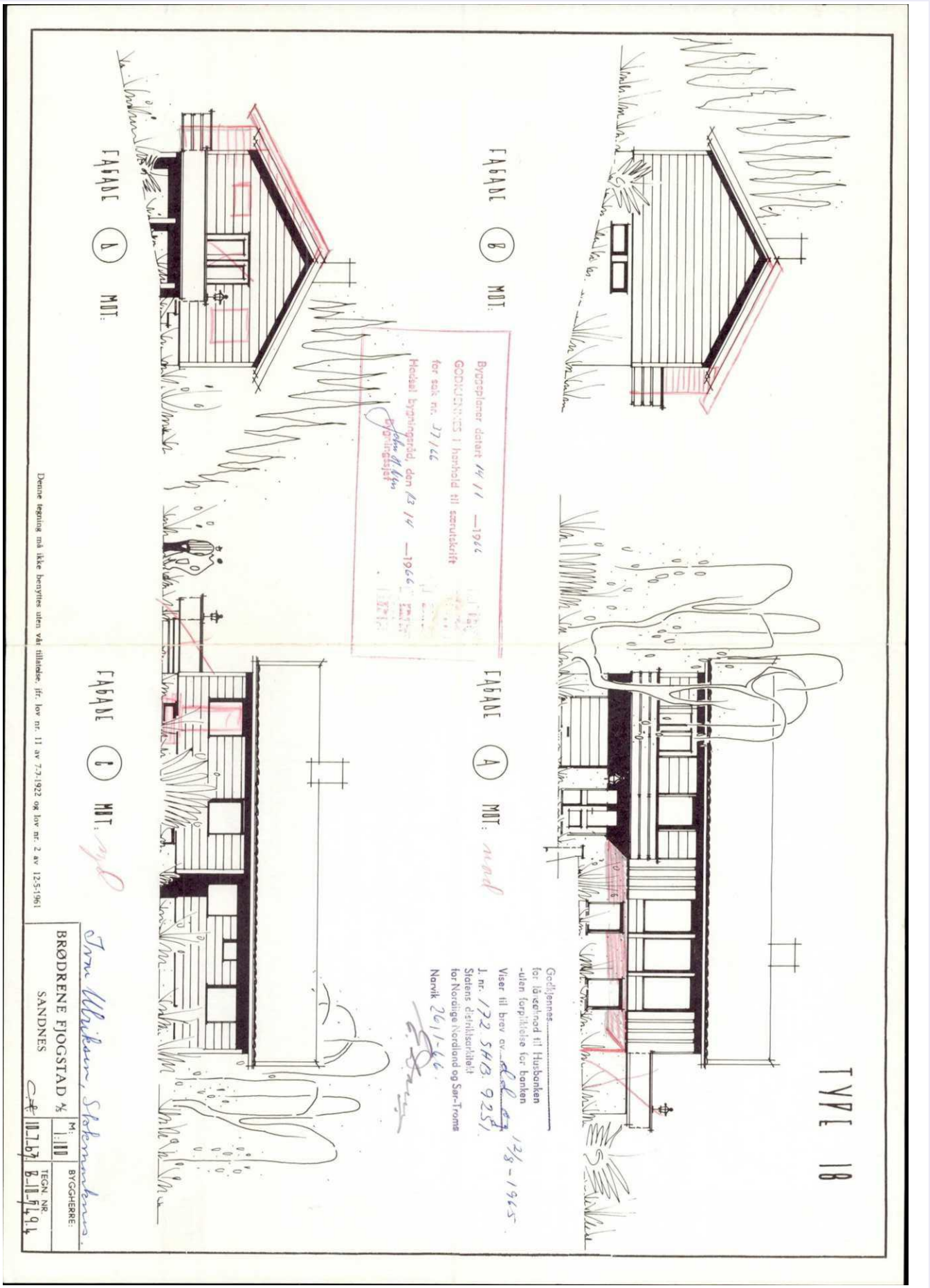
F E R D I G - A T T E S T

Det attesteres at det for Ivar Ulriksen.....
utførte byggearbeide på bnr. .....
nemlig bolig bygg.....
i henhold til byggeanmeldelse av 14/1-66.....
under sak nr. ...37..... 1966..
ved avholdelse av synsforretning i henhold til bygnings-
lovens § ~~142,~~ 99 den ...30/1-67.....
er funnet å være lovlig utført og kan tas i bruk i samsvar
med den meddelte aprobasjon. Oppmerksomheten henledes på
at bygningslovens § ~~131~~ 93 2 bestemmer: Det skal innsendes
anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk
i annet øyemed enn forutsatt i den aproberte anmeldelse
eller for eldre bygningers vedkommende - i annet øyemed
enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

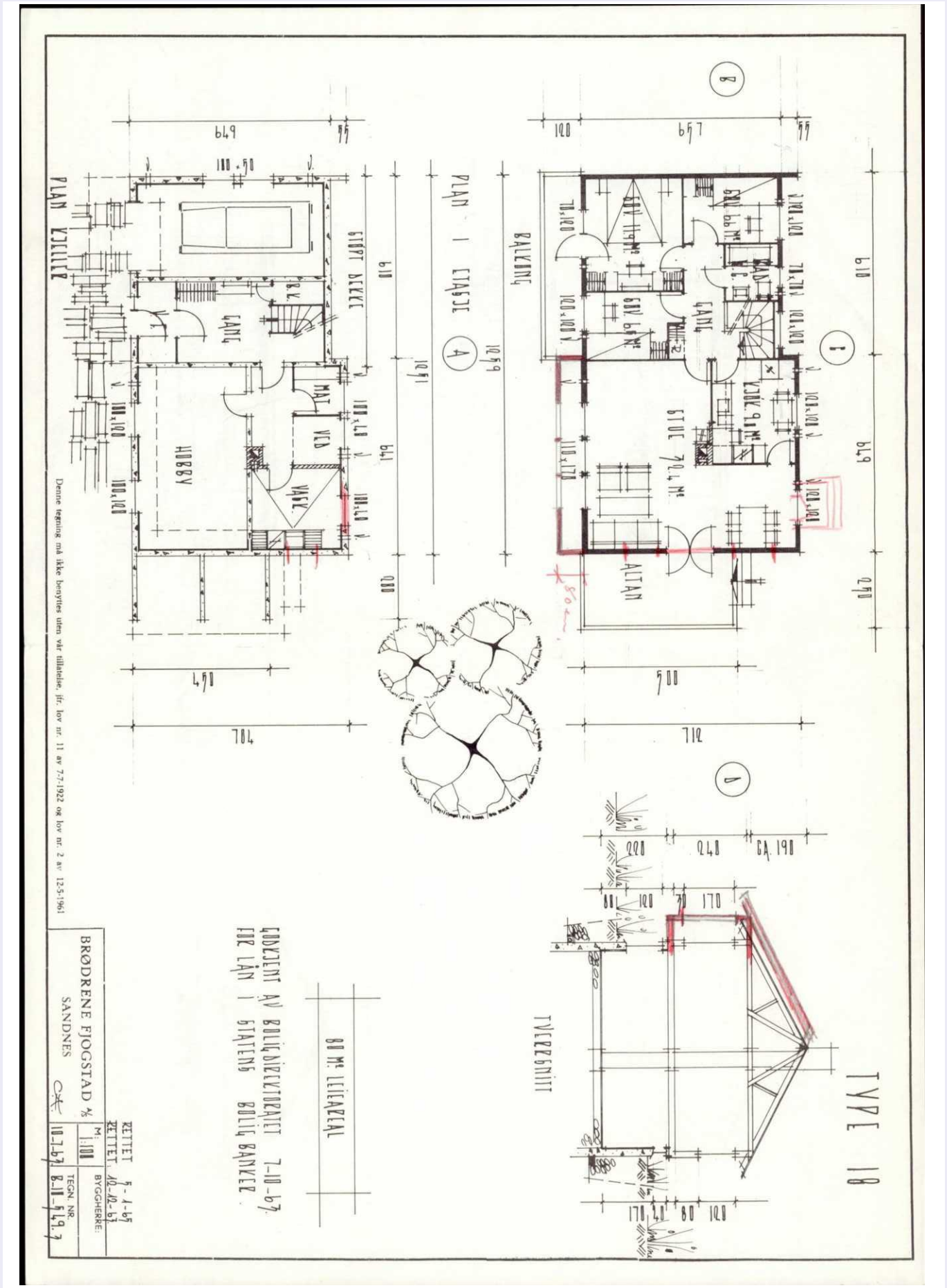
~~Bygningssjefen~~, Stokmarknes, den 30/1 - 1967.

J. Ulriksen.

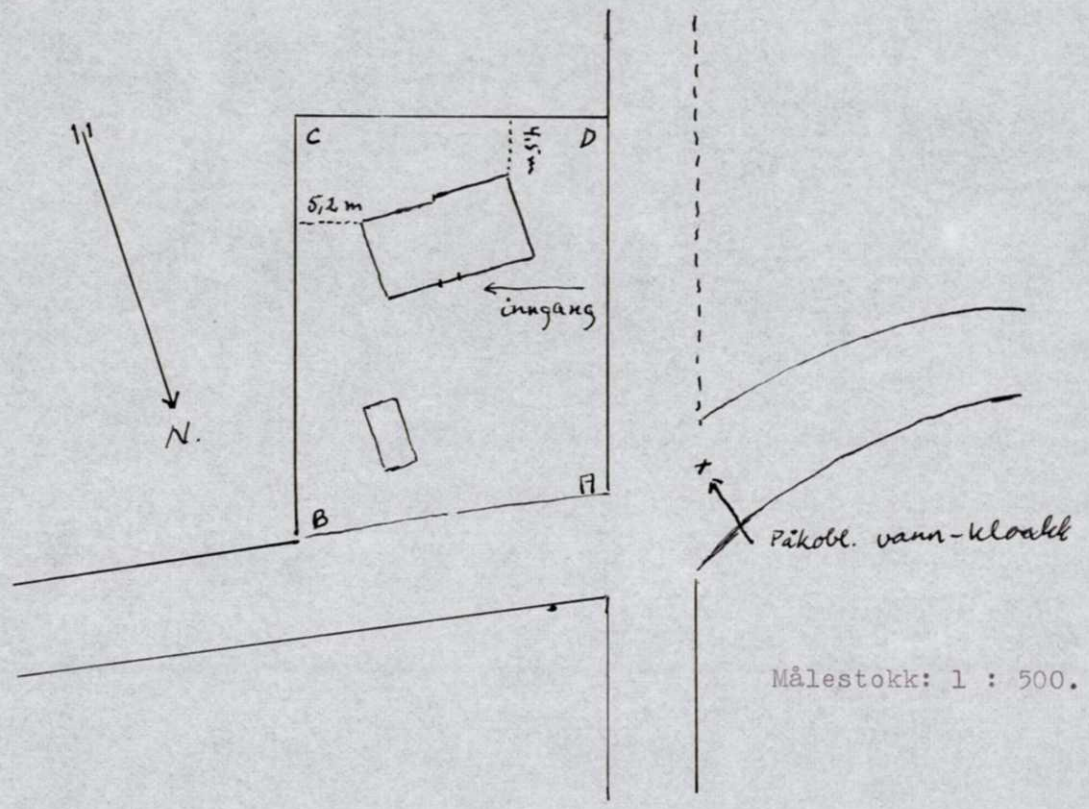
Vedlegg


TYPE 18
FASADE B MOT:
FASADE A MOT:
FASADE D MOT:
FASADE C MOT:
Byggeplaner datert 14/11 -1966
GODKJENNES i henhold til søknadskrift
for stall nr. 77/66
Heidal bygningsråd, den 12/12 -1966
Godkjennes
for lånesøknad til Husbanken
-uten forpliktelse for banken
Viser til brev av 12/8 - 1965
J. nr. 172 SHB. 923
Statens distriktsarkitekt
for Nordlige Nordland og Sør-Troms
Narvik 26/1-66
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
M. 1:100
10.7.67
TEGN. NR. B-18-7494
BYGGHERRE:

Vedlegg


TYPE 10
TVERRSNITT
PLAN KJELLER
PLAN I ETASJE
HOBBY
VASK
VED
GANG
STUE
ALTAN
BALKONG
BRØDRENE FJOGSTAD
SANDNES
M: 1:100
BYGGHERRE:
TEGN NR.
8-11-549.7
RETTET 7-1-67
RETTET 10-02-67
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

Situasjonskart for g.nr. 65 b. nr. 1 i Stokmarknes byggekomm.
Tomtens areal: 780 kvadr.m.
Eier og byggherre: Ivar Ulriksen.
Postadresse: Stokmarknes.



Målestokk: 1 : 500.

Husets plassering er foretatt i samarbeid med byggekommunens tekniker.
Husets möneretning er ca. öst-vest.
Hjörne c er tomtens höyeste punkt, med svakt fall mot d.
Fra c et fall mot b på ca. 7 meters höydeforskjell.
Utsikt mot nord.
Framherskende vindretning NV og SV.
Garasje må bygges nærmere gate, da oppkjöringsveg blir for bratt for garasje i kjeller.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hadsel kommune: Grunneiendom 1866-65/543

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 07.09.2026 13:07

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HAUGBO	Beregnet areal	840.3
Etablert dato	16.01.1964	Historisk oppgitt areal	780
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Sammenslåing Sammenslåing	04.07.2016 30.06.2016	2016-1283	Tinglyst 04.07.2016	65/543 (49,1), 65/756 (-49,1)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	27.05.2016 15.06.2016	Innmåling av grensepunkter		65/1, 65/532, 65/543, 65/757, 65/1023, 65/1025
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	17.05.2009 17.05.2009			Mnrmangler, 54/1, 61/1, 62/1, 62/23, 65/1, 65/1/1, 65/1/3, 65/1/4, 65/3, 65/4, 65/5, 65/7, 65/7/1, 65/8, 65/9, 65/14, 65/15, 65/17, 65/18, 65/19, 65/20, 65/38, 65/43, 65/45, 65/46, 65/47, 65/48, 65/52, 65/56, 65/58, 65/61, 65/62, 65/63, 65/65, 65/68, 65/69, 65/70, 65/71, 65/72, 65/73, 65/75, 65/77, 65/78, 65/79, 65/81, 65/82, 65/83, 65/84, 65/85, 65/88, 65/89, 65/90, 65/91, 65/92, 65/93, 65/94, 65/95, 65/96, 65/98, 65/99, 65/100/1, 65/107, 65/108, 65/109, 65/112, 65/116, 65/117, 65/118, 65/119, 65/120, 65/122, 65/123, 65/126, 65/132, 65/136, 65/139, 65/142, 65/144, 65/148, 65/152, 65/153, 65/156, 65/157, 65/162, 65/164, 65/165, 65/166, 65/167, 65/168, 65/169, 65/172, 65/173, 65/174, 65/176, 65/180, 65/182, 65/185, 65/186, 65/188, 65/189, 65/190, 65/193, 65/203, 65/204, 65/206, 65/212, 65/216, 65/218, 65/219, 65/224, 65/226, 65/228, 65/230, 65/231, 65/234, 65/235, 65/237, 65/238, 65/239, 65/240, 65/242, 65/243, 65/244, 65/247, 65/248, 65/249, 65/253, 65/255, 65/256, 65/257, 65/258, 65/261, 65/265, 65/266, 65/270, 65/271, 65/276, 65/280, 65/281, 65/282, 65/283, 65/287, 65/289, 65/292, 65/293, 65/297, 65/298, 65/301, 65/302, 65/306, 65/309, 65/310, 65/311, 65/313, 65/314, 65/315, 65/320, 65/322, 65/325, 65/326, 65/327, 65/328, 65/329, 65/330, 65/331, 65/332, 65/333, 65/335, 65/337, 65/339, 65/340, 65/341, 65/343, 65/349, 65/351, 65/352, 65/353, 65/354, 65/355, 65/356, 65/359, 65/361, 65/362, 65/363, 65/365, 65/366, 65/370, 65/371, 65/372, 65/374, 65/375, 65/376, 65/377, 65/379, 65/380, 65/384, 65/385, 65/386, 65/387, 65/388, 65/389, 65/390, 65/391, 65/392, 65/396, 65/397, 65/398, 65/399, 65/400, 65/402, 65/403, 65/404, 65/405, 65/406, 65/411, 65/412, 65/413, 65/414, 65/415, 65/419, 65/420, 65/421, 65/425, 65/427, 65/431, 65/432, 65/436, 65/438, 65/439, 65/440, 65/441, 65/447, 65/448, 65/449, 65/450, 65/456, 65/457, 65/458, 65/460, 65/461, 65/462, 65/463,

		65/464, 65/465, 65/466, 65/468, 65/469, 65/469/1, 65/470, 65/472, 65/473, 65/474, 65/475, 65/478, 65/479, 65/480, 65/481, 65/482, 65/483, 65/485, 65/486, 65/488, 65/489, 65/491, 65/492, 65/495, 65/496, 65/497, 65/499, 65/503, 65/506, 65/507, 65/508, 65/509, 65/511, 65/513, 65/514, 65/515, 65/521, 65/526, 65/527, 65/528, 65/529, 65/530, 65/532, 65/533, 65/534, 65/535, 65/537, 65/540, 65/541, 65/542, 65/543, 65/544, 65/545, 65/547, 65/548, 65/549, 65/550, 65/551, 65/552, 65/553, 65/556, 65/557, 65/560, 65/562, 65/563, 65/564, 65/567, 65/569, 65/570, 65/571, 65/573, 65/574, 65/575, 65/576, 65/577, 65/578, 65/579, 65/581, 65/582, 65/583, 65/585, 65/586, 65/587, 65/588, 65/589, 65/590, 65/592, 65/592/1, 65/595, 65/596, 65/600, 65/601, 65/602, 65/603, 65/605, 65/606, 65/607, 65/608, 65/613, 65/614, 65/615, 65/616, 65/617, 65/618, 65/620, 65/634, 65/636, 65/638, 65/639, 65/640, 65/641, 65/642, 65/644, 65/645, 65/646, 65/648, 65/650, 65/654, 65/655, 65/657, 65/659, 65/662, 65/663, 65/664, 65/666, 65/668, 65/669, 65/670, 65/671, 65/673, 65/676, 65/677, 65/680, 65/683, 65/689, 65/690, 65/693, 65/697, 65/698, 65/702, 65/719, 65/722, 65/723, 65/724, 65/725, 65/726, 65/727, 65/728, 65/729, 65/730, 65/737, 65/738, 65/742, 65/743, 65/745, 65/746, 65/750, 65/751, 65/752, 65/753, 65/754, 65/757, 65/759, 65/760, 65/761, 65/773, 65/781, 65/784, 65/795, 65/798, 65/800, 65/802, 65/803, 65/804, 65/805, 65/808, 65/811, 65/816, 65/817, 65/819, 65/823, 65/824, 65/825, 65/826, 65/829, 65/830, 65/840, 65/844, 65/866, 65/867, 65/868, 65/869, 65/870, 65/871, 65/872, 65/873, 65/874, 65/875, 65/876, 65/877, 65/878, 65/879, 65/889, 65/891, 65/893, 65/894, 65/896, 65/897, 65/907, 65/917, 65/918, 65/935, 65/936, 65/937, 65/938, 65/939, 65/940, 65/941, 65/948, 65/949, 65/950, 65/955, 65/956, 65/965, 65/971, 65/972, 65/973, 65/974, 65/975, 65/976, 65/977, 65/982, 65/983, 65/984, 65/985, 65/986, 65/987, 65/988, 65/989, 65/990, 65/991, 65/992, 65/993, 65/994, 65/995, 65/996, 65/997, 65/1001, 65/1002, 65/1003, 65/1004, 65/1005, 65/1006, 65/1007, 65/1008, 65/1009, 65/1010, 65/1011, 65/1013, 65/1017, 65/1018, 65/1021, 65/1022, 65/1024, 65/1025, 65/1029, 65/1030, 65/1031, 65/1032, 65/1033, 65/1034, 65/1035, 65/1036, 65/1038, 65/1039, 65/1040, 65/1051, 65/1052, 65/1055, 65/1064, 65/1068, 65/1071, 65/1073, 65/1074, 65/1077, 65/1079, 65/1083, 65/1090, 65/1092, 65/1097, 65/1101, 65/1103, 65/1105, 65/1108, 65/1111, 65/1112, 65/1113, 65/1114, 65/1116, 65/1122, 65/1123, 65/1124, 65/1128, 65/1129, 65/1133, 65/1134, 65/1135, 65/1196/1, 66/1, 66/3, 66/12, 66/20, 66/40, 66/80, 66/102, 66/288, 66/459, 66/479, 66/523, 103/1, 10000/65
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	17.05.2009 18.05.2009	65/1, 65/143 Mnrmangler, 54/1, 61/1, 62/1, 62/23, 65/1/1, 65/1/3, 65/1/4, 65/3, 65/4, 65/5, 65/7, 65/7/1, 65/8, 65/9, 65/14, 65/15, 65/17, 65/18, 65/19, 65/20, 65/38, 65/43, 65/45, 65/46, 65/47, 65/48, 65/52, 65/56, 65/58, 65/61, 65/62, 65/63, 65/65, 65/68, 65/69, 65/70, 65/71, 65/72, 65/73, 65/75, 65/77, 65/78, 65/79, 65/81, 65/82, 65/83, 65/84, 65/85, 65/88, 65/89, 65/90, 65/92, 65/93, 65/94, 65/95, 65/96, 65/98, 65/100/1, 65/107, 65/108, 65/109, 65/112, 65/116, 65/117, 65/118, 65/119, 65/120, 65/122, 65/123, 65/126, 65/132, 65/136, 65/139, 65/142, 65/144, 65/148, 65/152, 65/153, 65/156, 65/157, 65/162, 65/164, 65/165, 65/166, 65/167, 65/168, 65/169, 65/172, 65/173, 65/174, 65/176, 65/180, 65/182, 65/185, 65/186, 65/188, 65/189, 65/190, 65/193, 65/203, 65/204, 65/206, 65/212, 65/219, 65/224, 65/226, 65/228, 65/230, 65/231, 65/234, 65/235, 65/237, 65/238, 65/239, 65/242, 65/244,

65/248, 65/249, 65/253, 65/255, 65/256, 65/257, 65/258, 65/261, 65/265, 65/266, 65/270, 65/271, 65/276, 65/280, 65/281, 65/282, 65/283, 65/287, 65/289, 65/292, 65/293, 65/297, 65/298, 65/301, 65/302, 65/306, 65/309, 65/310, 65/311, 65/313, 65/314, 65/320, 65/322, 65/325, 65/326, 65/327, 65/328, 65/330, 65/331, 65/332, 65/333, 65/335, 65/337, 65/339, 65/340, 65/341, 65/343, 65/349, 65/351, 65/352, 65/353, 65/354, 65/355, 65/356, 65/359, 65/361, 65/362, 65/363, 65/365, 65/366, 65/370, 65/371, 65/372, 65/374, 65/375, 65/376, 65/377, 65/379, 65/380, 65/384, 65/385, 65/386, 65/387, 65/388, 65/389, 65/390, 65/391, 65/392, 65/396, 65/397, 65/398, 65/399, 65/400, 65/402, 65/403, 65/404, 65/405, 65/406, 65/411, 65/412, 65/413, 65/414, 65/415, 65/419, 65/420, 65/421, 65/425, 65/427, 65/431, 65/432, 65/436, 65/438, 65/439, 65/440, 65/441, 65/447, 65/448, 65/449, 65/450, 65/456, 65/457, 65/458, 65/460, 65/461, 65/462, 65/463, 65/464, 65/465, 65/466, 65/468, 65/469, 65/469/1, 65/470, 65/472, 65/473, 65/474, 65/475, 65/478, 65/479, 65/480, 65/481, 65/482, 65/483, 65/485, 65/486, 65/488, 65/489, 65/491, 65/492, 65/495, 65/496, 65/497, 65/499, 65/503, 65/506, 65/507, 65/508, 65/509, 65/511, 65/513, 65/514, 65/515, 65/521, 65/526, 65/527, 65/528, 65/529, 65/530, 65/532, 65/533, 65/534, 65/535, 65/537, 65/540, 65/541, 65/542, 65/543, 65/544, 65/545, 65/547, 65/548, 65/549, 65/550, 65/552, 65/553, 65/556, 65/557, 65/560, 65/562, 65/563, 65/564, 65/567, 65/569, 65/570, 65/571, 65/573, 65/574, 65/575, 65/576, 65/577, 65/578, 65/579, 65/581, 65/582, 65/583, 65/585, 65/586, 65/587, 65/588, 65/589, 65/590, 65/592, 65/592/1, 65/595, 65/596, 65/600, 65/601, 65/602, 65/603, 65/605, 65/606, 65/607, 65/608, 65/613, 65/614, 65/615, 65/616, 65/617, 65/618, 65/620, 65/634, 65/636, 65/638, 65/639, 65/640, 65/641, 65/642, 65/644, 65/645, 65/646, 65/648, 65/650, 65/654, 65/655, 65/657, 65/659, 65/662, 65/663, 65/664, 65/666, 65/668, 65/669, 65/670, 65/671, 65/676, 65/677, 65/680, 65/683, 65/689, 65/690, 65/693, 65/697, 65/698, 65/702, 65/719, 65/722, 65/723, 65/724, 65/725, 65/726, 65/727, 65/728, 65/729, 65/730, 65/737, 65/738, 65/742, 65/743, 65/745, 65/746, 65/750, 65/751, 65/752, 65/753, 65/754, 65/757, 65/759, 65/760, 65/761, 65/773, 65/781, 65/784, 65/795, 65/798, 65/800, 65/802, 65/803, 65/804, 65/805, 65/808, 65/811, 65/816, 65/817, 65/819, 65/823, 65/824, 65/825, 65/826, 65/829, 65/830, 65/840, 65/844, 65/866, 65/867, 65/868, 65/869, 65/870, 65/871, 65/872, 65/873, 65/874, 65/875, 65/876, 65/877, 65/878, 65/879, 65/889, 65/891, 65/893, 65/894, 65/896, 65/897, 65/907, 65/917, 65/918, 65/935, 65/936, 65/937, 65/938, 65/939, 65/940, 65/941, 65/948, 65/949, 65/950, 65/955, 65/956, 65/965, 65/971, 65/972, 65/973, 65/974, 65/975, 65/976, 65/977, 65/982, 65/983, 65/984, 65/985, 65/986, 65/987, 65/988, 65/989, 65/990, 65/991, 65/992, 65/993, 65/994, 65/995, 65/996, 65/997, 65/1001, 65/1002, 65/1003, 65/1004, 65/1005, 65/1006, 65/1007, 65/1008, 65/1009, 65/1010, 65/1011, 65/1013, 65/1017, 65/1018, 65/1021, 65/1022, 65/1024, 65/1025, 65/1029, 65/1030, 65/1031, 65/1032, 65/1033, 65/1034, 65/1035, 65/1036, 65/1038, 65/1039, 65/1040, 65/1051, 65/1052, 65/1055, 65/1064, 65/1068, 65/1071, 65/1073, 65/1074, 65/1077, 65/1079, 65/1083, 65/1090, 65/1092, 65/1097, 65/1101, 65/1103, 65/1105, 65/1108, 65/1111, 65/1112, 65/1113, 65/1114, 65/1116, 65/1122, 65/1123, 65/1124, 65/1128, 65/1129, 65/1133, 65/1134, 65/1135, 65/1196/1

Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	14.09.1976 17.12.2015	fra skylddeling	65/543, 65/756
Skylddeling Skylddeling	16.01.1964		65/1 (-780), 65/543 (780)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Skylddeling	11.11.1963 04.09.2026	skylddeling	65/1, 65/532, 65/543, 65/757

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7606128.47	495967.31		Ja	840.3	Noen fiktive grenser (NF)

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Roald Alværs gate 14 *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	8450 STOKMARKNES	Kirkesogn	10080104 Hadsel
Grunnkrets	204 Stokmarknes vest	Tettsted	7821 Stokmarknes
Valgkrets	4 STOKMARKNES		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	189882769		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	189882750		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 189882769: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.02.2008	

Bruksenheter

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hadsel kommune: Grunneiendom 1866-65/543

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 07.09.2026 13:07

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Roald Alværs gate 14	H0101	65/543	154	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 189882750: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	65/543	-	-	-	-	-


ambita
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/65/543/0/0
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: 10.8.2026
Hauanveien
John Bottolfsens gate
Roald Alværs gate
65/601
65/603
65/535
65/638
65/972
65/971
65/973
65/581
65/1032
65/1033
65/1034
65/1035
65/1036
65/556
65/1038
65/1039
65/1040
65/676
65/680
65/592
65/592/1
65/543
65/532
65/582
65/606
65/1009
65/1008
65/757
65/550
65/659
65/1025
65/1024
65/1023
65/998
65/204
65/664
65/325
65/1064
65/891
65/1037
65/529
65/542
65/540
65/867
65/866
65/868
65/869
65/870
0
25
50 m
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

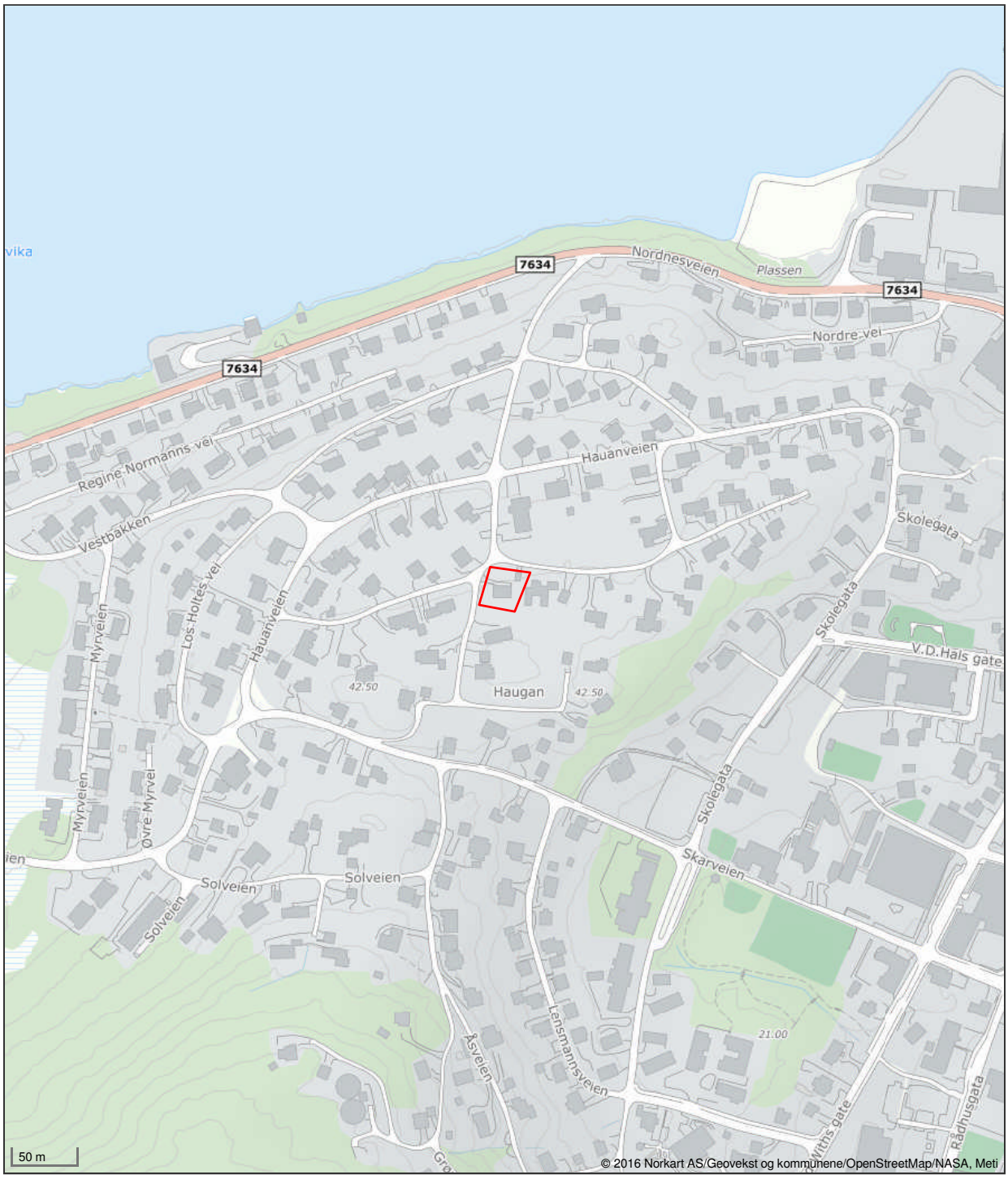
Vedlegg


ambita
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/65/543/0/0
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: 10.8.2026
Hauanveien
John Bottolfsens gate
Roald Alværs gate
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

Utskriftsdato: 10.08.2026

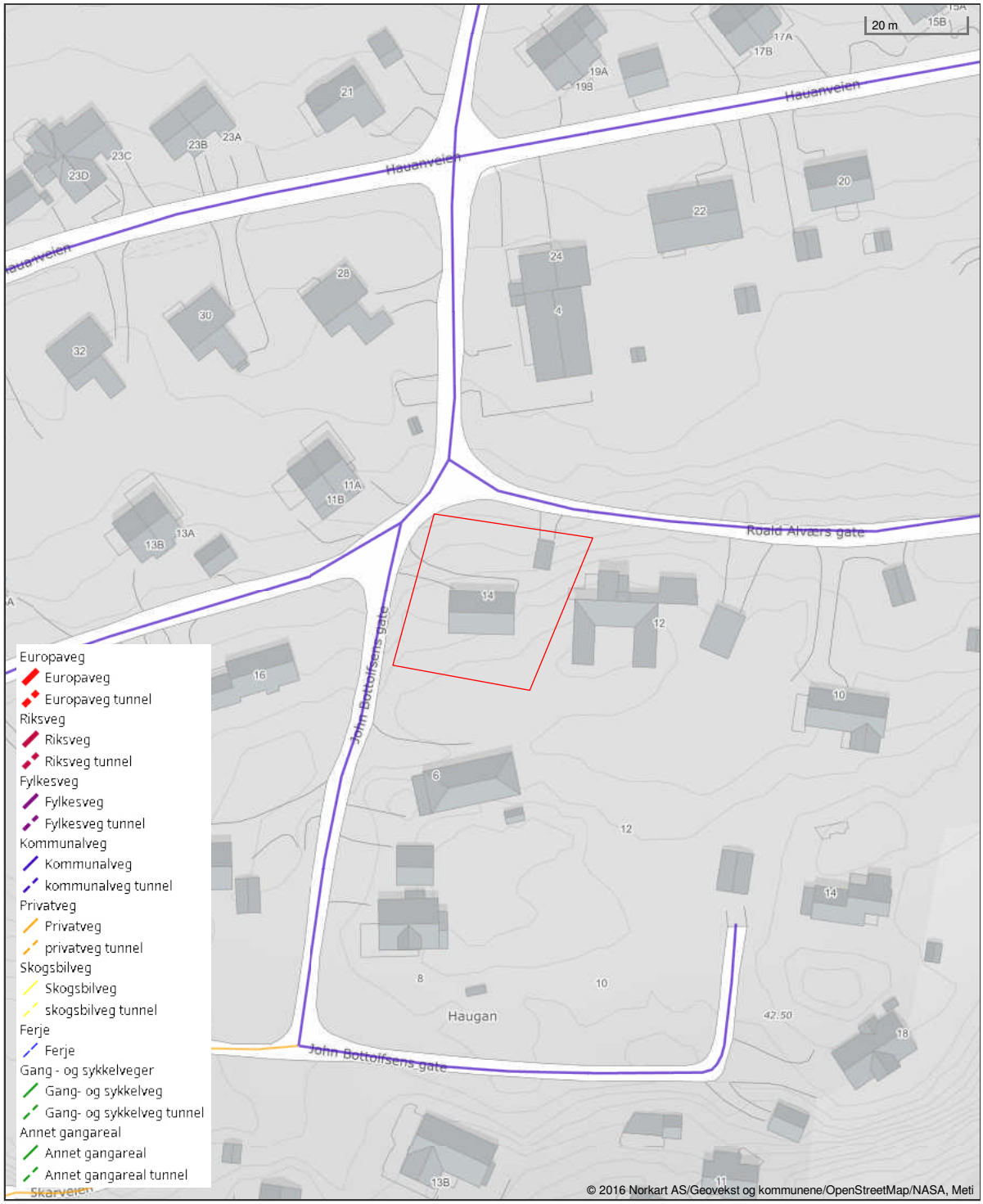
Oversiktskart for eiendom 1866 - 65/543//



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

Utskriftsdato: 10.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 1866 - 65/543//



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

Hadsel kommune

Grunnkart

Eiendom: 65/543
Adresse: Roald Alværs gate 14
Dato: 10.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Vedlegg



REGULERINGSVEDTEKTER FOR STOKMARANES REGULERINGSPLAN AV JUNI 1954 (v. Sverre Pedersen).

****

REG.BEST FOR REG.PLAN FOR OT.NES GODKJENT 07.07.54

§ 1

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

§ 2

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:

A. Murbebyggelse, sammenhengende og åpen.
B. Trebebyggelse.
C. Industristrøk.

A. Murbebyggelsen:

§ 3

Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeatskillere av brannfaste materialer.

§ 4

Bebyggelsen kan innredes til boboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre ulemper, henvises til industristrøket eller andre strøk som blir regulert til industristrøk.

§ 5

1. Kvartalene og de frittliggende blokker skal oppføres med de dimensjoner som er vist i planen.
2. Tallene på blokkene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningen skal ha. Byggehøyden regnes fra gatens planerte nivå i midten av kjørebane rett ut for det høyestliggende hushjørne og må ikke overstige 4 m for 1-etasjes, 7 m for 2-etasjes, 10 m for 3-etasjes hus.
3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 og 2 kan bygningsrådet med helserådets - for større høyde også brannstyrets - samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lysforholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom. Bygningsrådet skal hvor det gjør unntak fra byggedybder og etasjeantall sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.
   Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført i lavere etasjeantall enn forutsatt i planen, og bygningen senere aktes ført opp i full høyde, skal bygningenes konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til fullt regulert høyde. Det må sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

B. Trebebyggelsen:

§ 6

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

2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet istedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis lovlige avstander til nabogrense oppnås.
3. Over to naboeiendommer kan oppføres et dobbelthus, vertikalt delt i nabogrense, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngavl, når eiendommenes samlede bebyggede areal ikke overskrider 150 m^2.

§ 7

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer og fløybygninger i 1 etasje. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m, for 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 8

1. Våningshusets størrelse kan være inntil 40% av tomtens nettoareal, dog må ingen tomt bebygges med mer enn 30% av bruttoarealet. Garasje, uthus, fløybygning kan føres opp med det areal som er angitt på planen.
2. Unntak hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Stokmarknes. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.

§ 9

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

C. Industriareal:

§ 10

Det areal som utlegges til industri, er på planen vist med grå farge og skrå skrafur. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regulmessig form.

§ 11

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

§ 12

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter, kan disse ikke bebygges.

§ 13

1. Bebyggelsen som skal være av brannfaste materialer, kan oppføres i inntil 3 etasjer.
2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

§ 14

I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 15

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen. Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

D. Fellesbestemmelser:

§ 16

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.
2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes for anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.
3. Bygningsrådet kan med helserådets og brannstyrets samtykke tillate oppført en garasjebygning i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, såfremt det på tilfredsstillende måte kan passes inn i situasjonsplanen.

§ 17

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomteinndeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på brannmgavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 18

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 30°.
2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.

3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.
4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.
5. For den sammenhengende bebyggelse skal bygningene oppføres i grenselinje mot nabotomt, slik at hele tomtens fasadelinje utbygges (bygningslovens § 65, p. 1.)

§ 19

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasjeantall og bygningsdybder når bygningene føres opp av mur eller betong.

§ 20

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 21

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke fremspringende trapper.
2. Mot regulert gate oppsettes 1,2 m høye åpne gjerder av tre eller netting. Sammenhengende gjerder utføres av ens konstruksjon og høyde. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennomføres i hele kvartallengde. Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerde mellom nabotomter, skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gate. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart eller ønskelig.

§ 22

Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 24

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

****

Stadfesting av Reguleringsplan SM 1

J.nr. 7746/65 D
JML/AN

Oslo, 24.november 1965

REGULERING AV STOKMARKNES I HADSEL

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924
har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 7.juli 1959
til fylkesmannen i Nordland stadfestet nevnte regulering.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av
~~xxx~~ kommunestyret i møte den 23.desember 1958.
bygnings-

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

H.P.Faller

Bygn.kontorets
kontroll-l.nr.
490/65

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/174/78
Attesteringstidspunkt 2026-08-13 10:20

R68-367

Dagbok nr. 174. 1964.
Vesterålen sorenskriverembete
def. 16/11-64

Henvisning:
J.nr. .....
Kart .....
Tekst .....

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1)]

Mandag den 11/11 1963 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Stokmarknes gr.nr. 65 br.nr. 1 av skyld mark 82 øre i Hadsel herred.

Forretningen er forlangt av eierne Aslaug Hals og Simon Hals

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. [2)]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Malvin Eilertsen og Olaf Arntzen

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: [3)] Begge

Ved forretningen møtte: [4)]

Av partene: For selgerne: Simon Hals
Kjøperen Ivar Ulriksen

Av naboer: Ingen

Over den ..... del ..... av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

[1)] Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

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

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

[4)] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo 10-60.
Finansdepartementets formular

1. AREAL Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog .....dekar, annet areal .....dekar. I alt .....dekar.

2. Grensebeskrivelse [1]) .....

Fra punkt A, som ligger i gatekrysset, går grensen langs gaten i ca. østlig retning til pkt. B. Fra punkt B måltes 33,50 meter i ca. sydlig retning, (som er felles grense med dr. Broch s tomt) til punkt C.
Derfra måltes 25 meter i ca. vestlig retning til pkt. D.
Derfra 30,0 meter i ca. nordlig retning tilbake til utgangspunktet A.
Vinkelen ved punkt C og pkt. D er 90 grader.
Arealet utgjør 780 m^2.

Parsellen skal anvendes til: [2]) Byggetomt

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 øre uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 82 øre Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt .....dekar.

De n fraskilte del ..... er gitt bruksnavn: [3]) "Haugbo"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Selgeren skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

P. Mikalsen

Malvin Dietrichsen Olaf Arntzen

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

P. Mikalsen

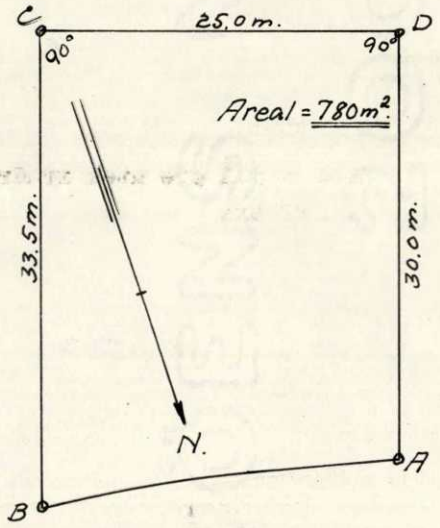
[1]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
[2]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[3]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. 65 br.nr. 1

"Haugbo" i Hadsel
(eiendommens navn)

M. = 1 : 400.



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

370

Går til ..... jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

..... den ..... 19.....

....
formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

....
formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 65. b.nr. 543.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/175/78
Attesteringstidspunkt 2026-08-13 10:20

Stempelmerke kr. 25,- 1768 - 371

Dagbok nr. 175. 1964.
Vesterålen sorenskriverembete
dlgf. 16/1-64

S k j ø t e .

Undertegnede eiere av Stokmarknes, gnr.65, bnr.1 i Hadsel, skjøter og overdrar herved til

Ivar Ulriksen parsellen

HAUGBO, gnr.65, bnr. 543. i Hadsel,

for en kjøpesum av

kr.2.1o6.- kroner totusenethundreogseks -,

som er avgjort på omforenet måte.

Parsellen har ingen rettigheter utenfor sine grenser, og plikter kjøperen å holde den inngjerdet.

Stokmarknes, den. 15. januar ..1964.

_____ Aslaug Hals.

Det attesteres at Aslaug Hals og Simon Hals har skrevet under dette skjøte i mitt nærvær og at de er over 21 år.

D.u.s.

LENSMANNEN I HADSEL Stokmarknes

_____

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

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: 19260107 / Hans Petter Søvik, tlf. 400 42 402
Roald Alværs gate 14, 8450 Stokmarknes
Gnr. 65, Bnr. 543, 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: 19260107
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.09.2026

Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no