Tilstandsrapport

Tomannsbolig m/carport

Tranebærveien 27 A, 8450 STOKMARKNES

HADSEL kommune

gnr. 65, bnr. 1170

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-2176 **Eiendomsverdi ref nr:** SE6335

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Halvor Kinn

Uavhengig Takstingeniør

halvor@ttv.as

900 27 078

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.
Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket enkelte symptomer på svikt, og disse er i alt vesentlig tilstandsgrad 2 samt ett forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Tomannsbolig m/carport - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med stålpanner.
Takrenner og taknedløp av stål. Fastmontert takstige. Pipebeslag av metall. Snøfangere. Avløpslufting.
Saltak med prefabrikkerte takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, med liggende bordkledning.
Bygningen har vesentlig vinduer med PVC-karm med 3-lags glass, fra byggeår.
Kjøkkenvindu med malt trekarm med 3-lags glass, fra byggeår.
Boligen har tre ytterdører fra byggeår.
Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med 3-lags glass.
Boddør i malt trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.
Boligen har tretrapp med lakkerte trinn, med utførelse iht. byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje.
Baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Tettesjikt er utført med våtromsplater på vegg og smøremembran på gulv.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett og badekar.
Våtrommet har avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluft ved spalte i dør.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i trappeløp tilstøtende våtsone ved badekar, uten å påvise unormale forhold.

Bad 1. etasje.
Baderomsplater på vegger og malte slette tak.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Tettesjikt er utført med våtromsplater på vegg og smøremembran på gulv.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har baderomsinnredning med servantbeslag, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluft ved spalte i dør.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Overflater på kjøkken med parkett på gulv og malte plater på vegger med fliser.
Kjøkkeninnredning fra 2017 med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger av plast, utført som rør-i-rør system.
Avløpsrør av plast, fra byggeår.
Boligen har balansert ventilasjonssystem. Ventilasjonsaggregat er montert på bod i 2. etasje.
Varmtvannsbereder er ca. 200 liter, fra byggeår.
Normal elektrisk installasjon fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom. Utvendig skap med strøminntak og måler.
Det er røykvarslere og brannslokkeutstyr i boligen iht. gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er sannsynligvis oppført på tilfylte og komprimerte masser.
Det er ikke registrert symptomer på svikt i grunnforhold og svikt er ikke opplyst av eier.
Bygningens drenerende system er fra byggeår.
Boligen er utført med isolerte ringmurselementer med utvendig platekledning.
Carport er oppført på søylefundamenter av betong.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	119 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	119 m²
Totalpris	3 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig m/carport

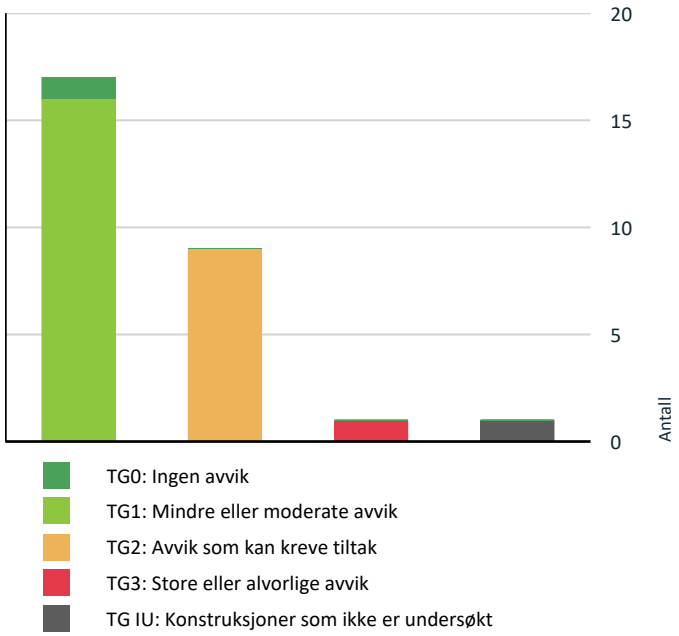
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er registrert endret bruk av rom i 2. etasje. Bad i 2. etasje er på byggemeldte tegninger benevnt som toalettrom.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

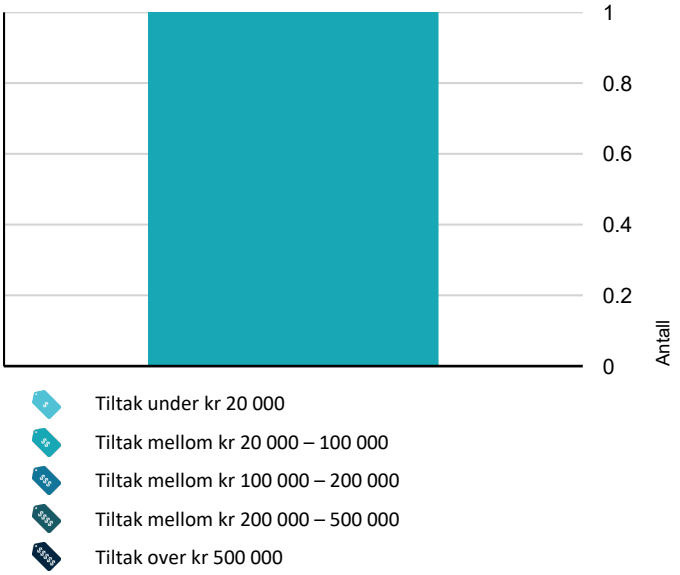
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Levetidsbetraktninger er foretatt med bakgrunn i standardens bestemmelser, NS 3600:2025.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig m/carport

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket etter at en av snøfangerene har blitt revet ned grunnet snøtyngde på tak. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Adkomst til pipe for feier er ikke tilfredsstillende utført, det er ca. 1 meter fra takfot og opp til der takstige starter. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG M/CARPORT



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard på boligen.

Vedlikehold
Bygning fremstår som godt/ tilfredsstillende vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med stålpanner.
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:
• Det er opplyst om skade på taktekking på takflate mot nord som har oppstått i forbindelse med at snøfanger har blitt revet ned.

Konsekvens/tiltak
• Skaden på taktekkingen bør utbedres av fagperson for å hindre vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Dersom det ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på taket.
Det anbefales også at taket inspiseres nærmere under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og taknedløp av stål. Fastmontert takstige. Pipebeslag av metall. Snøfangere. Avløpslufting. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket etter at en av snøfangerene har blitt revet ned grunnet snøtyngde på tak. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

• Adkomst til pipe for feier er ikke tilfredsstillende utført, det er ca. 1 meter fra takfot og opp til der takstige starter. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres nærmere undersøkelser av innfesting og antall rekker med snøfangere på øvrige takflater med bakgrunn i skade på snøfanger som har oppstått.
Snøfangere må monteres på hele taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for takras.
Manglende snøfangere og svak innfesting medfører økt risiko for personskade og skade på eiendom ved snø- og isras fra taket.

• Stigetrinn må forlenges for å sikre trygg og forskriftsmessig tilgang for feier.
Mangelfull utførelse av adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko og kan føre til pålegg fra feiervesenet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med prefabrikkerte takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist stedvis store åpninger i gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres slik at åpningene i gnagesikringen ikke overstiger 6 mm, for å hindre at mus kan komme inn i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for inntrenging av skadedyr, som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har vesentlig vinduer med PVC-karm med 3-lags glass, fra byggeår.
Kjøkkenvindu med malt trekarm med 3-lags glass, fra byggeår.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har tre ytterdører fra byggeår.
Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med 3-lags glass.
Boddør i malt trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at dørbladet til boden tar i treplattingen utenfor døren.
Hovedinngangsdør har den del bruksmerker, mindre skader samt slitasje i overflate fra husdyr.
Plattinger og dører er montert slik at det ikke er mulig å kontrollere om det er montert beslag under dørene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dørbladet til boden bør justeres slik at det ikke tar i treplattingen, for å unngå ytterligere slitasje og skade på både dør og platting.

Hovedinngangsdørens overflate bør utbedres eller vedlikeholdes for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for fuktopptak og varig skade.

Det anbefales å kontrollere om det er montert beslag under dørene, da manglende beslag kan føre til fuktskader i terskel og omkringliggende konstruksjon. Dersom dette ikke lar seg kontrollere uten demontering, bør det vurderes å åpne opp for inspeksjon.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

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

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger ved at boligen har ferdigattest.
Utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har stålpipe, med vedovn i stue.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp med lakkerte trinn, med utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

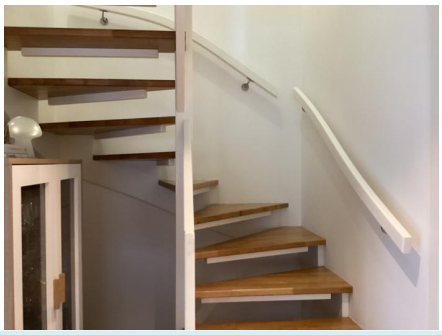
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2. etasje.
Dokumentasjon foreligger ved at boligen har ferdigattest.
Utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen. Det er ikke benyttet tilstrekkelig fugemasse i sammenføyninger og hjørner i våtsoner.
Det er benyttet uegnet materiale i himlingen i våtsone ved badekar.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring slik at våtromsplater monteres i henhold til monteringsanvisningen, og det må benyttes tilstrekkelig fugemasse i alle sammenføyninger og hjørner i våtsoner.
Uegnet materiale i himlingen ved badekar bør skiftes ut med fuktbestandig materiale.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt er utført med våtromsplater på vegg og smøremembran på gulv.
Våtrommet har plastsluk.

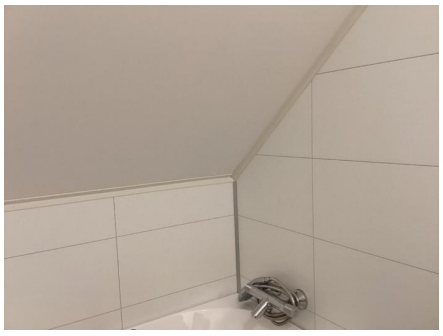
Vurdering av avvik:

- Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.
- Utførelse av vanntett sjikt i våtsone i tak ved badekar tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluft ved spalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i trapp tilstøtende våtsone ved badekar, uten å påvise unormale forhold.
Det er ikke registrert utslag på fukt ved fuktmåling i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1. etasje.
Teknisk forskrift fra 2010 legges til grunn for utførelse.
Dokumentasjon foreligger ved at boligen har ferdigattest.
Utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malte slette tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt er utført med våtromsplater på vegg og smøremembran på gulv.
Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke brukt tilstekkelig med fugemasse i hjørnet i våtsone ved baderomsinnredningen. Dette er symptom på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påføres tilstrekkelig fugemasse i hjørnet i våtsone ved baderomsinnredningen for å sikre at det vanntette sjiktet oppfyller dagens krav til tetthet. Manglende eller utilstrekkelig fugemasse kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, med risiko for kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsinnredning med servantbeslag, veggmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluft ved spalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Spalten mellom dørblad og dørterskel er svært begrenset, noe som reduserer muligheten for tilstrekkelig tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.
• Spalten mellom dørblad og dørterskel bør økes for å sikre tilstrekkelig tilluft til rommet.
Utilstrekkelig tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller dårlig inneklima.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

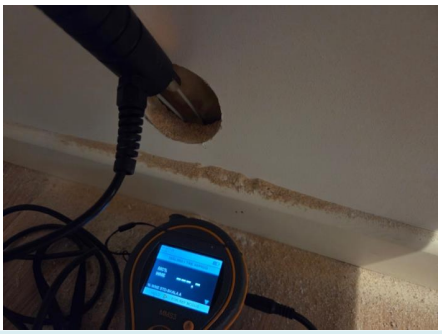
Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Det er ikke registrert utslag på fukt ved fuktmåling i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater på kjøkken med parkett på gulv og malte plater på vegger med fliser.
Kjøkkeninnredning fra 2017 med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger av plast, utført som rør-i-rør system. Besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, fra byggeår.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonssystem. Ventilasjonsaggregat er montert på bod.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert støy fra ventilasjonsaggregatet og avtrekk fra våtrom fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsaggregatet med kanaler bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere støy og sikre tilfredsstillende avtrekk fra våtrom. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert bokomfort, økt risiko for fuktskader og dårligere inneklima.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

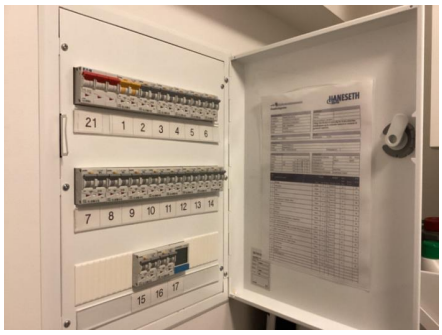
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

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

Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom. Utvendig skap med strøminntak og måler.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og brannslokkeutstyr i boligen iht. gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent, bygningen er sannsynligvis oppført på tilfylte og komprimerte masser.
Det er ikke registrert symptomer på svikt i grunnforhold og svikt er ikke opplyst av eier.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er utført med isolerte ringmurselementer med utvendig platekledning.
Carport er oppført på søylefundamenter av betong.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Terreng ved bolig er vesentlig flatt eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 meter fra bolig.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved ansamling av overflatevann ved og under bygningen bør tiltak vurderes.

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

Tilstandsrapport

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:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket etter at en av snøfangerene har blitt revet ned grunnet snøtyngde på tak. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

• Adkomst til pipe for feier er ikke tilfredsstillende utført, det er ca. 1 meter fra takfot og opp til der takstige starter. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres nærmere undersøkelser av innfesting og antall rekker med snøfangere på øvrige takflater med bakgrunn i skade på snøfanger som har oppstått.
Snøfangere må monteres på hele taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for takras.
Manglende snøfangere og svak innfesting medfører økt risiko for personskade og skade på eiendom ved snø- og isras fra taket.

• Stigetrinn må forlenges for å sikre trygg og forskriftsmessig tilgang for feier.
Mangelfull utførelse av adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko og kan føre til pålegg fra feiervesenet.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

119 m²/113 m²

Tomannsbolig m/carport: 2 Bad, Loftstue, 3 Soverom, 3 Bod, 2 Kott, Stue/kjøkken, Entré

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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 5 150 000

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	**3 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 800 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca 0,5 da., med påstående del av vertikaldelt tomannsbolig m/carport som ende mot vest, med beliggenhet i barnevennlig og attraktivt boligområde med nærhet til turterreng for sommer- og vinteraktivitet.

Bolig med nordvendt fasade gir generelt et tilfredsstillende/godt bygningsmessig helhetsinntrykk.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tranebærveien 29A ,8450 STOKMARKNES 113 m² 2015 3 sov	29-06-2026	3 800 000	**4 100 000**		4 100 000	**36 283**
2	Tranebærveien 22 ,8450 STOKMARKNES 100 m² 2017 3 sov	22-07-2024	3 300 000	**3 300 000**		3 300 000	**32 039**
3	Tranebærveien 29B ,8450 STOKMARKNES 113 m² 2015 3 sov	18-12-2024	3 500 000	**3 300 000**		3 300 000	**27 731**

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 iht. infoland.	Kr.		23 022
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen.	Kr.		10 000
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.		18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**51 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig m/carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig m/carport	Kr.		**4 700 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 700 000**

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.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

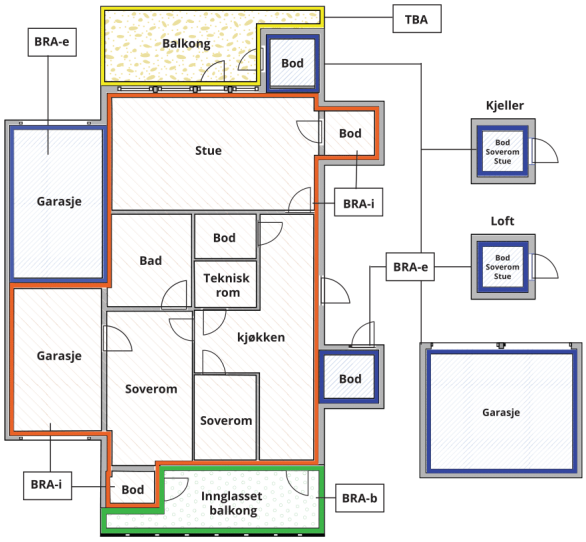
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Arealer

Tomannsbolig m/carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	45			45	
1. etasje	68	6		74	20
SUM	**113**	**6**			**20**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, loftstue, soverom, soverom 2, bod, kott, kott 2		
1. etasje	Stue/kjøkken, bad, bod/teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin, entré, soverom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er registrert endret bruk av rom i 2. etasje. Bad i 2. etasje er på byggemeldte tegninger benevnt som toalettrom.

Nyere håndverkstjenester

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Halvor Kinn	Takstingeniør
	Marius Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	65	1170		0	541.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tranebærveien 27 A

Hjemmelshaver
Pedersen Ida Bauna, Pedersen Marius

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i tilnærmet flatt terreng i etablert boligfelt på Søndre.
Eiendommen har nærhet til turterreng for sommer- og vinteraktivitet. Barnevennlig beliggenhet med grei adkomst fra privat vei.
Gangavstand til bl.a. skoler, barnehage, idrettsanlegg og Stokmarknes sentrum.

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

Adkomstvei

Privat vei. Vedlikehold av stikkvei dekkes av tilstøtende eiendommer. Veirett forutsettes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan
Planidentifikasjon: SM8
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Søndre II boligområde
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 23.07.1980
Lovreferanse: BL 1965

Reguleringsformål
Planidentifikasjon: SM8
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Formål: Boliger

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Naboenhet har adkomst over taksert eiendom langs grense mot nord.
Avtale med tilfredsstillende betingelser for adkomst over taksert eiendom forutsettes.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med vertikaldelt tomannsbolig m/carport, taksert del som endeenhet mot vest.
Bolig er i offentlige register registrert som "Tomannsbolig, vertikaldelt".

Det er også en frittstående utebod på eiendommen. Gulvflate er ca. 5 kvm.
Bygningen er ikke nærmere beskrevet, men er hensyntatt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.09.2026		Fremvist	1	Nei
Fasadetegning	01.06.2016		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.03.2017		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	07.10.2026		Gjennomgått	6	Nei
Statens Kartverk	21.09.2026		Innhentet	6	Nei
Situasjonskart	21.09.2026		Innhentet	1	Nei
Norges Eiendommer	21.09.2026		Innhentet	4	Nei
Plantegning	02.06.2012		Innhentet	1	Nei
Plantegning	01.06.2016		Innhentet	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

SIGNICAT

Egenerklæring_flat.pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Pedersen, Marius	BANKID	2026-10-07 21:46

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Egenerklæring

Tranebærveien 27 A, 8450 STOKMARKNES

07 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tranebærveien 27 A	Tranebærveien 27 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd selv hele oppholdet

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Ida Bauna

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Marius

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Snøfanger ble tatt med snøras på tak, og er under behandling hos forsikringsselskapet

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Marius

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker innvendig over døren til yttergangen, samt i vegg ved trappeoppgang til andre etasje.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Marius

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Marius

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 58137009

Dokumentet er elektronisk signert av:
Pedersen, Marius

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ida Bauna Klaussen	**2026-10-07**

Identification

Ida Bauna Klaussen

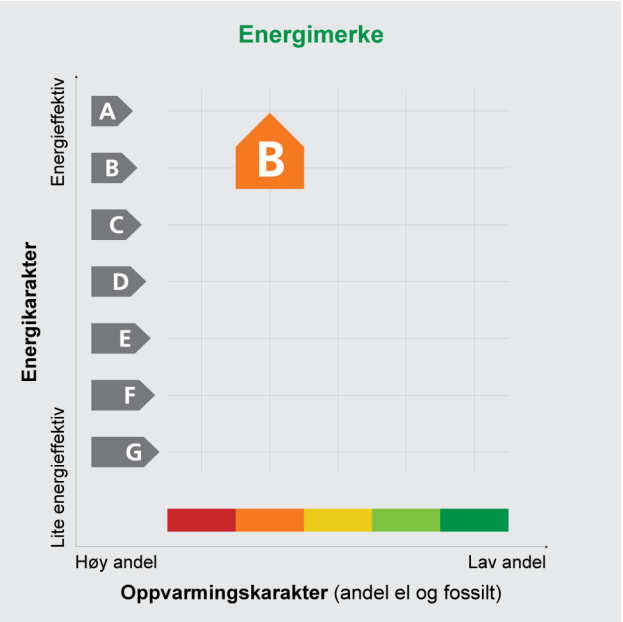
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Dokumentet er elektronisk signert av:

Pedersen, Marius

ENERGIATTEST

Adresse	Tranebærveien 27 A
Postnr	8450
Sted	STOKMARKNES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	65
Bnr.	1170
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300624858
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1246803
Dato	10.04.2021



Innmeldt av	Rolf Bergvik

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tranebærveien 27 A
Postnr/Sted: 8450 STOKMARKNES
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 10.04.2021 00:06:04
Energimerkenummer: A2021-1246803
Ansvarlig for energiattesten: Rolf Bergvik
Energimerking er utført av: Rolf Bergvik

Gnr: 65
Bnr: 1170
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300624858

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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 på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Hadsel kommune	Ferdigattest etter plan- og bygningsloven 27. juni 2008 nr. 71 § 21-10	
	Saksnr 17/00505	Løpenr 17/00505-3

Tiltakshaver (navn og adresse)	Ansvarlig søker (navn og adresse)
Steinsvik Hus & Entreprenør as Postboks 13 8459 Melbu	Steinsvik Hus & Entreprenør as Postboks 13 8459 Melbu

Ferdigattest er gitt for	
Eiendom/byggested Tranebærveien 27A og B	Gnr./bnr./fnr./snr. 65/21

Vedtak/tillatelse		**Søknad datert**
X	Ett-trinns søknadsbehandling	27.06.2016
	Rammetillatelse	
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Tomannsbolig		
Vedtak fattet av Mats André Aas	Vedtak dato 02.03.2017	
Kontrollansvarlig Steinsvik Hus & Entreprenør as		
Merknader Ferdigattest utstedt på grunnlag av oppdatert gjennomføringsplan.		

Underskrift		
Sted Stokmarknes	Dato 02.03.2017	Stempel/underskrift Mats André Aas (elektronisk signert)



Fasade mot nord



Fasade mot øst



Fasade mot sør



Fasade mot vest

REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATO

Vikinghytter

Søndre Eiendom AS, Postboks 240, 8459 Melbu
Telefon: 76 11 46 50 Fax: 76 11 46 59
E-post: Firmapost@Vikinghytter.no

Dato	Konstr./Tegnet	Kontroll	Kontroll dato	Målestokk	Tegning nr.
01.06.2016	Britt			1 : 100	102

Twist 2 - med carporter
Byggeadr.: Tranebærveien, Stokmarknes

Fasader

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Søndre Eiendom AS ikke medvirker i.

13.06.2016 10:59:22



Fasade mot nord



Fasade mot øst



Fasade mot sør



Fasade mot vest

REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATO

Vikinghytter

Søndre Eiendom AS, Postboks 240, 8459 Melbu
Telefon: 76 11 46 50 Fax: 76 11 46 59
E-post: Firmapost@Vikinghytter.no

Dato	Konstr./Tegnet	Kontroll	Kontroll dato	Målestokk	Tegning nr.
01.06.2016	Britt			1 : 100	102

Twist 2 - med carporter
Byggeadr.: Tranebærveien, Stokmarknes

Fasader

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Søndre Eiendom AS ikke medvirker i.

13.06.2016 10:59:22

Vedlegg 1₁ (2)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE II, HADSEL KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje kan bebyggelsen plasseres som vist på illustrasjonsplan datert 29.8.79, etter bygningsrådets nærmere skjønn.

§ 3. Areal for bolighus.

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1.1/2 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1-etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) For boligfeltet skal utnyttelsesgraden være inntil U=0,15. I feltene J, L og X kan det utenom frittliggende bolighus også oppføres rekkehus i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden for disse feltene skal ikke overstige U=0,25.

c) Bygningene kan plasseres nærmere nabogrensen enn 4 m forutsatt at brannsikring blir foretatt i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser.

d) For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasjer og garasjer som bygges sammen med huset skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

e) I felt C kan bygningsrådet tillate at deler av boligen innredes til kontor - småindustri. Virksomhet av trafikkskapende karakter eller som etter rådets skjønn

.../2

Vedlegg 1₂

er ejenerende for de omkringboende eller til ulempe for offentlig ferdsel skal ikke tillates.

§ 3. Område for offentlig bebyggelse.

a) På område avsatt til offentlig bebyggelse kan det oppføres grendeskole, barnehage og/eller andre offentlige bygninger i 1 etasje. Bebyggelsens art og utforming, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

b) Utnyttingsgraden skal ikke overstige U=0,2.

§ 4. Område for almennyttige forhold.

a) På tomt avsatt til almennyttige formål inngår eksisterende bygning i planen. Ved påbygg eller nybygg kan det oppføres foreningslokaler etter plan godkjent av bygningsrådet.

b) Utnyttingsgraden skal ikke overstige U=0,2.

§ 5. Friområdene.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 6. Fellesbestemmelser.

a) Ved behandling av byggemeldinger skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

.../3

Vedlegg 2

b) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

c) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

d) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Hadsel kommune.

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 23. juli 1980

Åse Olsboe Johannessen
Kst.

Per Strømhaug

FYLKESMANNEN I NORDLAND
BODØ

(3)

FYLKESMANNEN I NORDLAND

8000 BODØ – TELEFON (081) *23 500

HADSEL KOMMUNE

30. JULI 1980

J.Nr. 3165

Hadsel kommune
Formannskapet

8450 STOKMARKNES

714

DERES REF.	VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR)	DATO
	OMo/US/2245	23. juli 1980

HADSEL KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE II. STADFESTING.
KOMMUNENS EKSPEDISJON AV 19. MAI 1980.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 og Miljøverndepartementets rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973, stadfester jeg vedtak av Hadsel kommunestyre den 29. april 1980 om nevnte regulering.

Videre stadfester jeg kommunestyrets vedtak samme dag om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen. Utnyttingsgrader for områder for offentlige og allmennyttige formål har jeg innarbeidet i reguleringsbestemmelsene i henhold til kommunens brev av 8. juli 1980.

Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse etter § 6 i Lov om vern mot vannforurensning av 26. juni 1970. Utslipp må ikke foretas før utslippstillatelse foreligger. Om nevnte lovs anvendelse for eldre anlegg m.v. vises til § 16.

../. Et eksemplar av reguleringskartet og et eksemplar av reguleringsbestemmelsene slik de skal lyde følger vedlagt med påtegning om stadfestingen.

.../2

Jeg gjør oppmerksom på bygningsrådets plikt til å kunngjøre stadfestet reguleringsplan etter reglene i bygningslovens § 27, nr. 5.

I samme kunngjøring skal det gjøres kjent at stadfestingen kan påklages til Miljøverndepartementet og at klagen i tilfelle skal framsettes skriftlig gjennom fylkesmannen innen tre uker fra kunngjøringsdatoen. I kunngjøringen skal det dessuten gjøres rede for klagerens rettigheter etter forvaltningslovens § 27, 3. ledd.

Hvis planen bare angår noen få, bør det sendes skriftlig underretning direkte til disse.

./. En del dokumenter følger i retur.

Åse Olsboe Johannessen
Kst.

Per Strømhaug

Saksbehandler:
Ole Molnes

Gjenpart:
Vegsjefen i Nordland, Nordstrandvn. 41, 8000 Bodø
Fylkeslandbrukssjefen i Nordland, her

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		Beregnet areal	541.4
Etablert dato	05.09.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	16.03.2018 16.03.2018	17/03965	Tinglyst 16.03.2018	65/21 (-943,8), 65/1188 (943,8) 65/1082, 65/1170, 65/1176
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.02.2017 23.02.2017	17/00385 M2017-18	Tinglyst 02.03.2017	65/1170 (-379,5), 65/1176 (379,5) 65/21, 65/1161, 65/1167
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	01.09.2016 01.09.2016	16-1266 M2016-0039	Tinglyst 08.09.2016	65/21 (-920,9), 65/1170 (920,9) 65/1161, 65/1167

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7604804.61	496655.93		Ja	541.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PEDERSEN IDA BAUNA F090997*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tranebærveien 27A 8450 STOKMARKNES	Bosatt (B)
PEDERSEN MARIUS F171092*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tranebærveien 27A 8450 STOKMARKNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tranebærveien 27 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8450 STOKMARKNES	Kirkesogn	10080104 Hadsel
Grunnkrets	206 Stokmarknes søndre	Tettsted	7821 Stokmarknes
Valgkrets	4 STOKMARKNES		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300624858		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	02.03.2017

1: Bygning 300624858: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 02.03.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	106
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	106
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	113
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	113
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	87
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	27.06.2016	02.06.2017	
Ferdigattest	02.03.2017	22.11.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tranebærveien 27A	H0101	65/1170	107	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	43	0	43	46	0	46
H01	1	63	0	63	67	0	67

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 22.09.2026 08:45

Eiendom 1866-65/1170

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	05.09.2016	Andel	
Kommunenr	1866	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	65	Beregnet areal	541,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1170	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Tranebærveien 27A	8450 Stokmarknes	Stokmarknes Søndre	Stokmarknes	Hadsel

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.09.2016	Oppmålingsforretning	1866-65/1170	Mottaker	920,9
		1866-65/1161	Berørt	0
		1866-65/21	Avgiver	-920,9
		1866-65/1167	Berørt	0
23.02.2017	Oppmålingsforretning	1866-65/1176	Mottaker	379,5
		1866-65/21	Berørt	0
		1866-65/1161	Berørt	0
		1866-65/1167	Berørt	0
		1866-65/1170	Avgiver	-379,5
16.03.2018	Oppmålingsforretning	1866-65/1082	Berørt	0
		1866-65/1188	Mottaker	943,8
		1866-65/1170	Berørt	0
		1866-65/1176	Berørt	0
		1866-65/21	Avgiver	-943,8

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	300624858			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	27.06.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	106/113	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	106/113	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	87/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	107	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	63/67	0/0	63/67
L01	Loft	0	43/46	0/0	43/46

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Sortland Boliger AS	
Adresse:	
Postboks 13	
Postnummer:	Poststed:
8459	Melbu
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
997397223	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 188185 Tinglyst: 02.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Sortland Boliger AS	997 397 223

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1866	Hadsel	65	1170		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1866	Hadsel	65	1176		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
01.03.17	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 65, bnr. 1176 Hadsel kommune gis veirett over gnr. 65, bnr. 1170 Hadsel kommune, fra avkjørsel adkomstvei til egen eiendom. Kostnader ifm. etablering, vedlikehold (herunder snørydding) og oppgradering av vei over gnr. 65, bnr. 1170 fra avkjørsel og frem til egen eiendom skal deles likt mellom 65/1170 og 65/1176.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

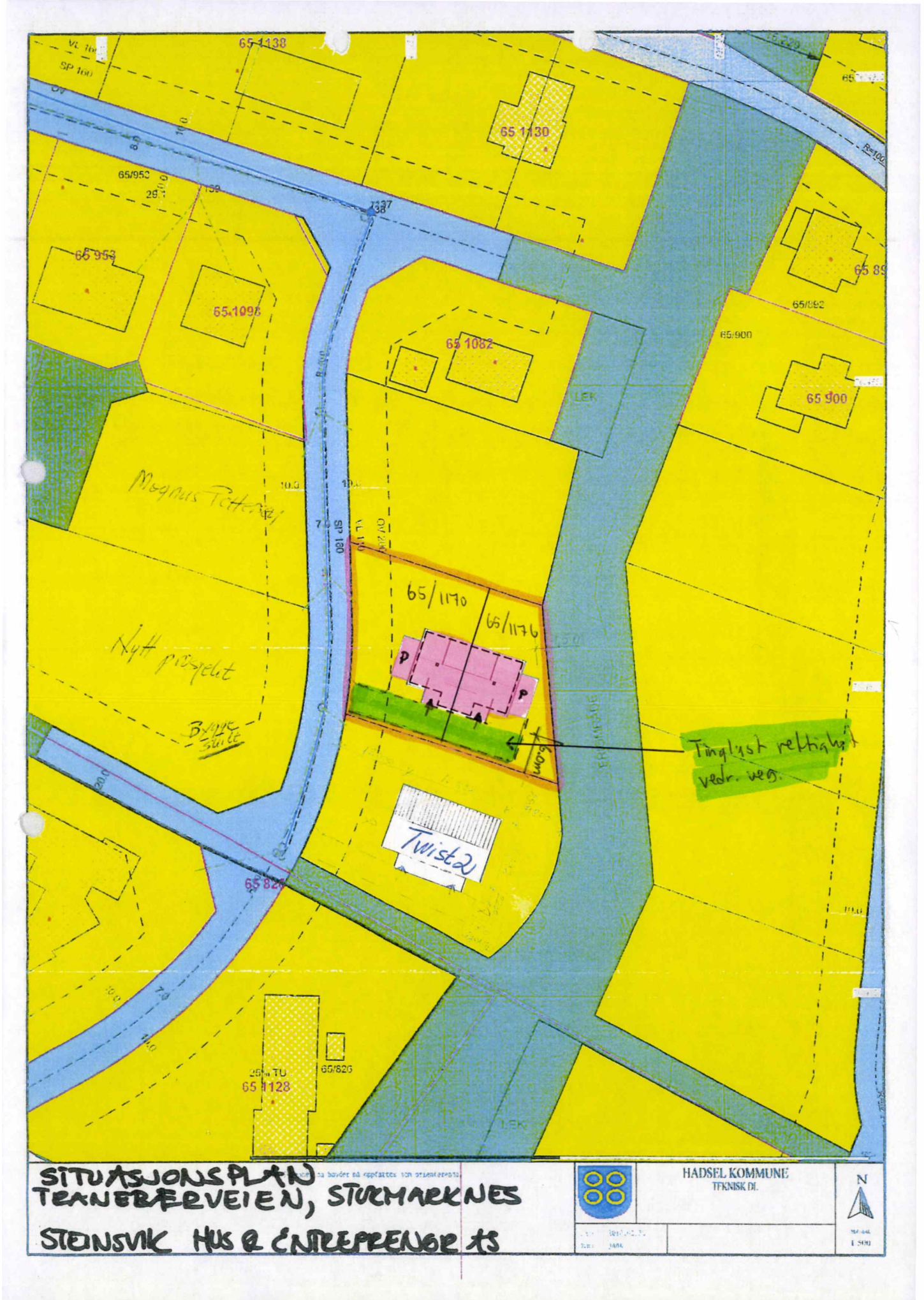
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Melbu, 01.03.17	Sortland Boliger AS Chr. Frederiksensgt. 2, NO-8445 Melbu Norwegian reg.: NO997397223

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


65/1138
65/1130
65/953
65/1098
65/1082
65/900
65/1170
65/1176
Tinglyst rettighet vedr. veg.
Twist2
65/826
65/1128
SITUASJONSPLAN
TEANEBÆRVEIEN, STUCKMARKNES
STEINSVIK HUS & ENTREPRENØR AS
HADSEL KOMMUNE
TEKNISK DI.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00363792	22.09.2026	75260157

Ident
2017/188185/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

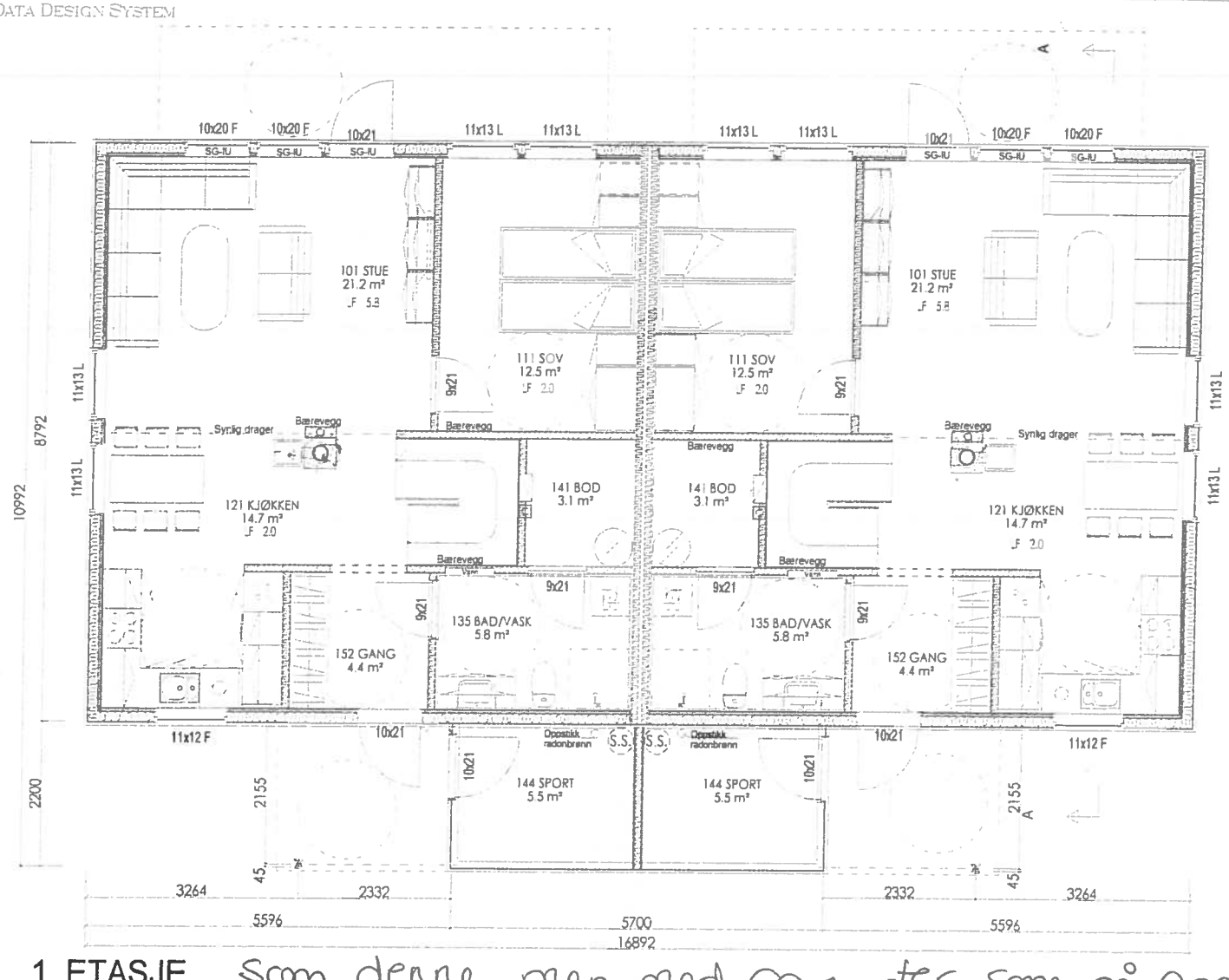
Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

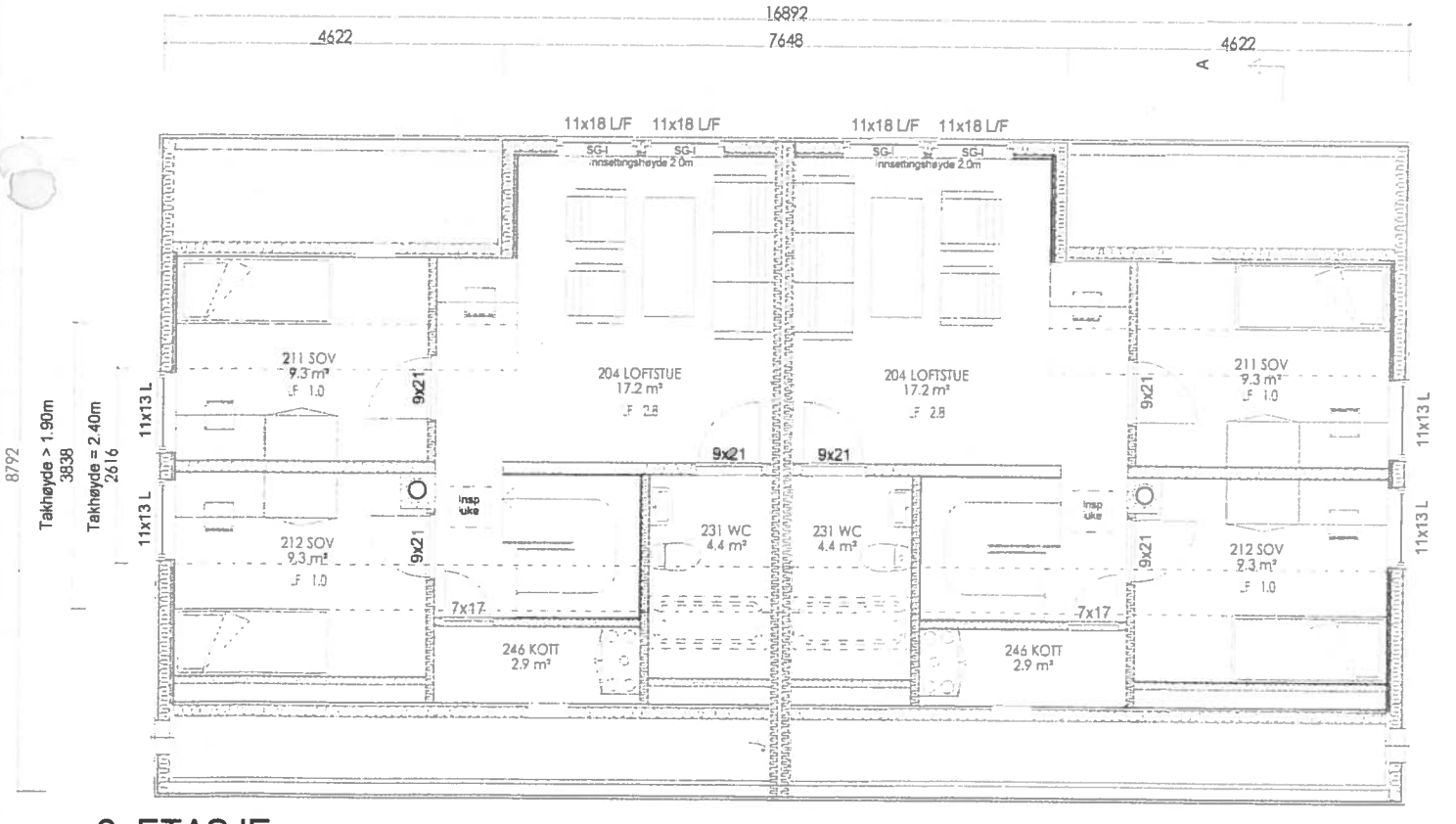
Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

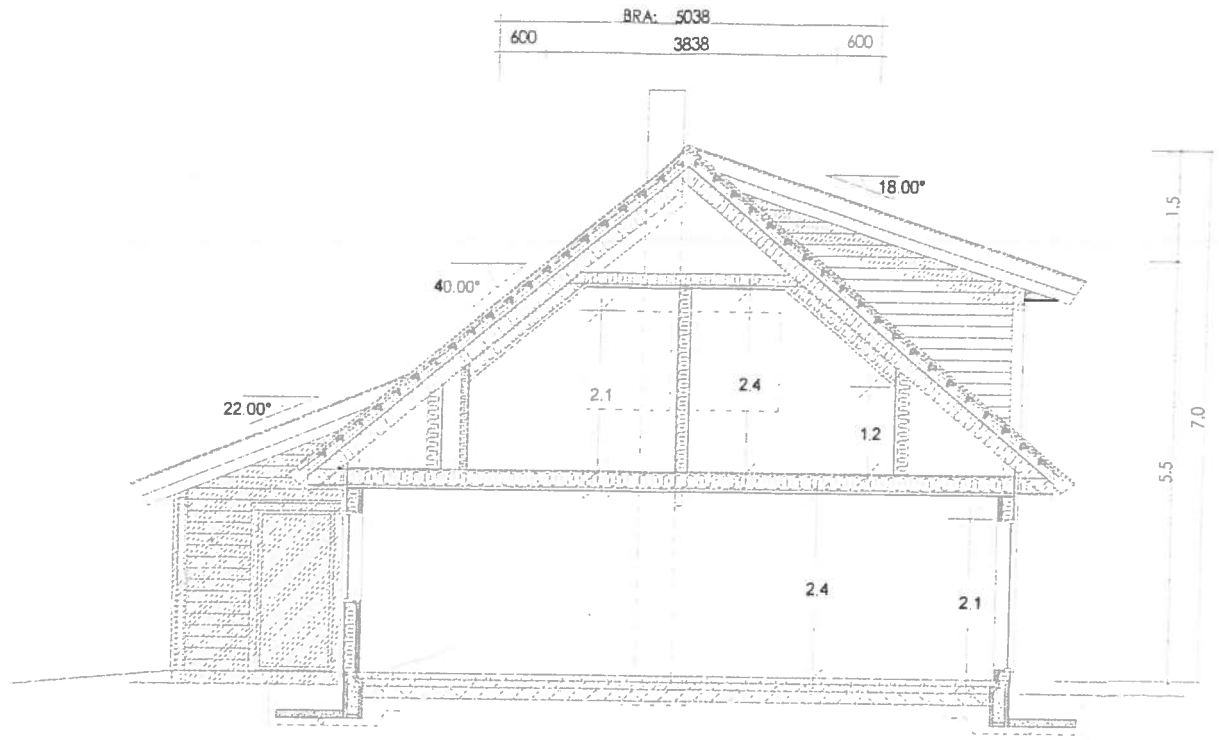
Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss



1. ETASJE Som denne, men med carporter som på egen tegn.



2. ETASJE



SNITT A-A

Pr. leilighet		
AREAL	BRA	P-Rom
Bileilighet		
Underetasje/Kjeller		
Hovedplan/1.etg.	67.7	63.9
Loftplan/2.etg.	46.5	43.0
Garasje/Carport/Utv. bod	5.5	
Åpent overb. areal	1.9	
SUM Hovedleilighet	121.6	106.9
Loft-bredde ved 1,9m høyde:	3.838	
Bebygd areal, BYA :	174.3 Totalt	
Diverse :		

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.

Målsetting på utside stenderverk/mur

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

SG-IU Sikkerhetsglass innside/utside
SG-I Sikkerhetsglass innside
SG-U Sikkerhetsglass utside

Romareal på loft er målt helt ut til kneveggene

Rev.nr.:	Rev.:	Tegn./Dato:	Kontr.:
A	Satt inn dobbel knevegg, endret kottet og kottdør	SAI 02.07.13	GUB

Tiltakshaver :
Byggeplass :
Kommune :

Nr. A01

Målestokk: 1: 100 DAK av: RAS Dato: 20.06.12 Kontr.: RAS Dato: 02.06.12 Arkivnr.:J302

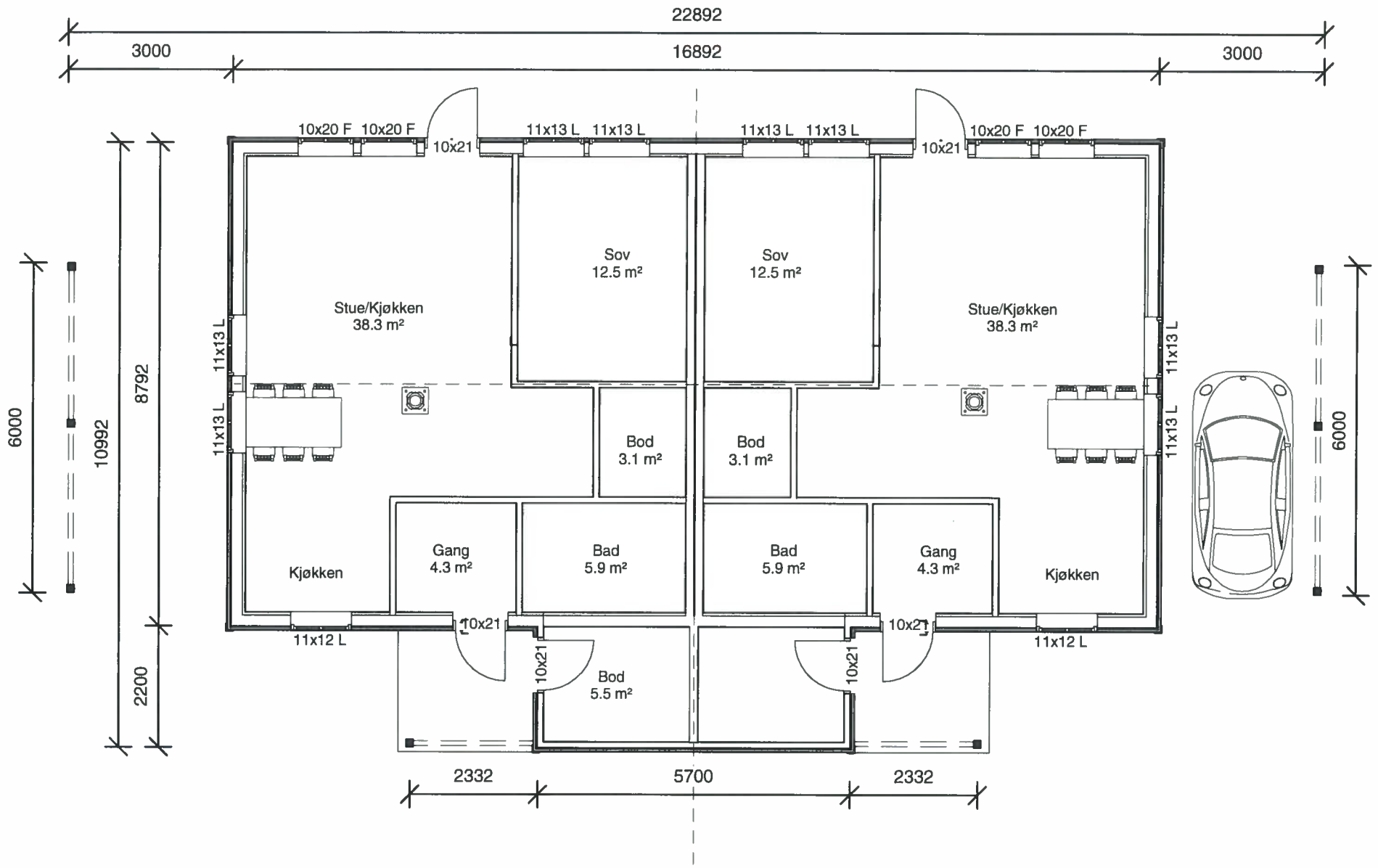
Tegning
PLAN, SNITT

Hustype
TWIST 2

NORDBOHUS

Arkitekt:

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.



REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATO

Vikinghytter

Søndre Eiendom AS, Postboks 240, 8459 Melbu
Telefon: 76 11 46 50 Fax: 76 11 46 59
E-post: Firmapost@Vikinghytter.no

Dato	Konstr./Tegnet	Kontroll	Kontroll dato	Målestokk	Tegning nr.
01.06.2016	Britt			1 : 100	101

Twist 2 - med carporter
Byggeadr.: Tranebærveien, Stokmarknes

Plan 1

Gr.fl.:
BRA:
OPA:
BYA:

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Søndre Eiendom AS ikke medvirker i.

15.06.2016 09:39:07

65 1138

65 1130

65/953

65 953

65 1093

65 1082

65/892

65/900

65 900

65 89

Magnus Tetteroy

Nytt prosjekt

Bygge stilt

22892

10992

1,5 m

12000

16892

3800

Twist 2

2200

PRO GARASJE

25% TU

65 1128

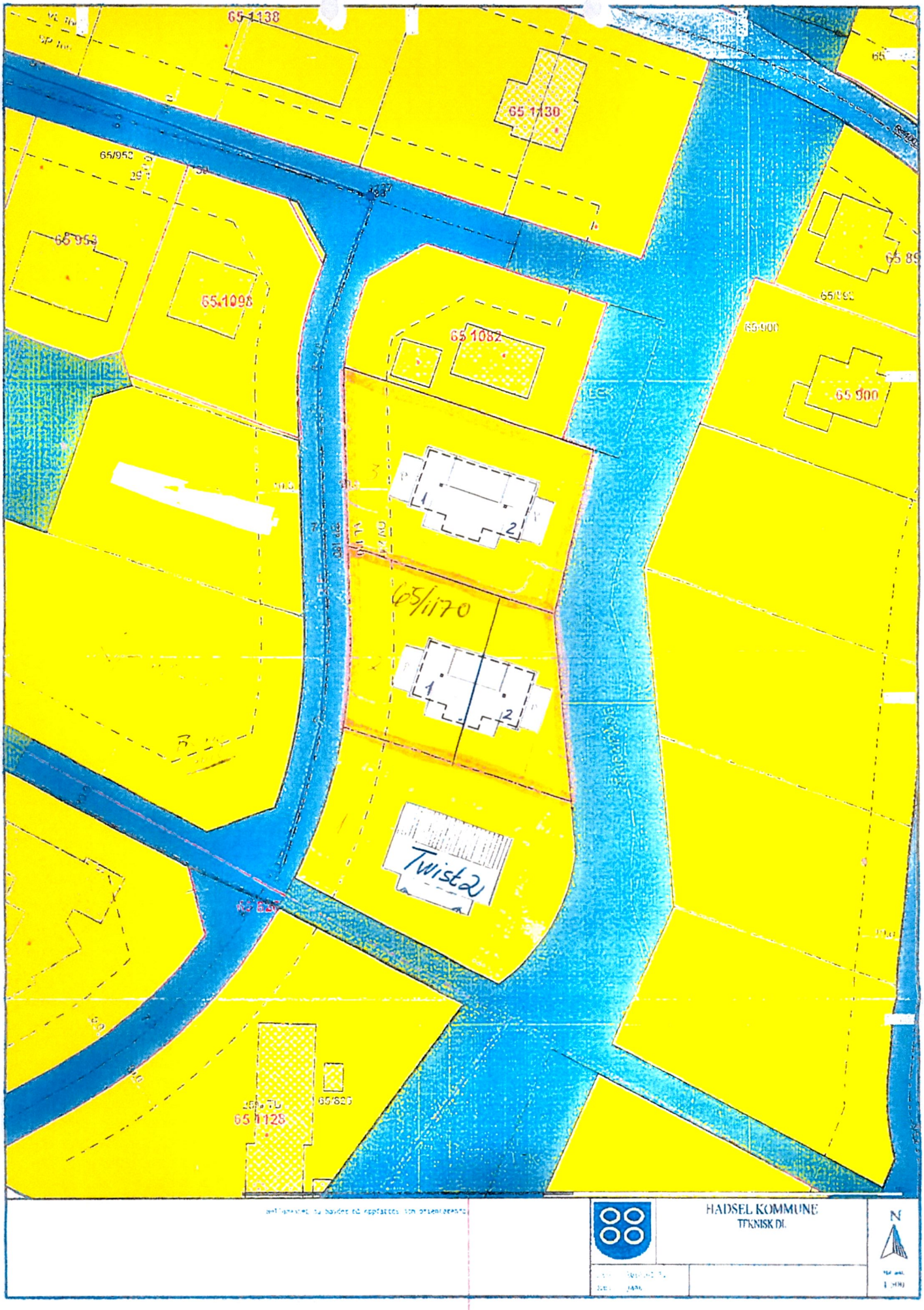
65/826

10.0

HADSEL KOMMUNE
TEKNISK DI.

N

1:500



HADSEL KOMMUNE
TEKNISK DI

Utskriftsdato: 22.09.2026

Eiendomskart for eiendom 1866 - 65/1170//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	541,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7604804,612	**Øst**	496655,931	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7604811,849	496639,758	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,62	83,85
2	7604824,526	496639,419	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,68	
3	7604823,569	496642,263	9 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,00	
4	7604816,646	496662,843	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,71	
5	7604791,065	496654,235	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,99	
6	7604795,364	496641,471	9 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,47	
7	7604796,287	496638,717	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,90	

Hadsel kommune

Kommuneplan

Eiendom: 65/1170
Adresse: Tranebærveien 27A
Utskriftsdato: 22.09.2026
Målestokk: 1:2000

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.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Sikringsone - Andre sikringssoner

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Sikringsonegrense

Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Adkomstveg - nåværende

Adkomstveg - framtidig

Gang-/sykkelveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - framtidig

Gangveg - nåværende

Hadsel kommune

Adresse: Rådhusgata 5, 8450 Stokmarknes

Telefon: 76164000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hadsel kommune

Kommunenr.	1866	**Gårdsnr.**	65	**Bruksnr.**	1170	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tranebærveien 27A, 8450 STOKMARKNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022009
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1866/dokumenter/1460/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 541 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 541 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_SM8 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022009
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	SM8
Navn	Søndre II boligområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.07.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1866/dokumenter/1302/7-1980.pdf
Delarealer	**Delareal** 541 m^2 **Formål** Boliger

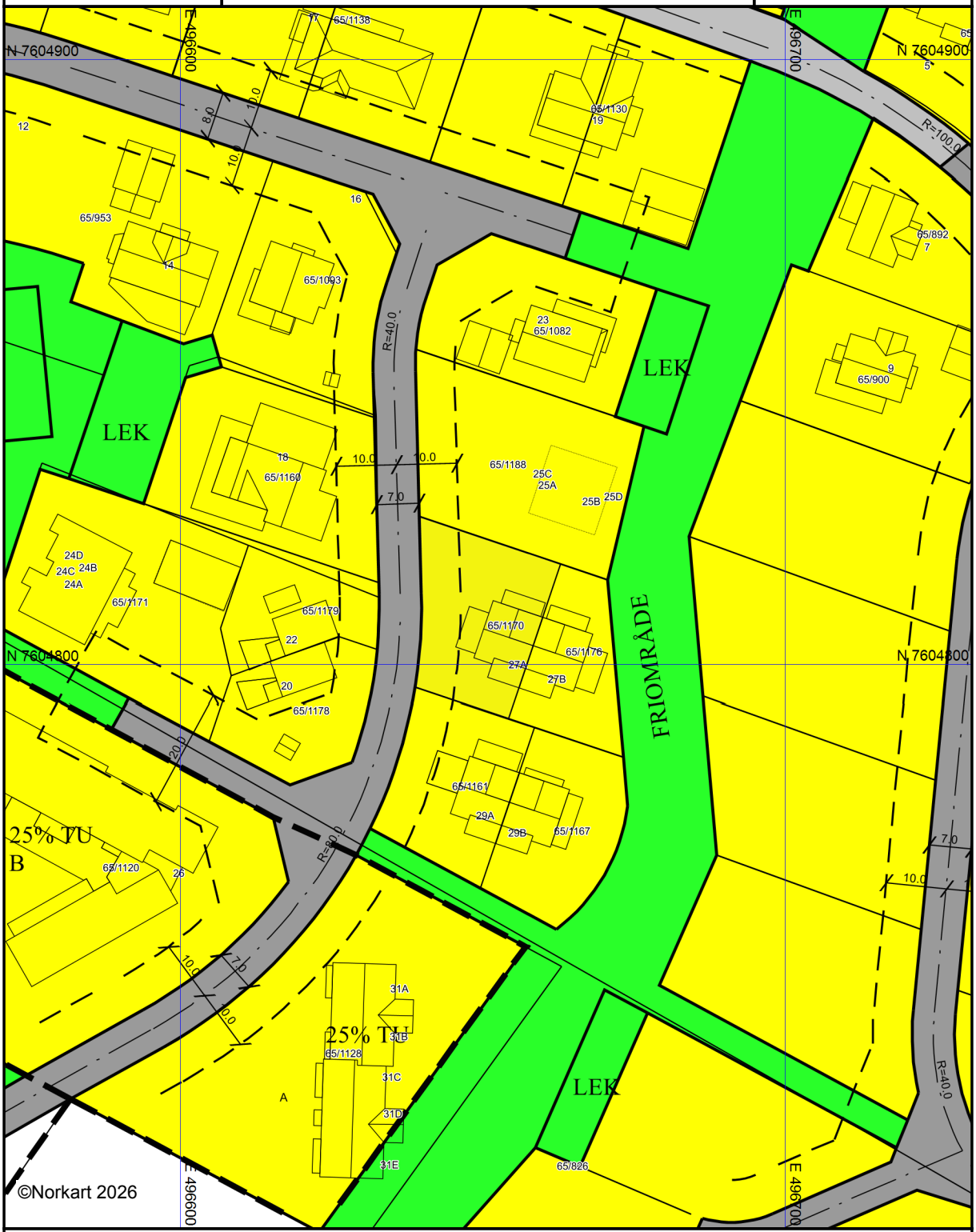
Hadsel kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 65/1170
Adresse: Tranebærveien 27A
Utskriftsdato: 22.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Anlegg for lek

Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

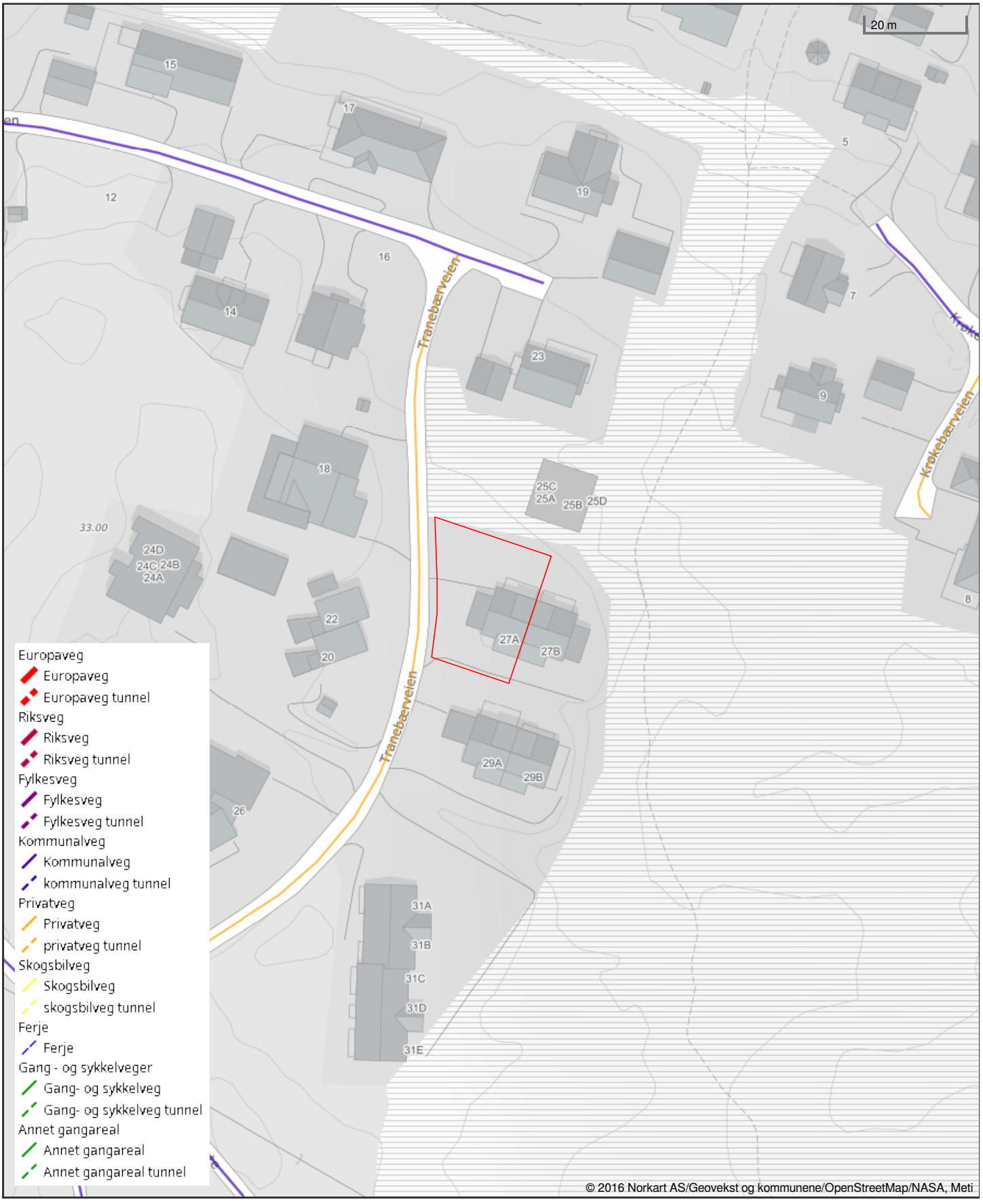
Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Utskriftsdato: 22.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 1866 - 65/1170//



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.

Tranebærveien 27A

Nabolaget Stokmarknes søndre/Andvågen - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Søndre Linje 754	9 min 0.8 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	9 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 53 min

Skoler

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	19 min 1.7 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	20 min 1.8 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu 500 elever, 21 klasser	14 min 14.8 km

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Coop Extra Stokmarknes	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

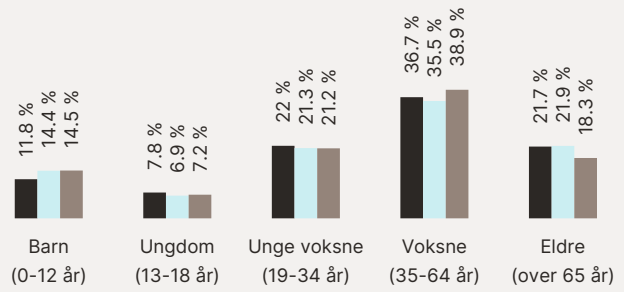
Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stokmarknes søndre/Andvåg..	871	429
Stokmarknes	3 515	1 735
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Søndre barnehage (0-5 år) 111 barn	6 min 0.5 km
Tumlebo barnehage (1-5 år) 41 barn	14 min 1.3 km
Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år) 67 barn	16 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Stokmarknes Post i butikk	10 min 0.9 km
Rema 1000 Stokmarknes PostNord	15 min 1.4 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

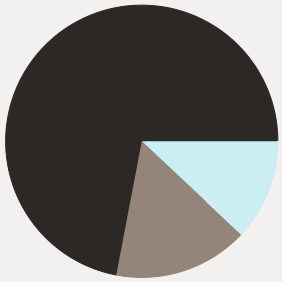
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

Hadselhallen Aktivitetshall	10 min 0.9 km
Stokmarknes stadion Fotball	11 min 1 km
Feel24 Stokmarknes Søndre	8 min
Family Sports Club Stokmarknes	10 min

Boligmasse

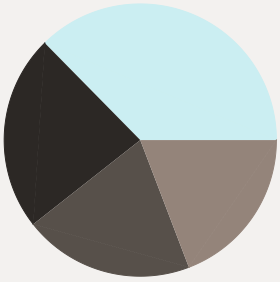


- 72% enebolig
- 12% rekkehus
- 16% annet

Varer/Tjenester

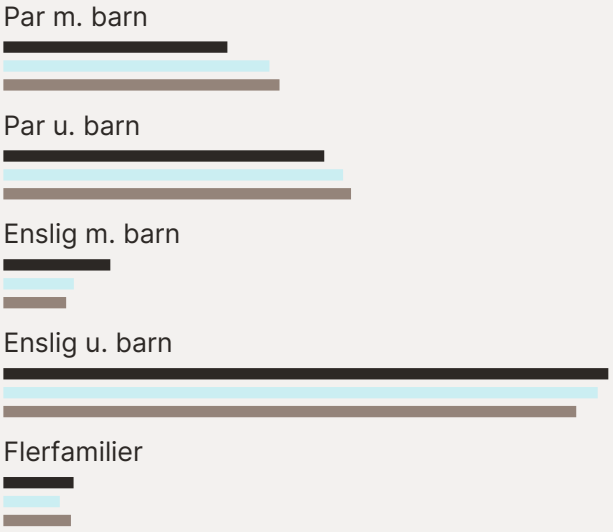
Bykuben Senter	19 min
Apotek 1 Stokmarknes	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 20% 16-18 år

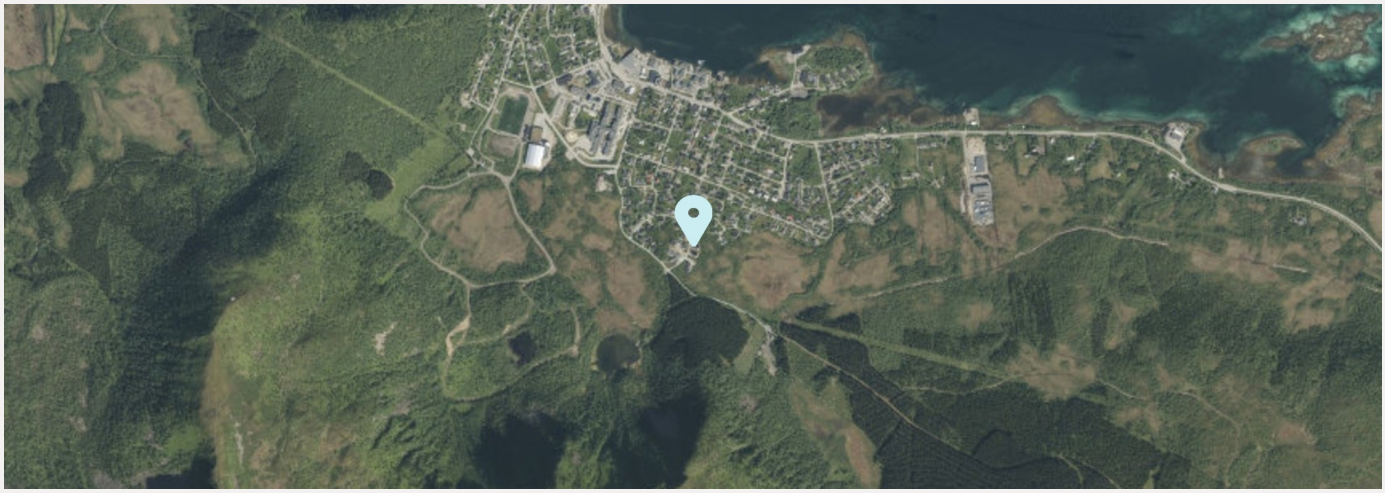
Familiesammensetning

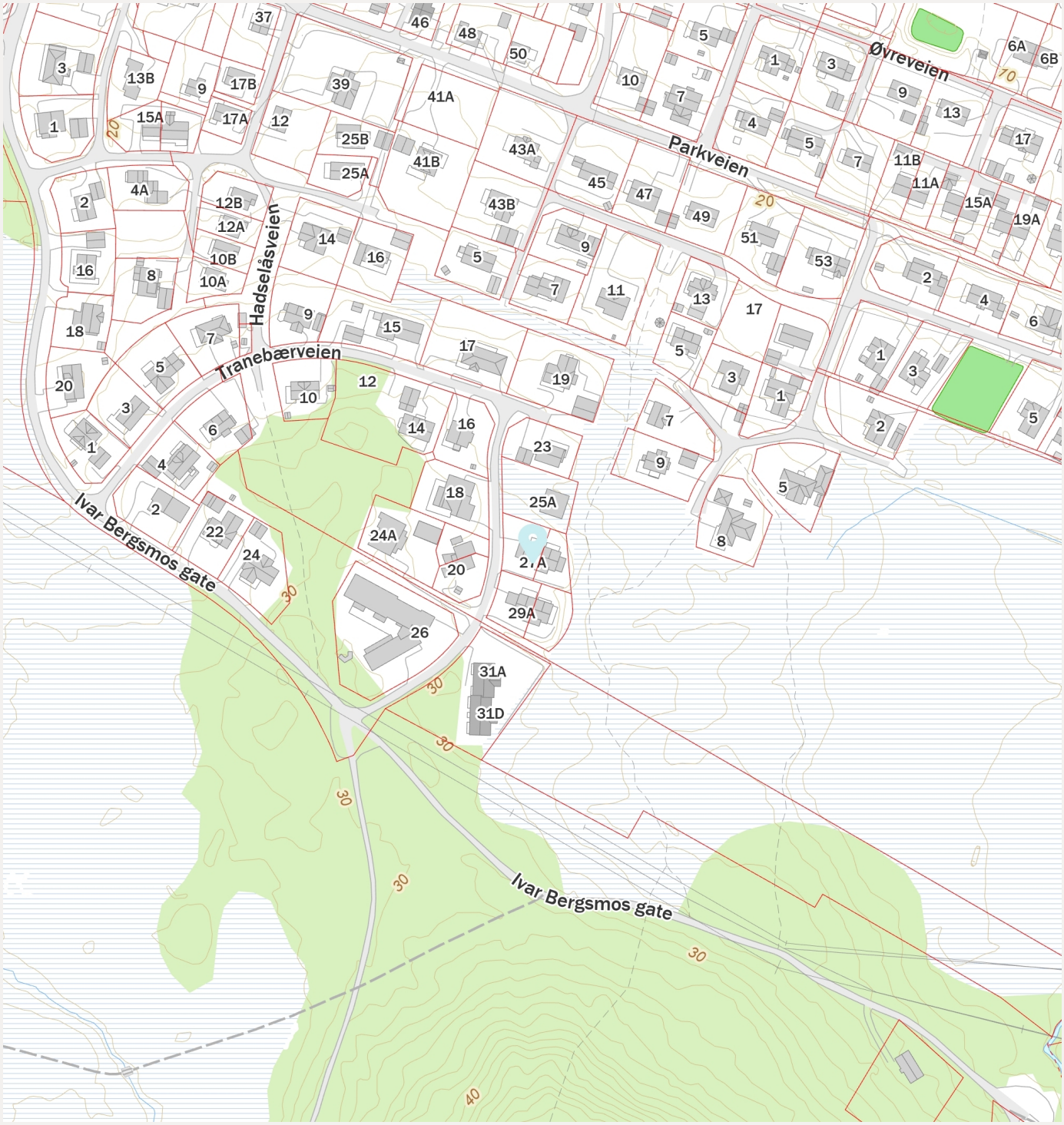


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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





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

Tranebærveien 27A

Nabolaget Stokmarknes søndre/Andvågen - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Offentlig transport

Søndre Linje 754	9 min 0.8 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	9 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 53 min

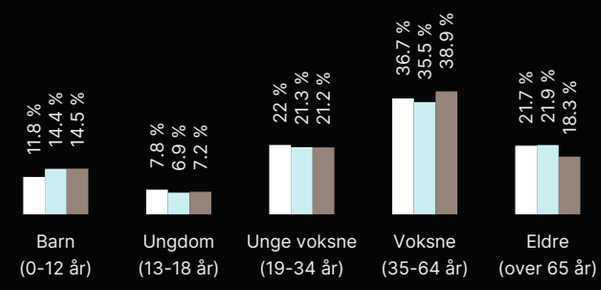
Skoler

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	19 min 1.7 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	20 min 1.8 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu 500 elever, 21 klasser	14 min 14.8 km

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Coop Extra Stokmarknes	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stokmarknes søndre/Andvåg..	871	429
Stokmarknes	3 515	1 735
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Søndre barnehage (0-5 år) 111 barn	6 min 0.5 km
Tumlebo barnehage (1-5 år) 41 barn	14 min 1.3 km
Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år) 67 barn	16 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Stokmarknes Post i butikk	10 min 0.9 km
Rema 1000 Stokmarknes PostNord	15 min 1.4 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