

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter i sameie
 Verkstedbakken 26 A, 8450 STOKMARKNES
 HADSEL kommune
 gnr. 65, bnr. 22, snr. 15

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 14.10.2025

Rapportdato: 30.10.2025

Oppdragsnr.: 21646-1262

Referansenummer: ZD1080

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.

Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.

Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt. Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som tilnærmet "strøken" og er meget godt ivaretatt og vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter i sameie - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, med utvendig aluminiumskledning.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt terrassedør i tre og dør til utebod i tre.
Terrasse med belegningsstein med tilgang fra stue og terreng, delvis overbygget av veranda i etasjen over.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller mot grunn er av betongdekke.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Leiligheten har ikke ildsted.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Leiligheten har utebod, delvis innredet, benyttes som treningsrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin. Bereder er plassert her.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ventil fra balansert ventilasjon i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap bak sisterne wc.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom.
Sentralstøvsuger, enhet plassert på bod. Uttak i stue og gang.
Normal elektrisk installasjon i boligen. El-tavle er plassert på bod.
Ladeboks for elbil i carport.
Røykvarsler tilkoblet brannalarmanlegg. Brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

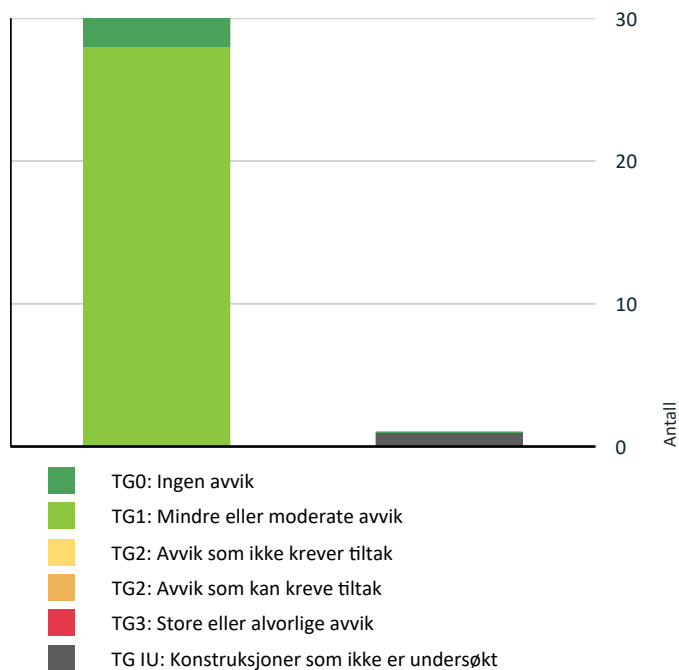
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter i sameie

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Utbygger er Steinsvik hus AS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter i sameie

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER I SAMEIE



Byggeår
2020

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, med utvendig aluminiumskledning.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt terrassedør i tre og dør til utebod i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med belegningsstein med tilgang fra stue og terreng, delvis overbygget av veranda i etasjen over.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mot grunn er av betongdekke.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har ikke ildsted

Tilstandsrapport

! TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt på tidligere takst, på befaring var der ikke mulig å kontrollere fukt her, da det ikke var tilgjengelighet inn i rommet på grunn av lagring.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Leiligheten har utebod, delvis innredet, benyttes som treningsrom.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Bereder er plassert her.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved

Tilstandsrapport

dørterskelen er 0.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Kabinettet må dras frem for å inspisere sluk.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

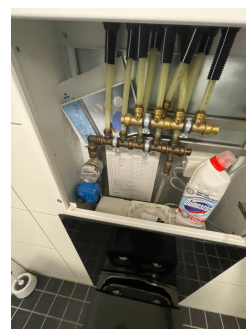
TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ventil fra balansert ventilasjon i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap bak sistene wc.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom.



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger, enhet plassert på bod. Uttak i stue og gang.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Normal elektrisk installasjon i boligen. El-tavle er plassert på bod. Ladeboks for elbil i carport.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

Det forutsettes at utbygger har dokumentasjon.

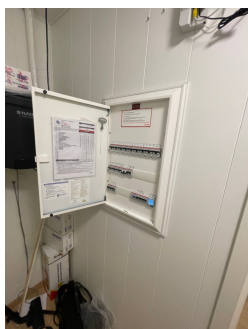
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler tilkoblet brannalarmanlegg. Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m²/79 m²

Boligbygg med flere boenheter i sameie: Gang, Vaskerom, 3 Bod, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Carport i forbindelse med inngangsparti, Felles verktøybod i eget bygg

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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 4 100 000

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

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Verkstedbakken 10B ,8450 STOKMARKNES 66 m ² 2020 2 sov	05-09-2022	3 050 000	3 050 000		3 050 000	46 212
2 Verkstedbakken 10A ,8450 STOKMARKNES 66 m ² 2020 2 sov	18-12-2024	3 150 000	3 150 000		3 150 000	45 000
3 Verkstedbakken 2A ,8450 STOKMARKNES 73 m ² 2018 2 sov	29-04-2021	3 000 000	3 000 000		3 000 000	41 096

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

Felleskostnad, månedlig avgift til sameiet. Opplysning iht. eier/rekvirent.	Kr.	
Månedlig avgift til sameiet dekker iht. eier bl.a. ytre vedlikehold, bygningsforsikring, drift og renhold av fellesareale		16 428
Kommunale avgifter - Estimert av takstmann	Kr.	19 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter i sameie

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter i sameie	Kr.	3 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 650 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	4 100 000
--	------------	------------------

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

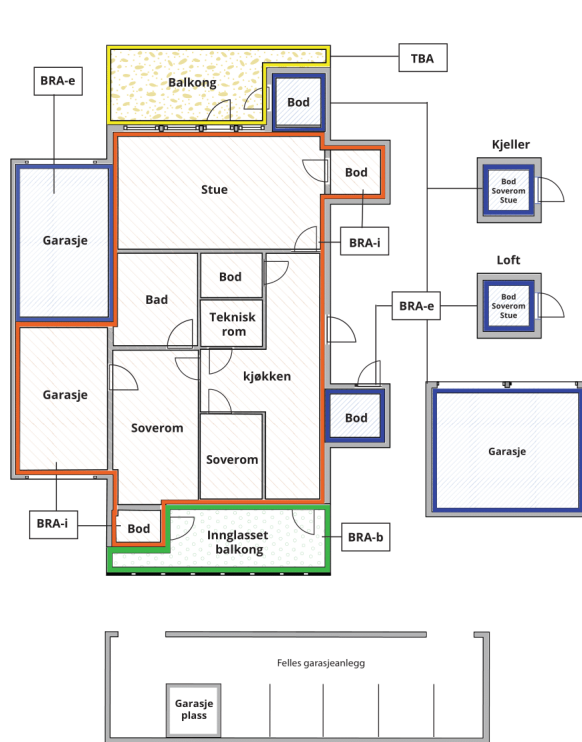
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter i sameie

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	79	6		85	7
SUM	79	6			7
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, vaskerom, bod, bad, soverom 1, kjøkken, stue, soverom 2	Utebod, carport i forbindelse med inngangsparti, felles verktøybod i eget bygg, felles grovkjøkken i eget bygg	

Kommentar

Areal av carport ca. 21m² er ikke medregnet (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler).
Åpent areal av belegningsstein er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig ca. 7m². Mindre arealavvik kan forekomme.
Vegg mellom utebod og seksjon er ikke medtatt i oppgitte areal.
Fellesareal for grovkjøkken i eget bygg og verktøylager i eget bygg er ikke tatt med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utbygger er Steinsvik hus AS

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter i sameie	75	10

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter i sameie

Som s- rom er det tatt med innebod og utebod.
Areal for grovkjøkken i eget felles bygg og felles verktøylager i eget bygg er ikke tatt med i arealberegningen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Tommy Fagerli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	65	22		15		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Verkstedbakken 26 A

Hjemmelshaver

Sallabas Bülent

Kommentar

Sameiebrøk 8221

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet ved sjøkanten i nord-/nordøstlig lett hellende terreng i et nyetablert boligområde som er både attraktivt og sentrumsnært. Det er gangavstand til skole, barnehage, treningssenter, dagligvarebutikk med post, sykehus, samt Stokmarknes sentrum som er by og kommunesenter, har bra utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss.

Takst omfatter seksjon nr. 15 som er seksjon med beliggenhet i bygningens underetasje(bakkeplan), med sameiebrøk 8/221.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles uteareal er i sin helhet opparbeidet/planlagt opparbeidet med bl.a.: grøntareal med plen og beplantning- uteplass med belegningsstein - lekeplass- interne veier med asfalt- støpt rampe av betong for sjøsetting av båt.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokskrift er ikke fremlagt.

Sameiet har flere fellesfasiliteter med bl.a båtrampe for sjøsetting av båt, grovkjøkken/sløyerom og lekeplass. Verktøybod med tilgang på det meste man har bruk for.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 214 150	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2025		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	25.10.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
gardskart.nibio.no	02.10.2025	Kart over eiendommen	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZD1080>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Verkstedbakken 26 A, 8450 STOKMARKNES

05 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Verkstedbakken 26 A

Postadresse

Verkstedbakken 26 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

11 måned 4 ar

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.

11.2020- 06.2023. Og. 05.2025 -

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Sallabas, Bülent

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.

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 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 boligen 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?

☐ 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
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ 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

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 95412213

Egenerklæringsskjema

Name

Sallabas, Bülent

Date

2025-10-05

Identification



bankID Sallabas, Bülent



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

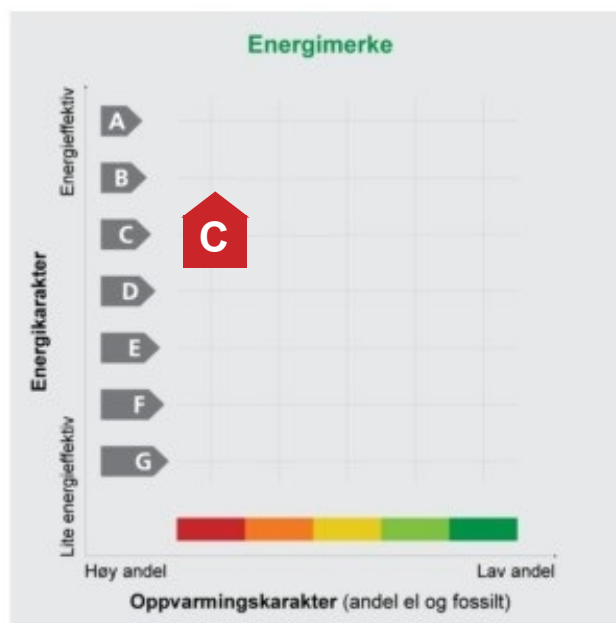
Sallabas, Bülent

05/10-2025
13:16:13

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Verkstedbakken 26A
Postnr	8450
Sted	STOKMARKNES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	65
Bnr.	22
Seksjonsnr.	15
Festenr.	0
Bygn. nr.	300782531
Bolignr.	U0102
Merkenr.	c8121136-3258-4837-9514-9b5f9287cc8c
Dato.	29.03.2023



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)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Bruk varmtvann fornuftig

- Montere urbryter på motorvarmer

- Følg med på energibruken i boligen

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: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2020

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 79

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon: Balansert ventilasjon

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 energimerkeordningen. 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: Verkstedbakken 26A
Postnr/Sted: 8450 STOKMARKNES
Bolignr: U0102
Dato: 29.03.2023 10:16:07
Energimerkenr: c8121136-3258-4837-9514-9b5f9287cc8c

Gårdsnr: 65
Bruksnr: 22
Seksjonsnr: 15
Festen: 0
Bygningsnr: 300782531

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 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.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 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.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

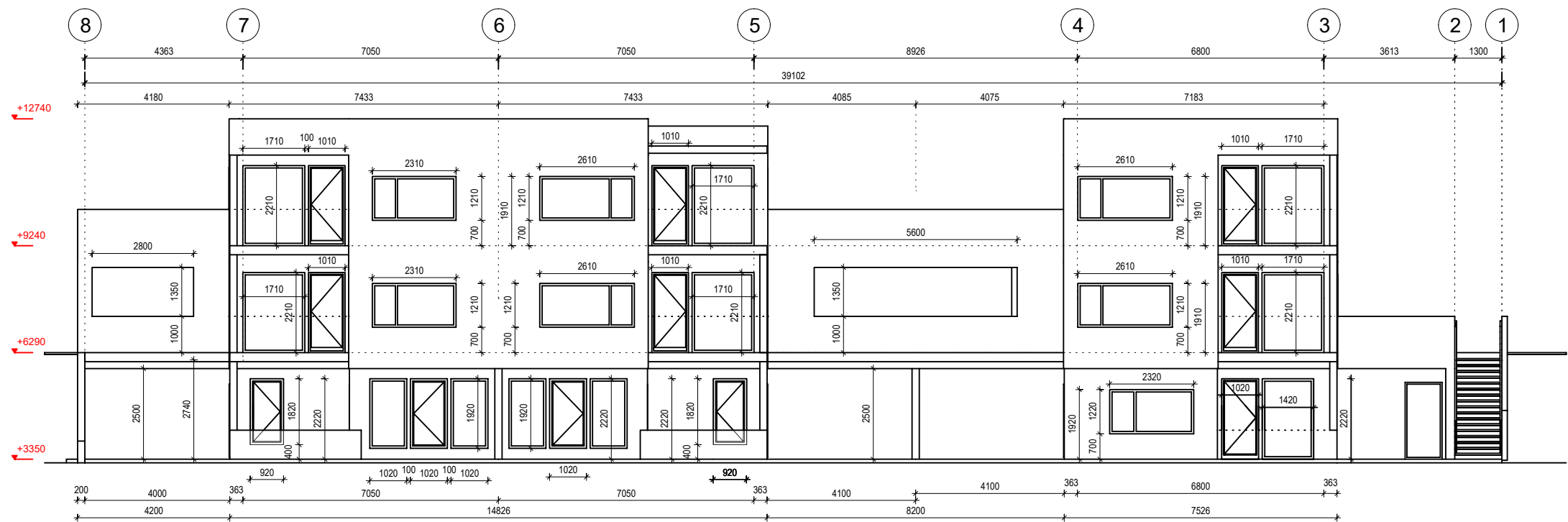
Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

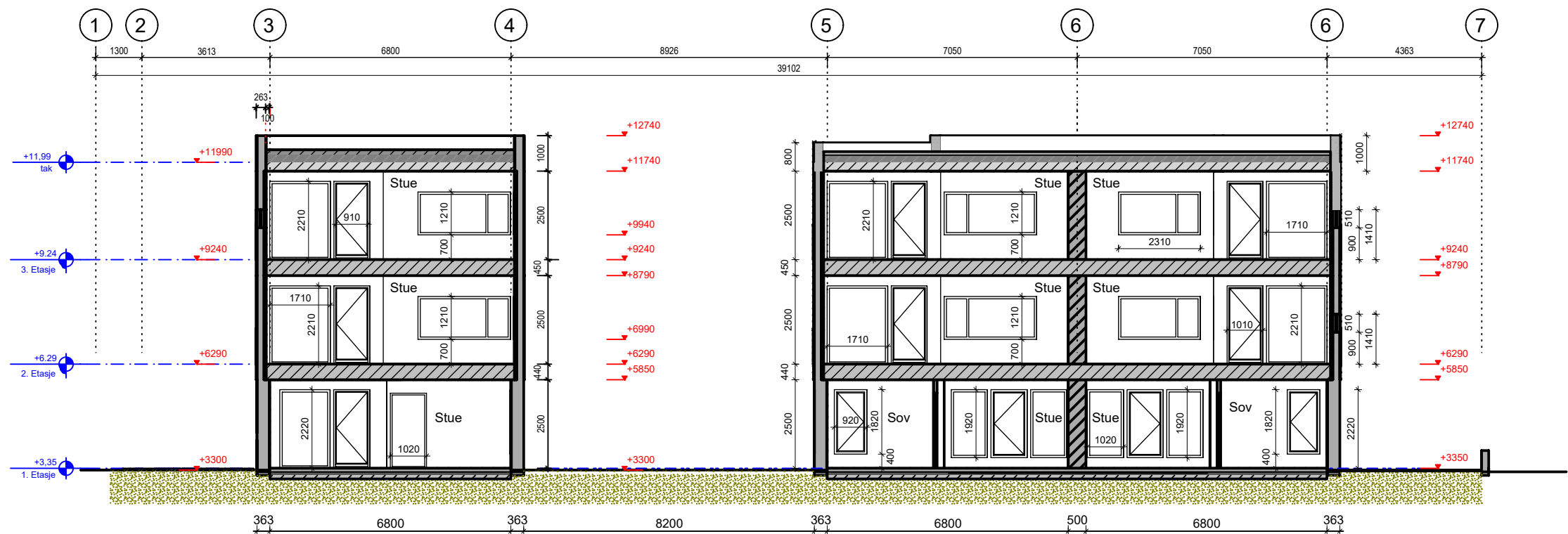
Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

fasade Nord



A-A



VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET VERKSTEDBAKKEN 2
(org. nr. 925 949 434)

1. Navn

1.1 Navn, opprettelse og formål

Sameiets navn er «Eierseksjonssameiet Verkstedbakken 2» (heretter kalt sameiet). Sameiet gjelder eiendommen gnr. 65 bnr.22 i knr.1866, Hadsel kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.10.2020.

Sameiet har til formål å ivareta fellesinteresser og administrasjon av nevnte eiendom, med fellesanlegg av enhver art.

En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøte med 2/3 flertall og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formål at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

1.2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 65 bnr.22 i knr.1866, Hadsel kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter eventuelt

- Bod
- Private utearealer
- Terrasser på bakkeplan

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskiller og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, trapperom, gangarealer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnetter for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenhets sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3.1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for seksjonseieren.

3.2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4.1 Parkeringsplasser foran carporter

Parkeringsplass foran seksjonert carport benyttes av carportens eier (seksjonseier).

4.2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

4.3 Ladepunkt for e-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

5. Vedlikehold

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i tråd med det ovennevnte. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under dem enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Vedlikeholdsfond

Det skal opprettes et vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Vedlikeholdsfondet skal vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall, jf. punkt 7.1.

De beløp den enkelte seksjonseier skal innbetale til fondet inkluderes i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter, jf. punkt 7.1.

6. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon, med de begrensninger som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Sameiets forretningsfører skal gis skriftlig underretning om alle overdragelser og leieforhold, herunder opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, med unntak for de tilfeller som følger av eierseksjonsloven § 24.

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7.1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken utgjør den enkelte seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling.

Som felleskostnader anses blant annet følgende:

- Eiendomsforsikring
- Kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer, herunder lys og eventuell oppvarming
- Kostnader til drift og vedlikehold av veger og eventuelle felles parkeringsplasser
- Kostnader til etablering og drift av felles grøntområder og kaier
- Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar
- Sameiets andel av kostnader til Verkstedbakken fellessameie. Det skal det dannes et fellessameie (Verkstedbakken fellessameie) sammen med Eierseksjonssameiet Verkstedbakken 1. Dette sameiet skal forestå felles drift og vedlikehold av sameienes veger, parkeringsplasser, grøntområder og kaier. Fellessameiets styre velges av styrene i eierseksjonssameiene slik at begge sameier er representert med samme antall styremedlemmer.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp innen den 1. i hver måned fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som er fastsatt har krav på å tilbakebetale det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

7.2 Panterett for seksjonseierne forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7.3 Seksjonseierne heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

8. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

8.1 Mislighold

Seksjonseierens brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

8.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

8.3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Styret og dets vedtak

9.1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styrelederen skal velges særskilt.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

Det stilles ikke krav til at styremedlemmene og varamedlemmene er seksjonseiere i sameiet, eller tilhører noen i sameiets husstand.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender er i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9.4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.5 Styrets inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.6 Styrets representasjonsadgang

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10.2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.2 Innkalling til årsmøtet

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av møtet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.3 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet:

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg
- Behandle vederlag til styret
- Velge revisor
- Budsjett for kommende år
- Behandle årlig vedlikeholdsfond

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.4 Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

10.5 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møteleder har ansvaret for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10.6 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

11. Revisjon og regnskap

11.1 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

11.2 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.

Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 8.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning fra styret eller årsmøtet.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

15. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent forsikringsselskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

16. Båtforening

På sameiets eiendom er det regulert rett til etablering av båthavn. Sameiet plikter å arbeide for at det etableres en egen båtforening som skal ha til formål å etablere småbåthavn og nærmere regler for slik forening. Kostnader skal tillegges de som faktisk får båtplasser, og skal således ikke avregnes på den enkelte seksjon, jfr. vedtektenes pkt. 7. Vedtektene til båtforeningen er vedlagt.

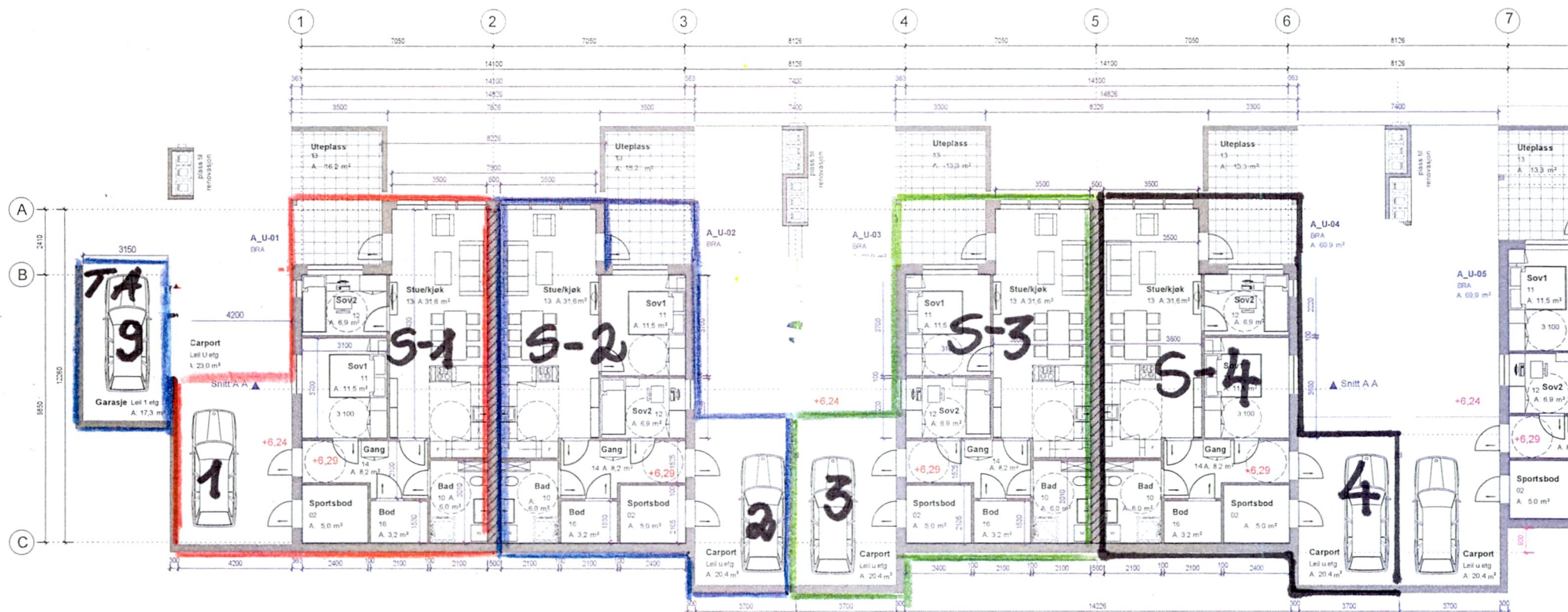
17. Utbyggingsplaner for Verkstedbakken

Eierseksjonssameiet Verkstedbakken 2 inngår som en del av utbyggingen på gnr. 65, bnr. 22 og 1075 i Hadsel kommune. Prosjektet består av flere byggetrinn, hvorav utbygger har rett til å stanse etter hvert byggetrinn. Utbygger kan ved en senere anledning sette i gang bygging. Det skal da etableres gjennomgående bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, veger, ledninger og øvrige fellestiltak på eiendommen. Inntil boligområdet Verkstedbakken er ferdig utbygget, vil vedtektene for fellessameiet inneholde en bestemmelse om utvidede rettigheter for utbygger, eller deres rettsetterfølger, til eiendommen gnr. 65, bnr. 22 og 1075 for å sikre en helhetlig utbygging mv. Eierseksjonssameiet Verkstedbakken 2 vil være bundet av dette. Eierseksjonssameiet Verkstedbakken 2 består av 26 seksjoner. Pr. 4. kvartal 2020/1. kvartal 2021 er 9 av disse seksjonene ikke ferdigstilt. Frem til disse 9 seksjonene ferdigstilles skal utbygger som eier av disse seksjonene kun dekke sin andel felleskostnader som gjelder vedlikehold av veger og fellesområder (snørydding og generelt vedlikehold). Øvrige felleskostnader skal ikke belastes utbygger. Eierseksjonssameiet Verkstedbakken 2 er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer. Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når siste byggetrinn (9 gjenværende seksjoner) av Verkstedbakken er overlevert, uten behandling i sameiermøtet.

18. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 (eierseksjonsloven).

oooOOOooo



Bygg A Søndre gate 36 Stokmarknes
Steinsvik Hus & Entreprenør AS
Boks 13 8459 Melbu

skisser September
arkitekter AS MINAL

Anna Einarsen
Arkitektkontor AS

TILTAKSBAVER: Steinsvik Hus & Entreprenør AS

BYGGEPASS: Verkstedbakken

G. NR./B. NR: 65/22

KOMMUNE: Hadsel

Anna Einarsen
Arkitektkontor AS
t. 41499244

annaenarsen.no
post@annaenarsen.no



TEGN, INNHOLD: plan U-etasje Hus A

MÅL: 1:150

PROSJEKT: Verkstedbakken Bygg A Søndre gate 36

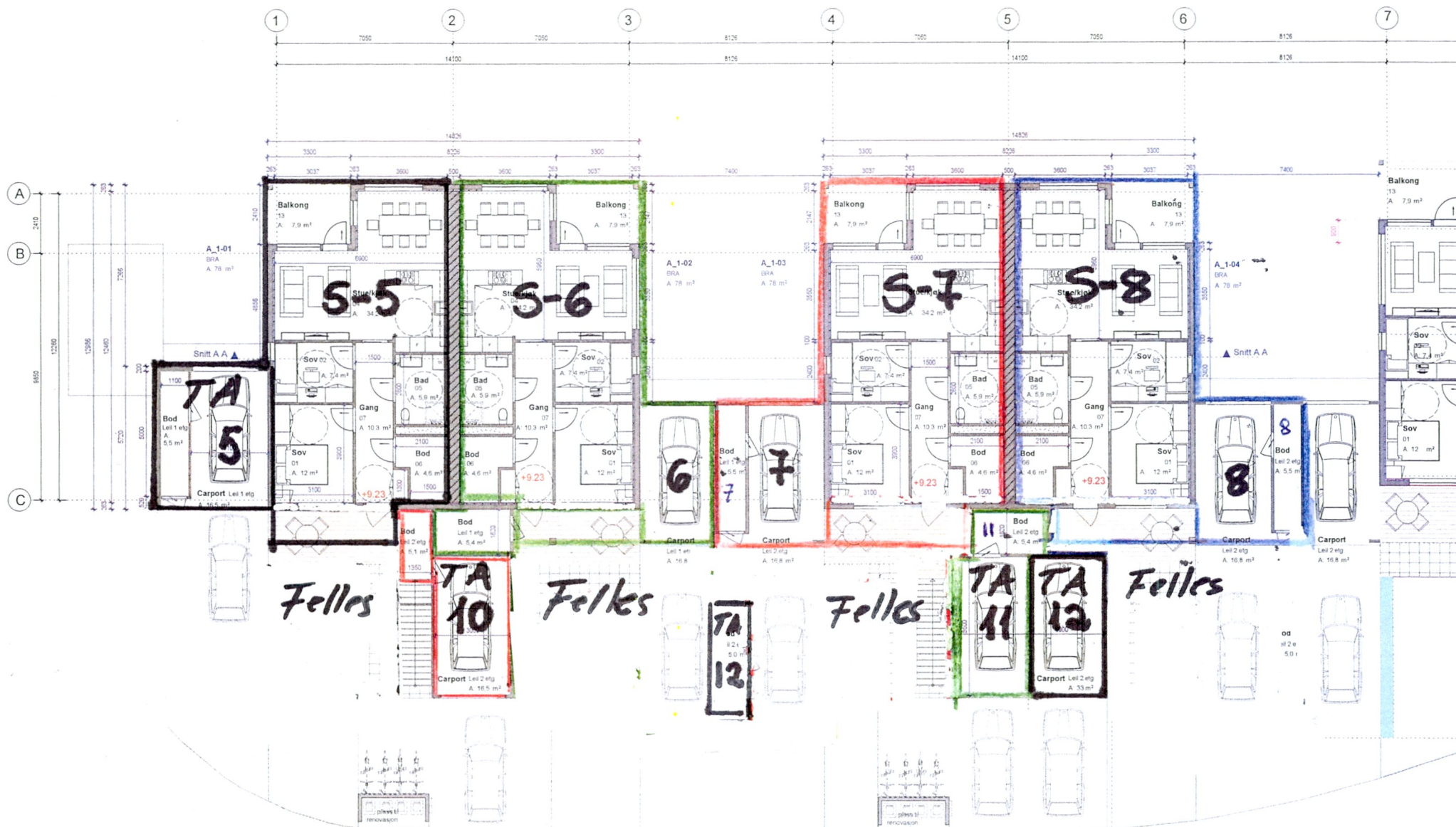
ARKITEKT: ANNA EINARSEN

DATO: 01.11.2018

Størrelse: A3

TEGN NR: A2 1

2. Byggetrinn Bygg A



2. Byggetrinn Bygg A

Bygg A Søndre gate 36 Stokmarknes
Steinsvik Hus & Entreprenør AS
Boks 13 8459 Melbu

skisser September
arkitekt AS MINAL
Anna Einarsen
Arkitektkontor AS

TILTAKSHAVER: Steinsvik Hus & Entreprenør AS
BYGGEPLASS: Verkstedbakken
G. NR./B. NR.: 65/22
KOMMUNE: Hadsel
Anna Einarsen
Arkitektkontor AS
t. 41499244
annaeinarsen.no
post@annaeinarsen.no



TEGN. INNHOLD: plan 1- etasje Hus A
PROSJEKT: Verkstedbakken Bygg A Søndre gate 36
ARKITEKT: ANNA EINARSEN
DATO: 01.11.2018
Størrelse: A3
TEGN.NR.: A2 2
MÅL: 1:150



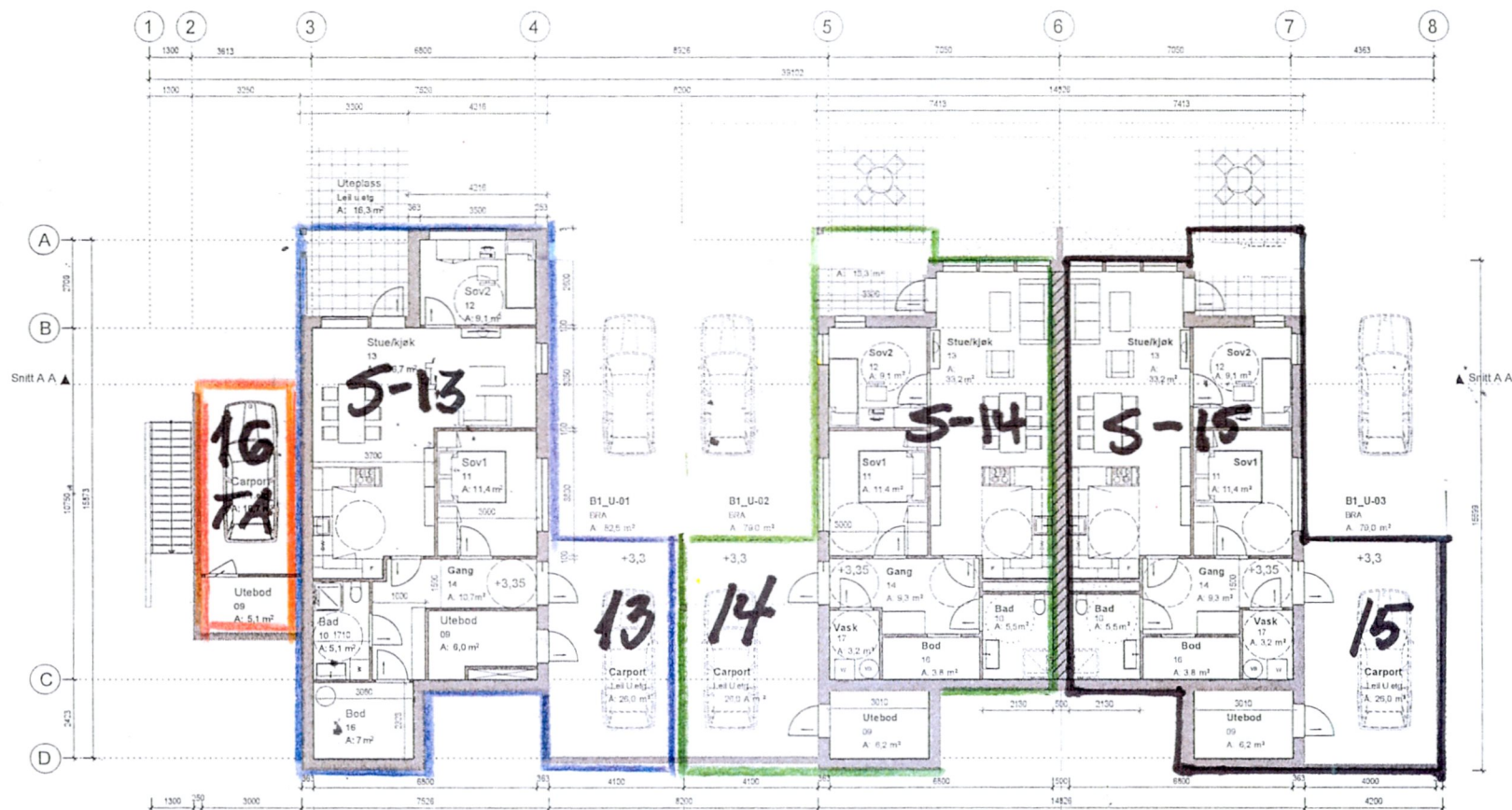
Bygg A Søndre gate 36 Stokmarknes
Steinsvik Hus & Entreprenør AS
Boks 13 8459 Melbu

skisser September
arkitekter AS MINAL
Anna Einarsen
Arkitektkontor AS

TILTAKSHVER: Steinsvik Hus & Entreprenør AS
BYGGEPLASS: Verkstedbakken
G. NR./B. NR: 65/22
KOMMUNE: Hadsel
Anna Einarsen
Arkitektkontor AS
t. 41499244
anna@einarsen.no
post@anna@einarsen.no



TEGN. INNHOLD: plan 2 - etasje Hus A
PROSJEKT: Verkstedbakken Bygg A Søndre gate 36
ARKITEKT: ANNA EINARSEN
DATO: 01.11.2018
Størrelse: A3
MÅL: 1:150
TEGN.NR: A2 3



plan U- etasje Hus B1

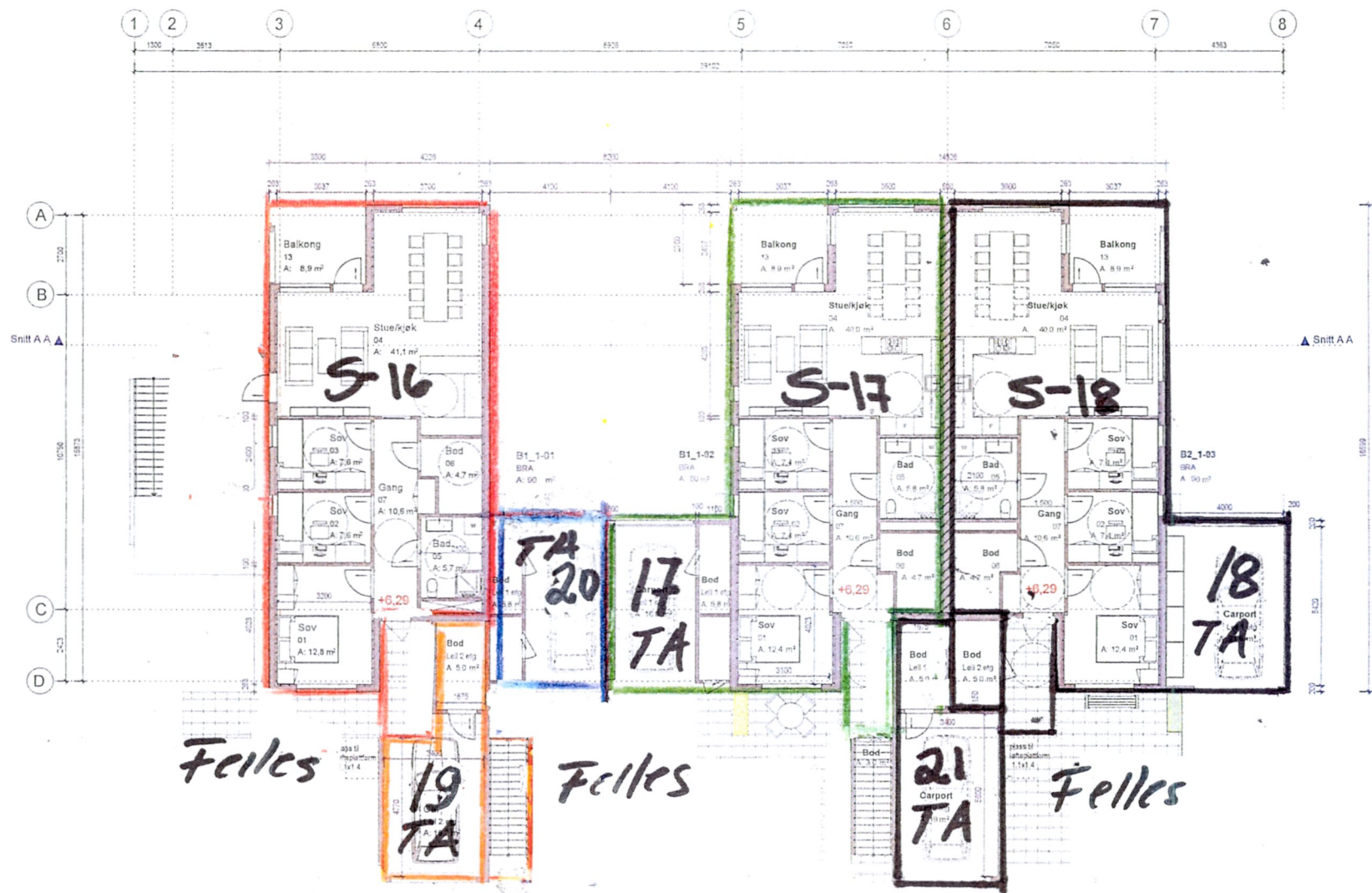
Bygg B1 Søndre gate 36 Stokmarknes
Steinsvik Hus & Entreprenør AS
Boks 13 8459 Melbu

skisser September
arkitekt AS MINAL
Anna Einarsen
Arkitektkontor AS

TILTAKSHAVER: Steinsvik Hus & Entreprenør AS
BYGGEPLASS: Verkstedbakken
G. NR./B. NR.: 65/22
KOMMUNE: Hadsel
Anna Einarsen
Arkitektkontor AS
t. 41499244
anna@annaeinarsen.no
post@annaeinarsen.no



TEGN. INNHOLD: plan U- etasje Hus B1
PROSJEKT: Verkstedbakken Bygg B1 Søndre gate 36
ARKITEKT: ANNA EINARSEN
DATO: 05.09.19
Størrelse: A3
TEGN.NR.: B1 1
MÅL: 1:150



Bygg B1 Søndre gate 36 Stokmarknes
Steinsvik Hus & Entreprenør AS
Boks 13 8459 Melbu

Skisser September
arkitekt AS MINAL

Anna Einarsen
Arkitektkontor AS

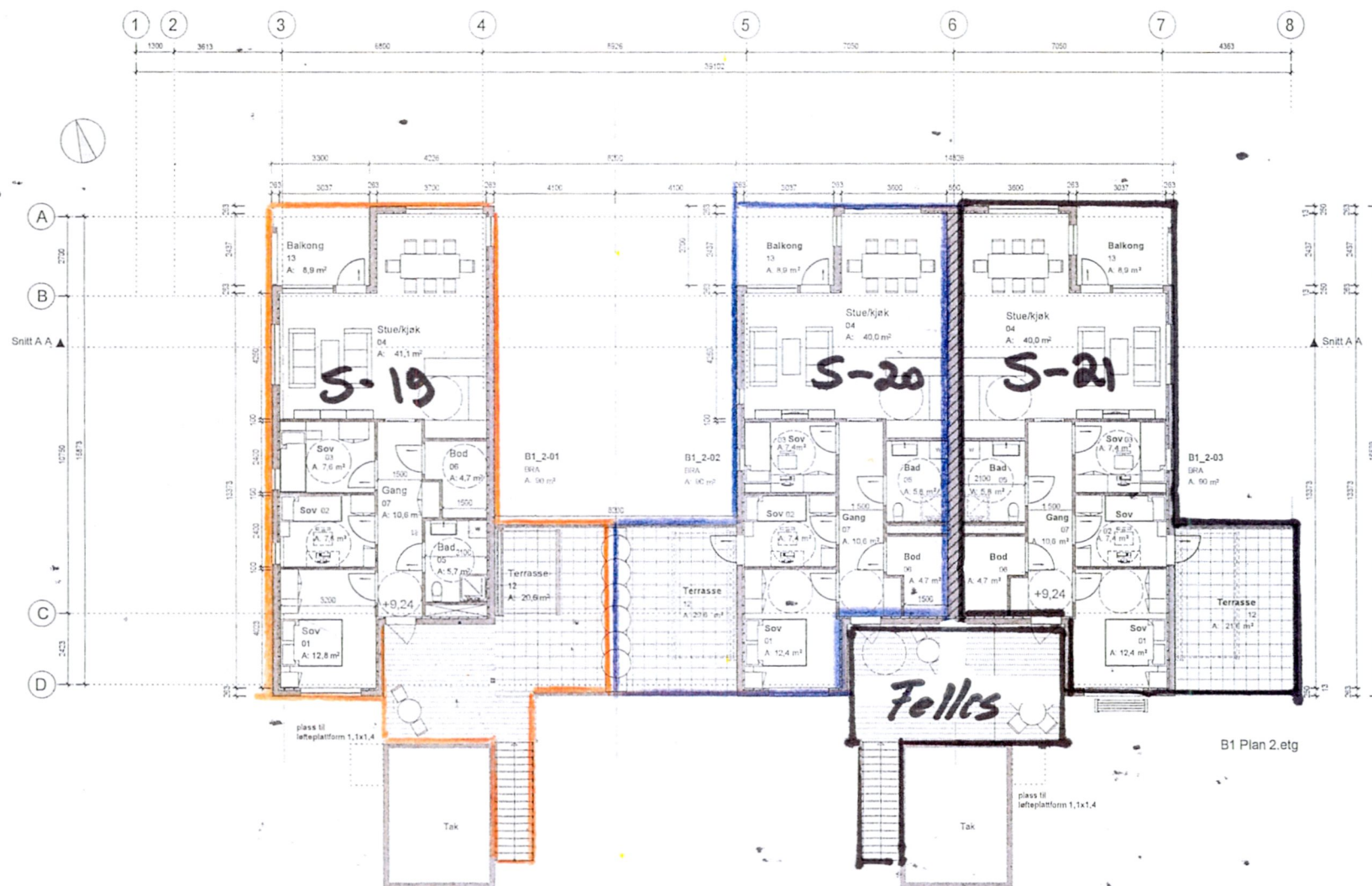
TILTAKSHAVER Steinsvik Hus & Entreprenør AS
BYGGEPLASS: Verkstedbakken
B NR/B NR: 65/22
KOMMUNE: Hadsel

Anna Einarsen
Arkitektkontor AS
t. 41499244
annaeinarsen.no
post@annaeinarsen.no



TEGN, INNHOLD: plan 1- etasje Hus B1
PROSJEKT: Verkstedbakken Bygg B2 Søndre gate 36
ARKITEKT: ANNA EINARSEN
DATO: 05.09.19
Størrelse: A3
TEGN NR: B12

MÅL: 1:150



Bygg B1 Søndre gate 36 Stokmarknes
Steinsvik Hus & Entreprenør AS
 Boks 13 8459 Melbu

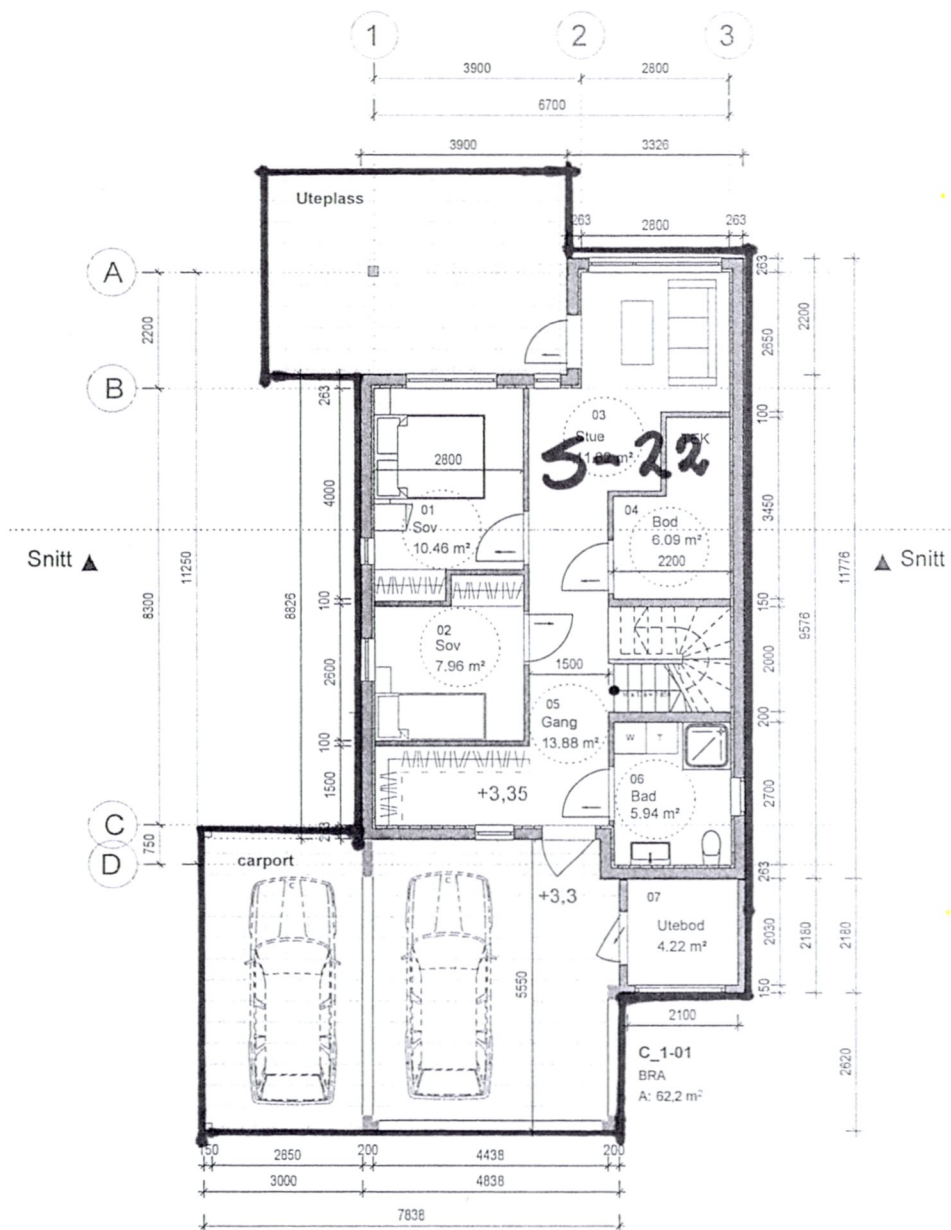
skisser September
 arkitekter AS MNAL
 Anna Einarsen
 Arkitektkontor AS

TILTAKSHAVER: **Steinsvik Hus & Entreprenør AS**
 BYGGEPLASS: **Verkstedbakken**
 G. NR./B. NR.: **65/22**
 KOMMUNE: **Hadsel**
 Anna Einarsen
 Arkitektkontor AS
 t. 41499244
 annaeinarsen.no
 post@annaeinarsen.no

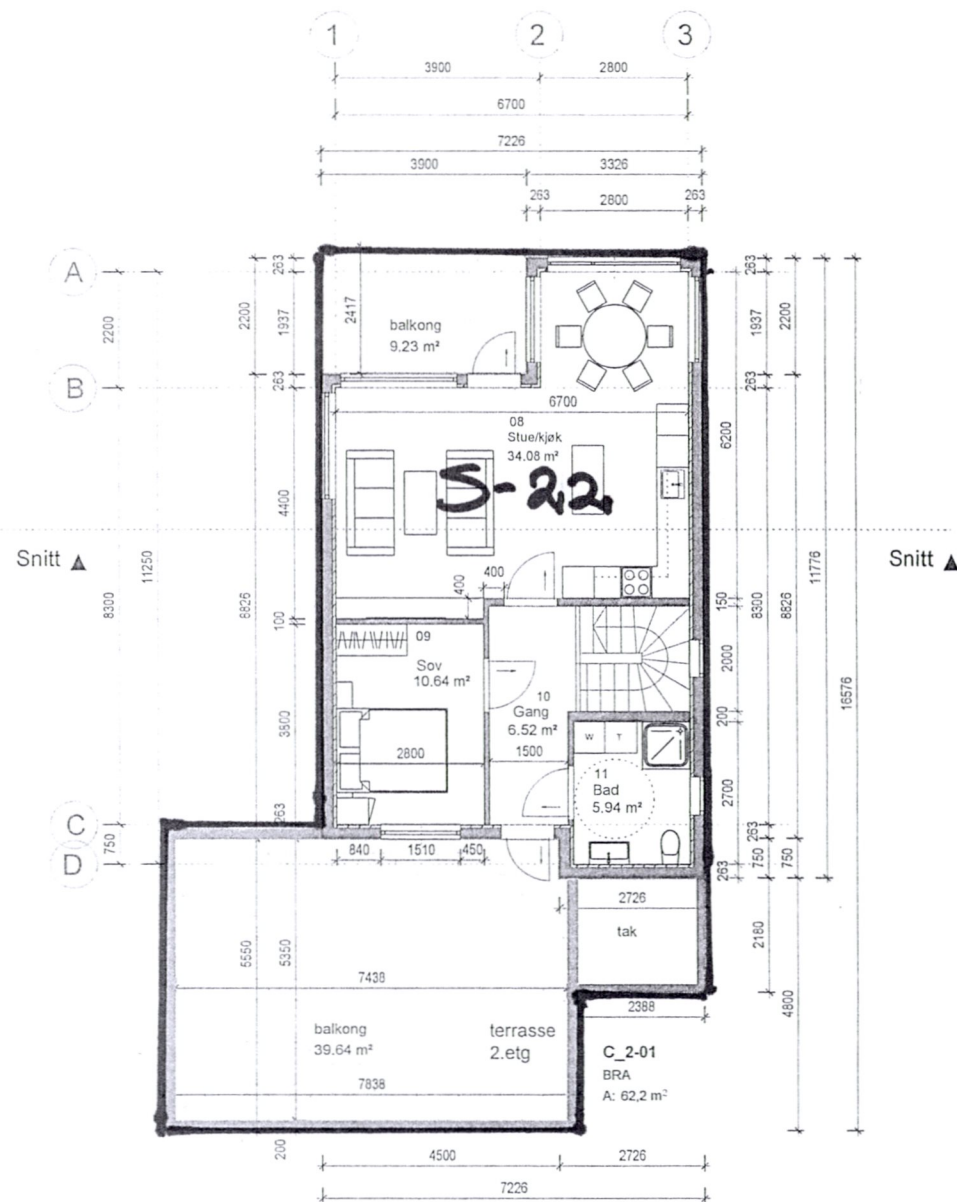


TEGN. INNHOLD: **plan 2- etasje Hus B1**
 PROSJEKT: **Verkstedbakken Bygg B1 Søndre gate 36**
 ARKITEKT: **ANNA EINARSEN**
 DATO: **05.09.19**
 Størrelse: **A3**
 TEGNAR: **B13**
 MÅL: **1:150**

plan 1 etasje Hus C 1:100



plan 2 etasje Hus C 1:100



Bygg C Søndre gate 36 Stokmarknes
Steinsvik Hus & Entreprenør AS
Boks 13 8459 Melbu

skisser September
arkitekt AS MNAL

Anna Einarsen
Arkitektkontor AS

TILTAKSHVER: Steinsvik Hus & Entreprenør AS

BYGGEPLASS: Verkstedbakken

G. NR/B. NR: 65/22

KOMMUNE: Hadsel

Anna Einarsen
Arkitektkontor AS
t. 41499244
www.annaeinarsen.no
post@annaeinarsen.no



TEGN, INNHOLD: planer Hus C

PROSJEKT: Verkstedbakken Bygg C Søndre gate 36

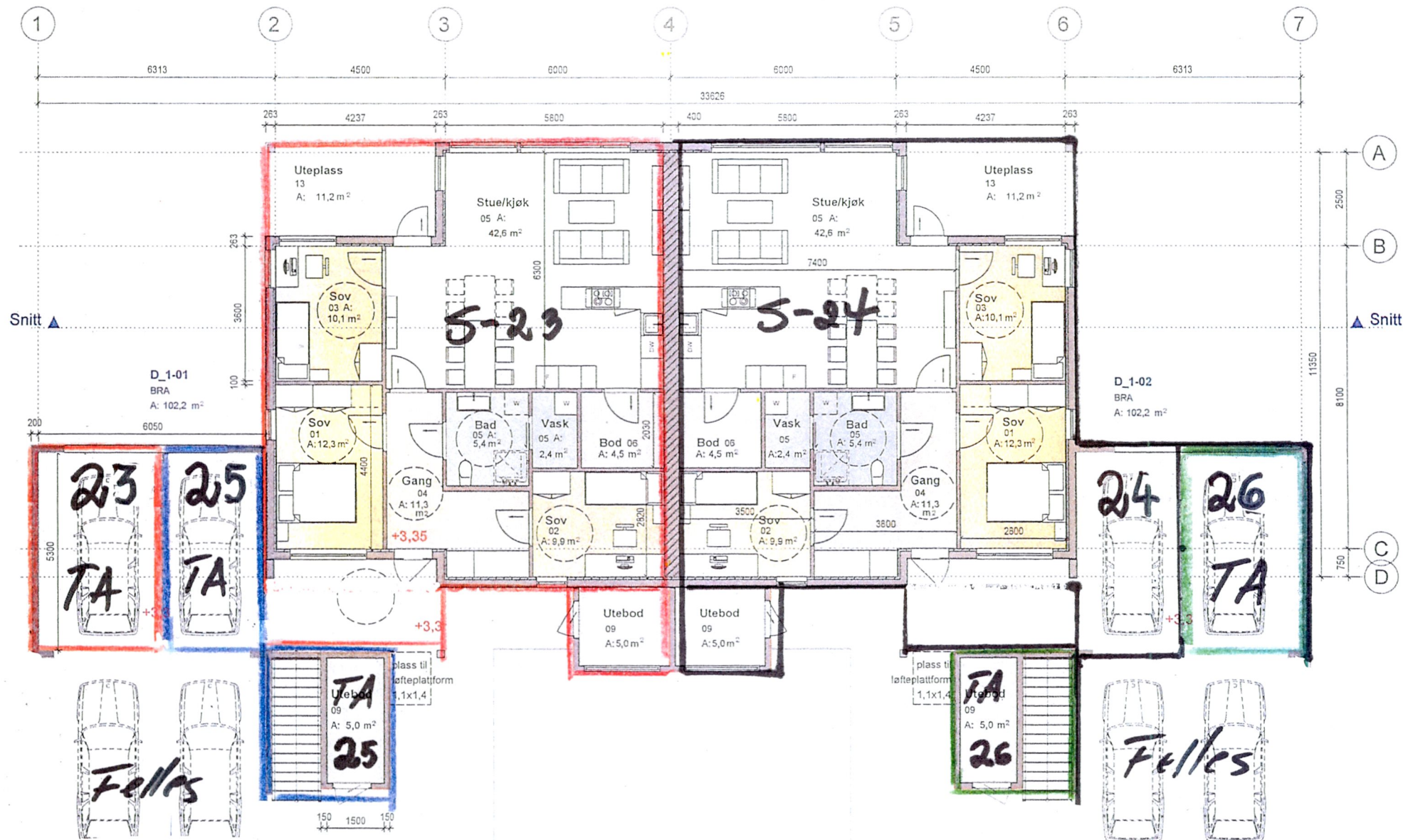
ARKITEKT: ANNA EINARSEN

DATO: 03.09.19

Størrelse: A3

TEGN NR: C 1

MÅL: 1:100



D Plan 1. Etasje 1:100 /A3

Bygg D Søndre gate 36 Stokmarknes
Steinsvik Hus & Entreprenør AS
Boks 13 8459 Melbu

Skisser September
arkitekt AS MINAL
Anna Einarsen
Arkitektkontor AS

TILTAKSHAVER: Steinsvik Hus & Entreprenør AS
BYGGEPLASS: Verkstedbakken
S. NR./B. NR.: 65/22
KOMMUNE: Hadsel
Anna Einarsen
Arkitektkontor AS
t. 41499244
www.annaeinarsen.no
post@annaeinarsen.no



TEGN. INNHOL: plan 1 etasje Hus D
PROSJEKT: Verkstedbakken Bygg D Søndre gate 36
ARKITEKT: ANNA EINARSEN
DATO: 20.11.19
Størrelse: A3
TEGN. NR.: D 1

D Plan 2. Etasje 1:100

The plan shows two identical apartment units, S-25 and S-26, arranged symmetrically around a central corridor. Each unit includes a living area (Stue/kjøk), a dining area (Balkong), a kitchen (Kjøk), a bathroom (Bad), a bedroom (Sov), and a terrace (Terrasse). The plan is divided into two sections by a central corridor, with dimensions and room areas provided for each section. The overall dimensions of the plan are 6313 x 11350.

Room Details:

- Stue/kjøk 05:** 42.6 m²
- Balkong 13:** 11.2 m²
- Kjøk 06:** 4.5 m²
- Bad 05:** 5.4 m²
- Sov 01:** 12.3 m²
- Sov 02:** 9.9 m²
- Terrasse 12:** 31.8 m²
- Gang 04:** 11.3 m²
- Vask 05:** 2.4 m²
- Bod 06:** 4.5 m²

Dimensions:

- Overall width: 6313
- Overall length: 11350
- Unit width: 2500
- Unit length: 4237
- Corridor width: 263
- Corridor length: 4237

Labels:

- S-25** and **S-26** (Apartment Units)
- D_2-01** and **D_2-02** (Corridor)
- Tak** (Roof)
- Snitt** (Section)

Bygg D Søndre gate 36 Stokmarknes		Steinsvik Hus & Entreprenør AS		TILTAKTSHAVER: Steinsvik Hus & Entreprenør AS		TEGN. INHOLD: plan 2 etasje Hus D		MÅL: 1:100	
Steinsvik Hus & Entreprenør AS		Arkitektkontor AS		BYGGFASSE: Verktedbakken		Anna Einarsen Arkitektkontor AS t 41-999244 www.annaeinarsen.no post@annaeinarsen.no		PROJ.-EXT.: Verktedbakken Bygg D Søndre gate 36	
Boks 13 8459 Melbu		Arkitektkontor AS		G 10/76 136		65/22		PROJ.-EXT.: Verktedbakken Bygg D Søndre gate 36	
				FOMULARE: Hadsel				ARKTEKT: ANNA EINARSEN	
								STATUS: A3	
								DATO: 20.11.19	
								TEGNING: D 2	



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Uteoppholdsareal

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Småbåthavn

§12-6 - Hensynssoner

- Linjesymbol
- Friskt
 - RpGrense
 - RpFormålGrense
 - RpSikringGrense
 - Byggegrense
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Friskitlinje
 - Regulert kjørefelt

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: UTM sone 33 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk: 1:1000
0 12.5 25 37.5 50 m



Detaljregulering
Søndre gate 36
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

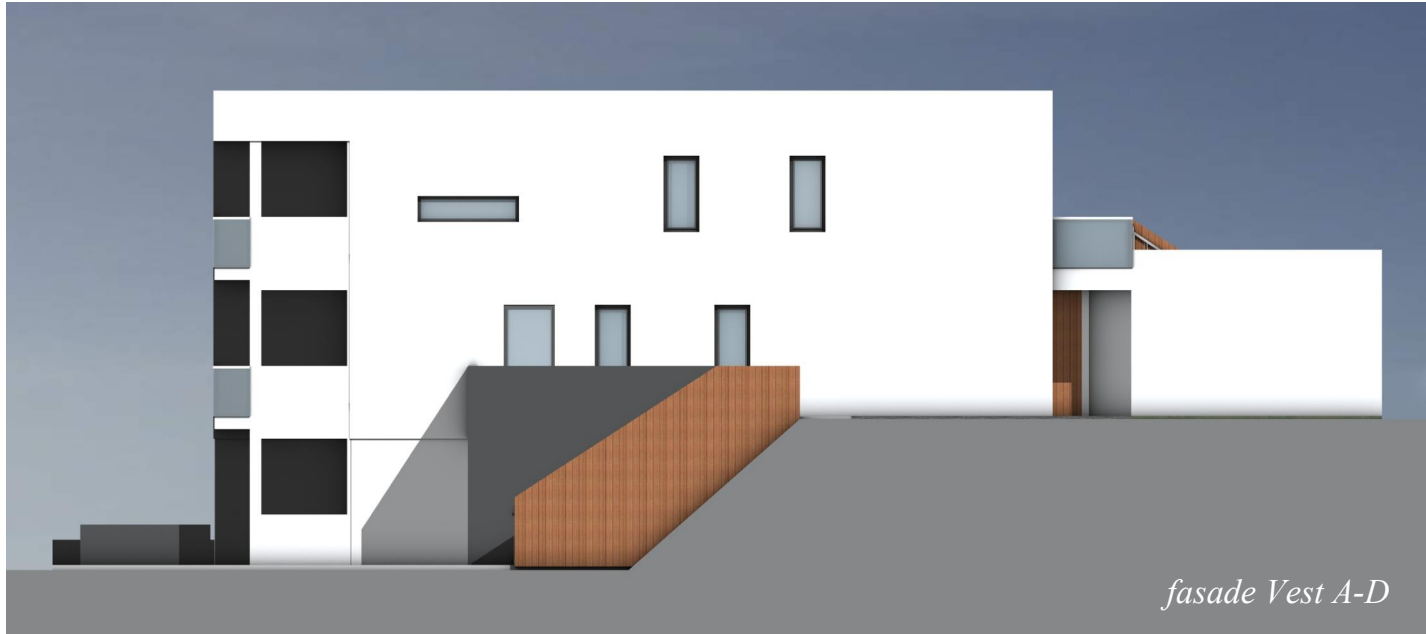
Arealplan-ID:
SM42

Forslagstiller:
Narud Stokke Wiig AS Sivilarkitekter

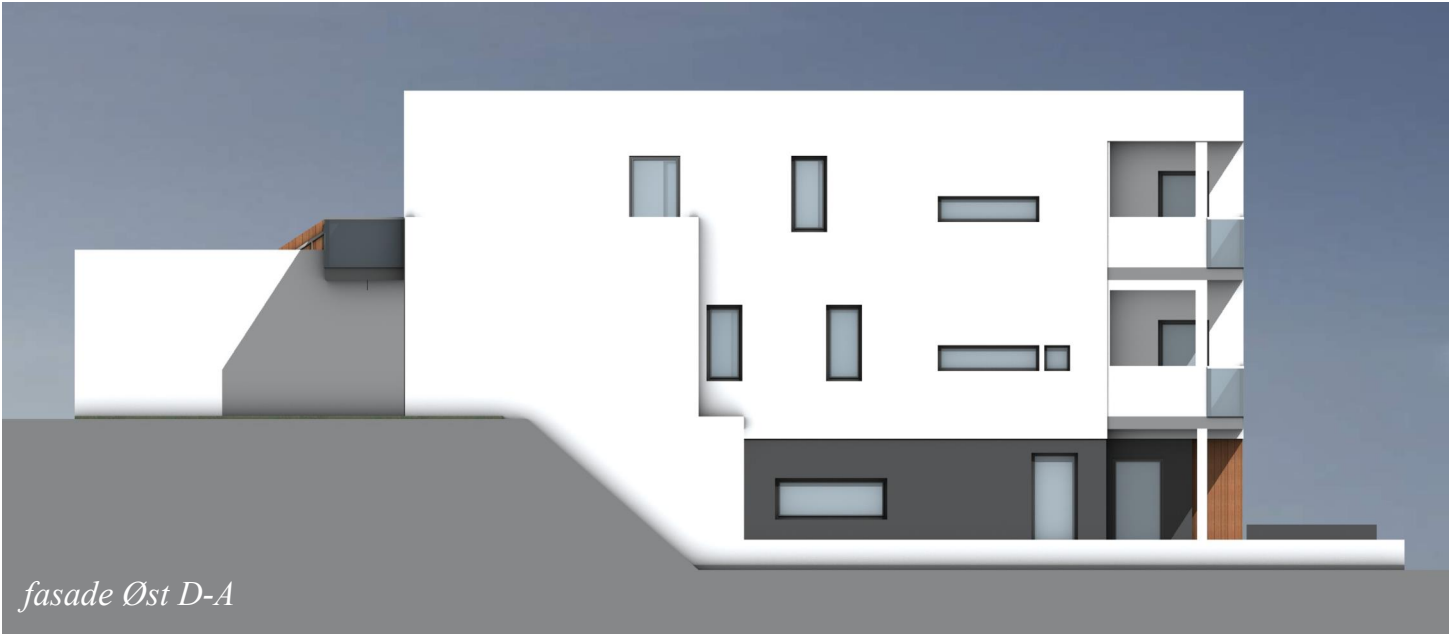
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato	Revisjon		15.08.14	
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak		PS-84/14	18.09.14	
Ny 2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fratil				
2. gangs behandling			04.09.14	j.a.j
Offentlig ettersyn fra 31.05- til 14.07.2014				
1. gangs behandling		PS-56/14	08.05.14	j.a.j
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			02.11.13	j.a.j
Oppstartsmøte.....				
PLANEN ER UTARBEIDET AV:		TEGNNR.	DATO	SIGN.
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av				



fasade Sør 1-8



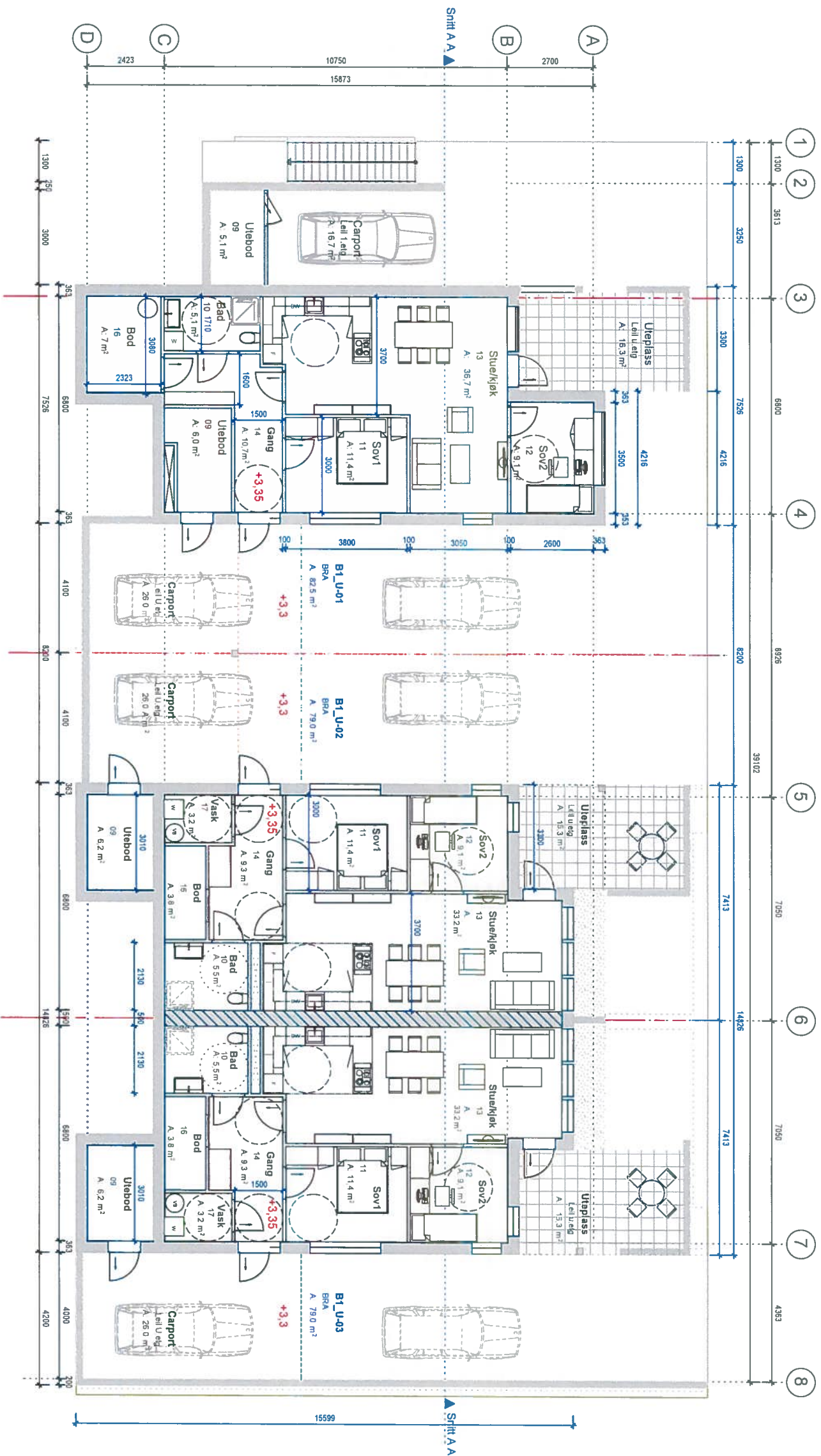
fasade Vest A-D



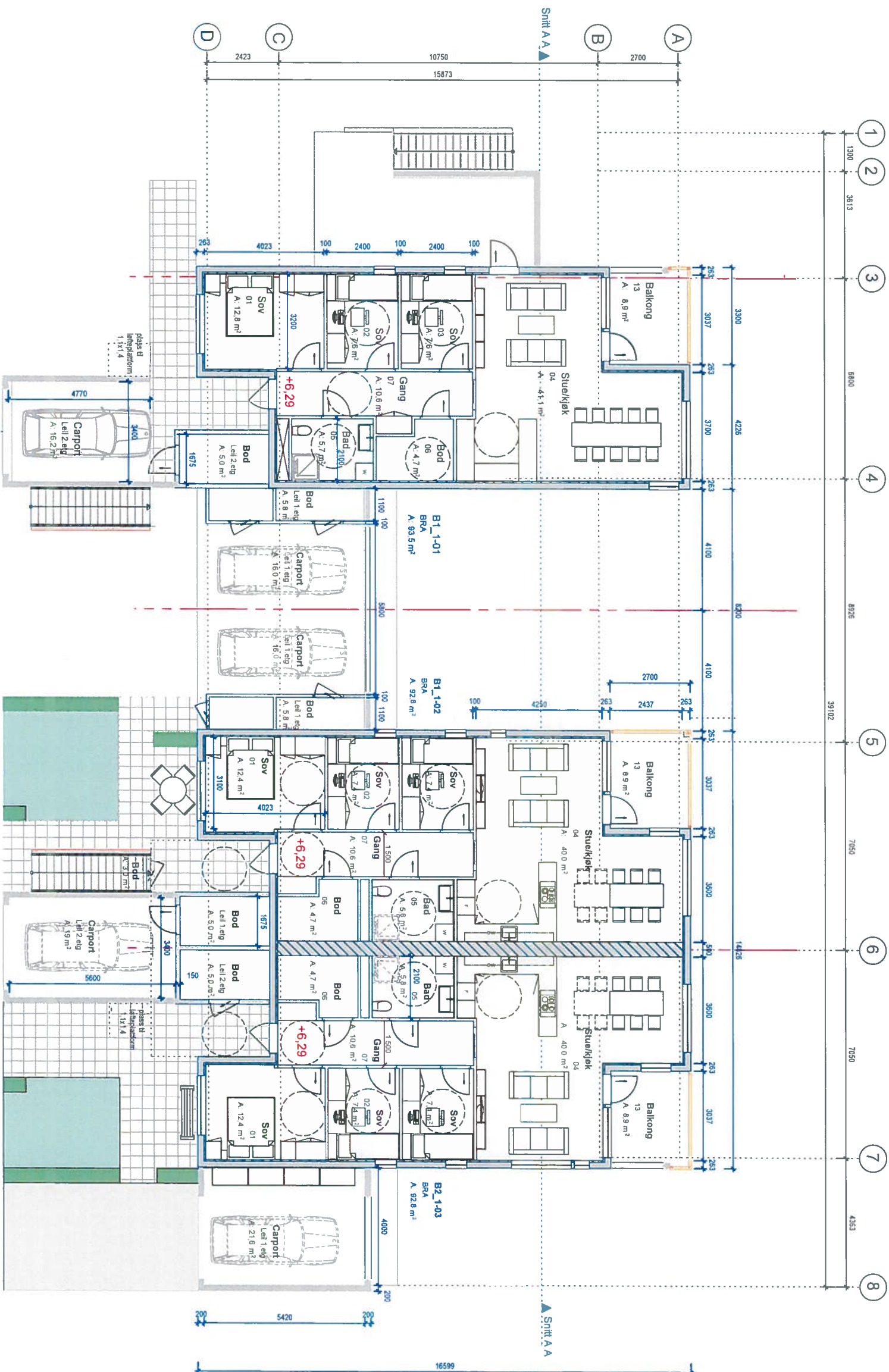
fasade Øst D-A

fasade Nord 8-1

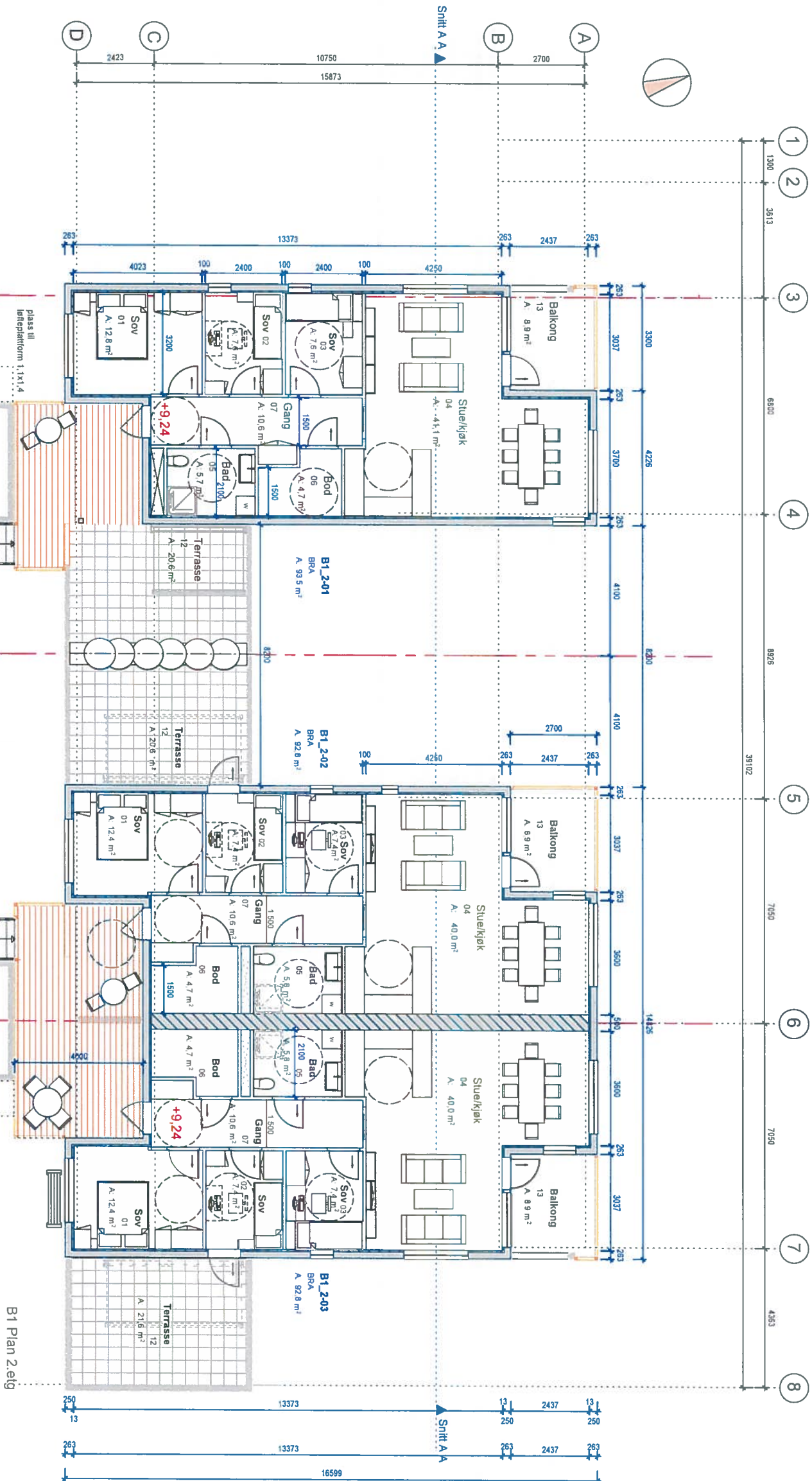




Bygg B2 Søndre gate 36 Stokmarknes		skisser September	
Steinsvik Hus & Entreprenør AS		arkitekt AS MNAL	
Boks 13 8459 Melbu		Anna Einarsen	
		Arkitektkontor AS	
TILTAKSHAVER: Steinsvik Hus & Entreprenør AS		BYGGERKLASS: Verkstedbakken	
G. NR./B. NR: 65/22		Anna Einarsen	
KOMMUNE: Hadsel		Arkitektkontor AS	
		t 41499244	
		annaenarsen.no	
		post@annaenarsen.no	
TEGN. INNHOLD: plan U-etasje Hus B1		MAL: 1:150	
PROSJEKT: Verkstedbakken Bygg B1 Søndre gate 36			
ARKITEKT: ANNA EINARSEN		DATO: 23.10.2018	
		Størrelse: A3	
		TEGN.NR: B1 1	



Bygg B2 Søndre gate 36 Stokmarknes			skisser September			TILTAKSFAVER: Steinsvik Hus & Entreprenør AS			TEGN. INNHOLD: plan 1- etasje Hus B1			MAL: 1:150		
Steinsvik Hus & Entreprenør AS			arkitekt AS MNAL			BYGGERKLASS: Verkstedbakken			Anna Einarsen Arkitektkontor AS			PROSJEKT: Verkstedbakken Bygg B2 Søndre gate 36		
Boks 13 8459 Melbu			Anna Einarsen Arkitektkontor AS			G. NR/B. NR: 65/22			t 41499244			ARKITEKT: ANNA EINARSEN		
						KOMMUNE: Hadsel			annaenarsen.no			DATO: 23.10.18		
									post@annaenarsen.no			Størrelse: A3		
									img alt="Architectural drawing of the building facade" data-bbox="33 660 117 740"/>			TEGN.NR: B2 2		



Bygg B2 Søndre gate 36 Stokmarknes		skisser September arkitekt AS i/vNAL		TILTAKSHAVER: Steinsvik Hus & Entreprenør AS		BYGGERLASS: Verkstedbakken		Anna Einarsen Arkitektkontor AS t 41499244		TEGN. INNHOLD: plan 2- etasje Hus B1		MAL: 1:150					
Steinsvik Hus & Entreprenør AS		Anna Einarsen Arkitektkontor AS		G. NR/B. NR: 65/22		KOMMUNE: Hadsel		annaenarsen.no post@annaenarsen.no		PROSJEKT: Verkstedbakken Bygg B2 Søndre gate 36		DATO: 23.10.18		Størrelse A3		TEGN.NR: B2 3	
Boks 13 8459 Melbu										ARKTEKT: ANNA EINARSEN							



Steinsvik Hus & Entreprenør AS
Postboks 13
8459 MELBU

Deres ref.	Vår ref. 24/02171-3	Saksbehandler Øyvind Bjerke	Dato 09.08.2024
------------	------------------------	--------------------------------	--------------------

GBnr 65/22 Svar på søknad om ferdigattest - Verkstedbakken

Ansvarlig søker:	Steinsvik Hus & Entreprenør AS
Tiltakshaver	Sjøparken Boliger AS

Saken blir behandlet etter delegert myndighet, jamfør kommunens delegasjonsreglement for kommunedirektøren.

VEDTAK

Viser til rammetillatelse av 15.09.2017, endring av rammetillatelse av 24.04.2019, igangsettingstillatelse av 24.04.2019, samt endringstillatelse av 13.09.2019 for byggetrinn 2 på boligprosjektet på Verkstedbakken med GBnr 65/22.

Søknad om ferdigattest mottatt 08.07.2024, søknaden var komplett 08.08.2024. Dokumentasjon som er mottatt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelser, plan- og bygningsloven (pbl) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § § 21-10 og SAK10 § 8-13 godkjenner Hadsel kommune søknaden om ferdigattest for tiltakene på GBnr 65/22.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages jf. Forvaltningslovens kap. 6. Frist for å klage er 3 uker etter mottakelse av dette brevet. En ev. klage skal være grunngitt og undertegnet.

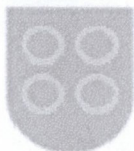
Med hilsen

Øyvind Bjerke
Enhetsleder Forvaltning

Godkjent av:

Øyvind Stensø Skjørholm
Teknisk sjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

**HADSEL KOMMUNE****REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE
GATE 36, STOKMARKNES****PLAN NR. SM42**

Dato:	23.07.2014
Dato for siste revisjon:	23.07.2014
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:	18.09.2014

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

Hovedformål og underformål i hht. MDs veileder:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1. Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, BBK 1, 2, 3 og 4.
- 1.2. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- 1.3. Uteoppholdsareal

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1. Veg
- 2.2. Fortau
- 2.3. Annen veggrunn – tekniske anlegg

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 6.1. Småbåthavn

III

I medhold av plan- og bygningslovens 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

HENSYNSSONER

a) Frisikt

Frisiktsone ved avkjørsel som vist på plankartet. Det skal ikke bygges innretninger i disse sonene.

Området regulert til frisiktsone skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegplan.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

FELLESBESTEMMELSER

a) Kulturminner

Dersom det under arbeid i marken skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene/Sametinget omgående, jfr. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8.

Følgende pålegg skal formidles videre til dem som skal utføre arbeid i marken: *"Samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet, jf. Kulturminnelovens § 4 annet ledd. Samiske kulturminner er først og fremst fysiske spor, løse og faste, etter samisk virksomhet, men også immaterielle minner som for eksempel stedsnavn og lokal tradisjon hører inn under begrepet. For eksempel gammetufter, teltplasser, gravplasser, offersteder, fangstanlegg, bogasteller, melke- og merkeplasser, melke-, merke- og sperregjerder, sennegrassteder, urtesamlingsplasser, seljebarkplasser, sagnsteder som hellige fjell, hellige innsjøer, muntlige fortellinger og joik knyttet til bestemte steder, lekeplasser for barn, møteplasser, spøkelsesplasser. Mange av disse er ikke funnet og registrert av kulturminnevernet ennå. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et fredet kulturminne eller sikringssonen på 5 meter rundt dette, jf. Kml. §§ 3 og 6".*

b) Universell utforming (UU)

Bebyggelsen/konstruksjoner og området skal utformes med prinsipp om tilgjengelighet for alle. Dette gjelder også atkomst og opparbeidet uteplass.

Utearealer som er forbeholdt forgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

c) Estetikk

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske løsning, utforming, detaljering og materialbruk.

Søker skal dokumentere at bebyggelsens form, format, fasader, dør- og vindusutforming, synlige materialer, farger og detaljer harmonerer med kvalitetskravene i planbeskrivelsen og i forhold til omgivelsene.

d) Uteoppholdsareal/lek

Minste uteoppholdsareal for bolig skal være min. 40 m² pr. boenhet. 50 % av samlet uteareal skal avsettes til felles bruk for lek og opphold. Deler av felles uteoppholdsareal kan løses på felles område for småbåtanlegg, samt i nærliggende områder.

Alle boenhetene skal ha privat uteplass på minst 4 m².

I forbindelse med boligene skal det være småbarnslekeplass med størrelse på minimum 100 m². Lekeplassen skal ha sandkasser for barn, samt bord og benker for barn og voksne. Lekeplassene skal være tilgjengelig hele året.

e) Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise terrengbehandling, gangarealer og arealer for opphold, rekreasjon og lek, vegetasjon og beplantning, møblering, belysning og andre faste installasjoner.

Utomhusplanen skal være utformet etter prinsippet om tilgjengelighet for alle.

Utomhusarealer skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

f) Parkering

Parkering for boligene kan opparbeides i form av parkering på terreng eller carporter/garasjer på privat område, evt. på felles parkeringsareal, innenfor reguleringsplanens område.

Boliger skal ha 2 biloppstillingsplasser for hver leilighet i BK 1, 2 og 4 og 1 biloppstillingsplass for hver leilighet i BK 3. I tillegg skal det opparbeides gjesteparkering for hver 4. leilighet i BK 3.

g) Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel i form av T-kryss fra Søndre gate (Fv. 82).

h) Renovasjon

Gjeldende forskrifter for renovasjon skal følges. Valgt løsning skal fremgå i rammesøknad.

i) Vann og avløp

Vann tilknyttes eksisterende offentlige anlegg i Søndre gate. Utbygger skal utarbeide planer for vann og avløp innenfor planområdet. Planer skal godkjennes av Hadsel kommune og fremmes samtidig med rammesøknad(er).

j) Strømforsyningssystem

Strømforsyning skal redegjøres for i rammesøknad.

k) Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets skriv, T-1442 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

l) Forurensning

I anleggsfasen skal det undersøkes om det er forurensninger i massene som overskrider normverdier i SFTs veileder 99:01. Ved overskridelse av disse skal det utarbeides en tiltaksplan for forurensete masser, etter Forurensningslovens kapittel 2. Grenseverdier for luftkvalitet skal tilfredsstillende Miljødepartementets retningslinjer.

m) Risiko- og sårbarhet

Tiltak på sjøgrunn (vesentlig fylling), skal utføres iht. rapport fra gjennomførte grunnundersøkelser, utarbeidet av Multiconsult av 21.03.2014. Fyllingen mot sjøen skal ligge på kote 3,5. Iht. rapporten skal fyllingsfront plastres mot sjøen med steinstørrelse min. 0,6 meter. Steinen skal legges med største side innover og fall inn mot fyllingsfront.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Boligbebyggelse

Bygninger i området skal være terrengtilpasset boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, som enkeltstående eller sammenhengende hus. Innenfor området tillates funksjoner tilhørende bolig, atkomst og parkering, inkl. felles gjesteparkering.

a) Utnyttingsgrad

Følgende bestemmelser om utnyttelse gjelder for byggeområdene:

- Tillatt % bebygd areal i delfelt BK 1 og 2 skal ikke overstige %-BYA = 55 %
- Tillatt % bebygd areal i delfelt BK 3 skal ikke overstige %-BYA = 65 %
- Tillatt % bebygd areal i delfelt BK 4 skal ikke overstige %-BYA = 35 %
- Parkeringsareal skal inngå i BRA.
- Minste uteoppholdsareal MUA skal være minst 20 % av bruksareal for bebyggelse på en tomt.

b) Høyde

- Tillatt møne- og gesimshøyde er maks 7,0 meter i BK 1 og 2 og maks 10,0 meter i BK 3, 4 og 5, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Nivå for fyllinger skal ikke legges lavere enn kote 3,5 (NGO) i BK 1 og 2.

c) Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet.

1.2. Småbåtanlegg i sjø

Felles område for uteopphold/slippanlegg.

1.3. Uteoppholdsareal

Felles område for uteopphold. Innenfor området tillates funksjoner tilhørende bolig og småbåthavn: lekeplass, innretninger for felles uteplass, landfeste for flytebrygge, atkomst og parkering.

Ut fra et trafiksikkerhetsmessig hensyn må det ikke tillates lek/ballspill på areal merket «Uteopphold 1».

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Veg

Område angitt som o_veg skal være offentlig område. Avkjørsel fra Fv. 82 er utformet som T-kryss på plankartet.

Avkjørsel skal tilfredsstillende vegnormal N100 og håndbok V121.

Detaljtegninger skal godkjennes av Statens vegvesen før igangsettelse.

Område angitt som f_veg er felles veg for alle i utbyggingsområdet (BK1, 2, 3, og 4) og er åpen for allmenn ferdsel.

2.2. Fortau

3 meter bredt fortau langs nordsiden av Søndre gate.

Detaljtegninger skal godkjennes av Statens vegvesen før igangsettelse.

2.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg

Områder for friskt, skulder/grøft og snøopplag.

3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

3.1. Farled

Tiltak/konstruksjoner i sjø er ikke tillatt i området. Båttbruk skal være iht. havne- og farvannsloven.

3.2. Småbåthavn

Innenfor området tillates småbåthavn. Etablering av ny flytebrygge og/eller endring av eksisterende brygge skal være godkjent av havnemyndighetene.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Generelt

Alle tilliggende veier til et område skal være ferdigstilt før området bebygges.

b) Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet

Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen planområdet før:

- atkomst er i samsvar med vedtatt reguleringsplan,
- fortau langs nordsiden av Fv. 82, fra atkomst til utbyggingsområdet til Søndre gate 34, skal være ferdigstilt
- parkeringsplassene som kreves for bebyggelsen er opparbeidet,
- løsninger for vann- og avløp er opparbeidet,
- løsninger for avfallshåndtering er opparbeidet.
- den tilordnede nærlekeplass er opparbeidet,
- kravene til utomhusarealer er oppfylt.

Behandling i Kommunestyret - 18.09.2014

Kommunestyret vedtok enstemmig formannskapetets innstilling.

Vedtak i Kommunestyret - 18.09.2014

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for Søndre gt 36 på Stokmarknes; tilrettelegging for utbygging av boliger.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven 2008 § 12-12.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613202433
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr: 958501420
 Navn: HADSEL KOMMUNE
 Adresse: Rådhusgata 5, 8450 STOKMARKNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr: 913022114
 Navn: SØNDRE 2 AS
 Bruksenhet: Chr. Frederiksens gate 2, 8445 MELBU
 99645746: Sjøparkeren BOLIGER AS
 Postboks 13, 8459 MELBU

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr: 1866
 Gnr: 65
 Bnr: 22

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1866	65	22	0	1	7/221	Boligseksjon	Nei	Nei
1866	65	22	0	2	7/221	Boligseksjon	Nei	Nei
1866	65	22	0	3	7/221	Boligseksjon	Nei	Nei
1866	65	22	0	4	7/221	Boligseksjon	Nei	Nei
1866	65	22	0	5	8/221	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	65	22	0	6	8/221	Boligseksjon	Nei	Nei
1866	65	22	0	7	8/221	Boligseksjon	Nei	Nei
1866	65	22	0	8	8/221	Boligseksjon	Nei	Nei
1866	65	22	0	9	8/221	Boligseksjon	Nei	Nei
1866	65	22	0	10	8/221	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	65	22	0	11	8/221	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	65	22	0	12	8/221	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	65	22	0	13	8/221	Boligseksjon	Nei	Nei
1866	65	22	0	14	8/221	Boligseksjon	Nei	Nei
1866	65	22	0	15	8/221	Boligseksjon	Nei	Nei
1866	65	22	0	16	9/221	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	65	22	0	17	9/221	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	65	22	0	18	9/221	Boligseksjon	Ja	Nei



07.10.2020 13.10

Side 1 av 2

HADSEL KOMMUNE
 Teknisk forvaltning

dynd Bjørke

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1866	65	22	0	19	9 / 221	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	65	22	0	20	9 / 221	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	65	22	0	21	9 / 221	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	65	22	0	22	11 / 221	Boligseksjon	Nei	Nei
1866	65	22	0	23	10 / 221	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	65	22	0	24	10 / 221	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	65	22	0	25	10 / 221	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	65	22	0	26	10 / 221	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

07.10.2020 13.10

Side 2 av 2

HADSEL KOMMUNE
Tjenesteforvaltning



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Hadsel	Kommunens adresse Rådhusgata 5, 8450 Steinkjer	Kontaktperson Øyvind Bjørke

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Ulv-E. Steinsvik	Fødselsnr./Org.nr. 23.01.44	E-postadresse ulves@steinsvikhus.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunens nr. 1866	Kommunens navn Hadsel	Gårdens nr. 65	Bruksnr. 22
Festen.			

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 913 022 114	Navn Søndre 2 AS	Eierandel (oppgis som brøk) 1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	7		13	B	8		25	B	10	TAB	37			49
2	B	7		14	B	8		26	B	10	TAB	38			50
3	B	7		15	B	8		27				39			51
4	B	7		16	B	9	TAB	28				40			52
5	B	8	TAB	17	B	9	TAB	29				41			53
6	B	8		18	B	9	TAB	30				42			54
7	B	8		19	B	9	TAB	31				43			55
8	B	8		20	B	9	TAB	32				44			56
9	B	8	TAB	21	B	9	TAB	33				45			57
10	B	8	TAB	22	B	11		34				46			58
11	B	8	TAB	23	B	10	TAB	35				47			59
12	B	8	TAB	24	B	10	TAB	36				48			60
Sum tellere: 221				Nevner: 221											

Dato 26.08.2020	Innsenderens underskrift Ulv-E. Steinsvik
---------------------------	---

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

26.08.2020

Innsenderens underskrift

Ulf E. Steinsvold

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Melbu 26.08.2020	Hjemmelshavers underskrift Ulv-E. Steinsvik	Gjenta navn med blokkbokstaver Ulv-E. Steinsvik
Sted og dato Melbu 26.08.2020	Hjemmelshavers underskrift John Gustav Steinsvik	Gjenta navn med blokkbokstaver John Gustav Steinsvik
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

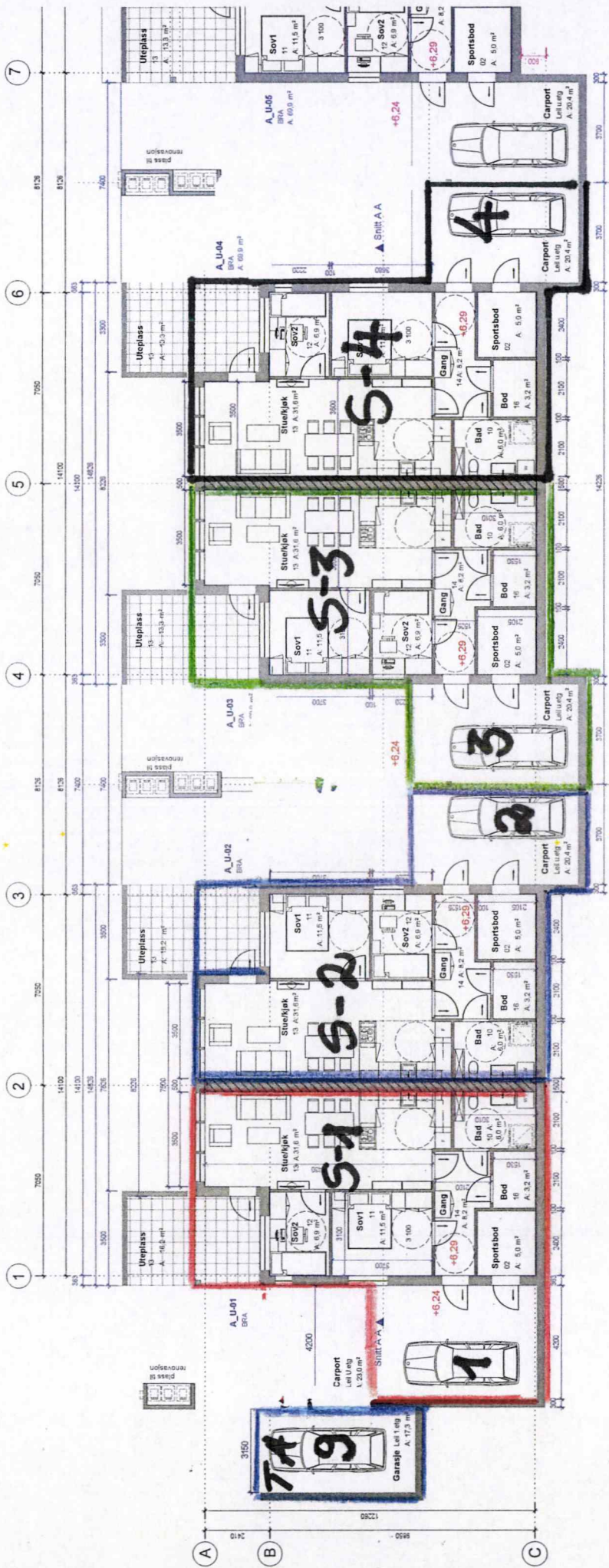
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 1866	Kommunens navn HADSSEL	Gårdsnr. 65	Bruksnr. 22	Festenr.
Dato 30.9.20	Underskrift Eyvind Bjørke	Stempel HADSSEL KOMMUNE Teknikkforvaltning		

Dato 26.08.2020	Innsenderens underskrift Ulv-E. Steinsvik
--------------------	--



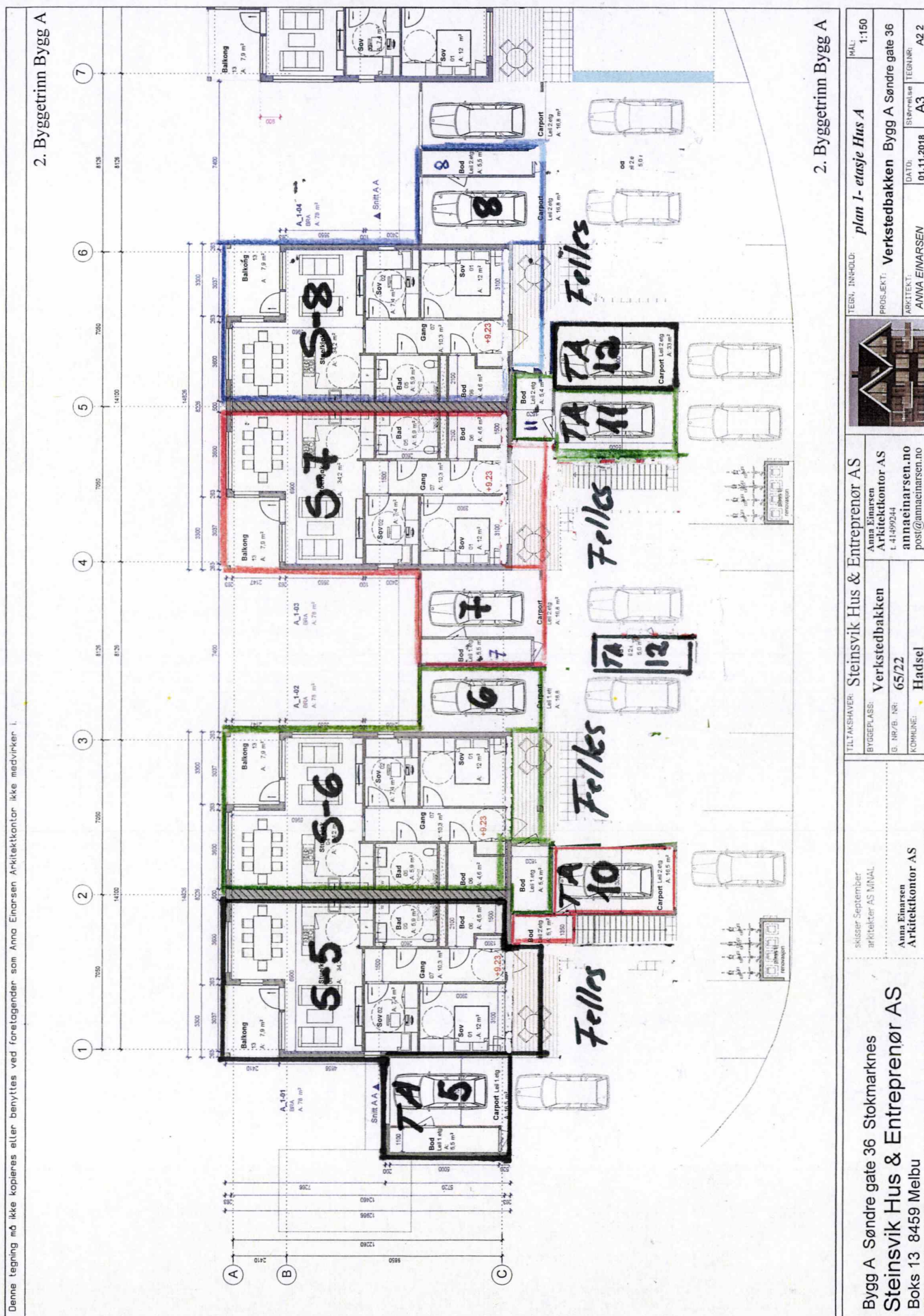
TILTAKSHAVER: Steinsvik Hus & Entreprenør AS		TEGN. INNHOLD: situasjonsplan		MÅL: 1:500
BYGGEPLASS: Verkstedbakken	Anna Einarsen Arkitektkontor AS t 41499244 www.annaeinarsen.no post@annaeinarsen.no	PROSJEKT: Verkstedbakken Søndre gate 36 Stokmarknes		
G. NR./B. NR: 65/22 1075 1117		ARKITEKT: ANNA EINARSEN	DATO: 05.09.19	Størrelse: A3
KOMMUNE: Hadsel			TEGN. NR: S2	

2. Byggetrinn Bygg A



2. Byggetrinn Bygg A

Bygg A Søndre gate 36 Stokmarknes Steinsvik Hus & Entreprenør AS Boks 13 8459 Melbu	skisser September arkitekt AS MVAL		TILTAKSHAVER: Steinsvik Hus & Entreprenør AS				TEGN. INNHOLD: plan U-etasje Hus A	MÅL: 1:150
			BYGGPÅSS: Anna Einarsen Arkitektkontor AS t 41-499244		Verkstedbakken		PROSJEKT: Verkstedbakken Bygg A Søndre gate 36	
			G. NR./B. NR: 65/22		65/22			
			KOMMUNE: Hadsel		Hadsel		ARKITEKT: ANNA EINARSEN	STYRRELSE: A3
	Anna Einarsen Arkitektkontor AS						DATO: 01.11.2018	TEGNER: A2 1



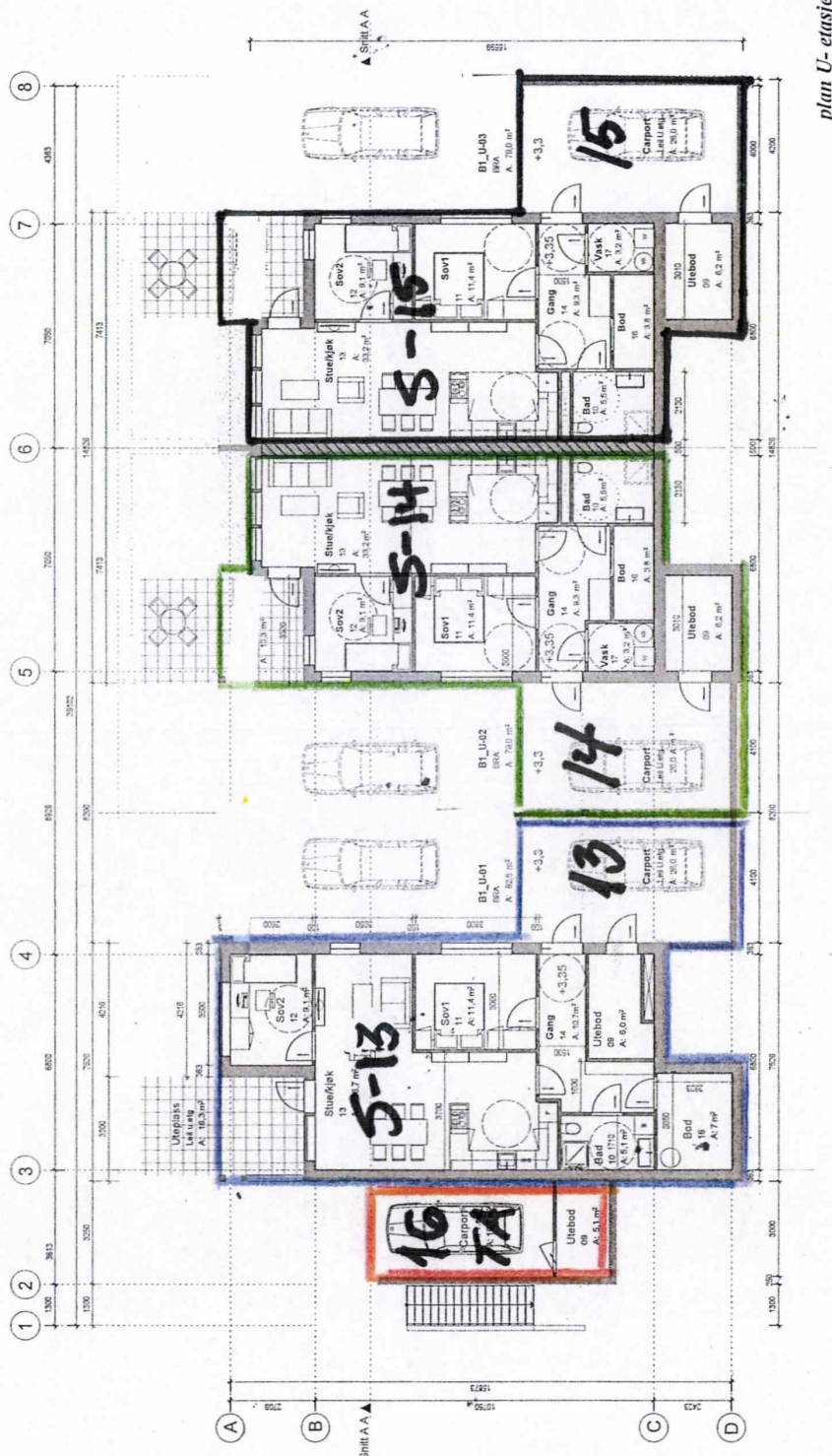
2. Byggetrinn Bygg A

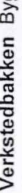


2. Byggetrinn Bygg A

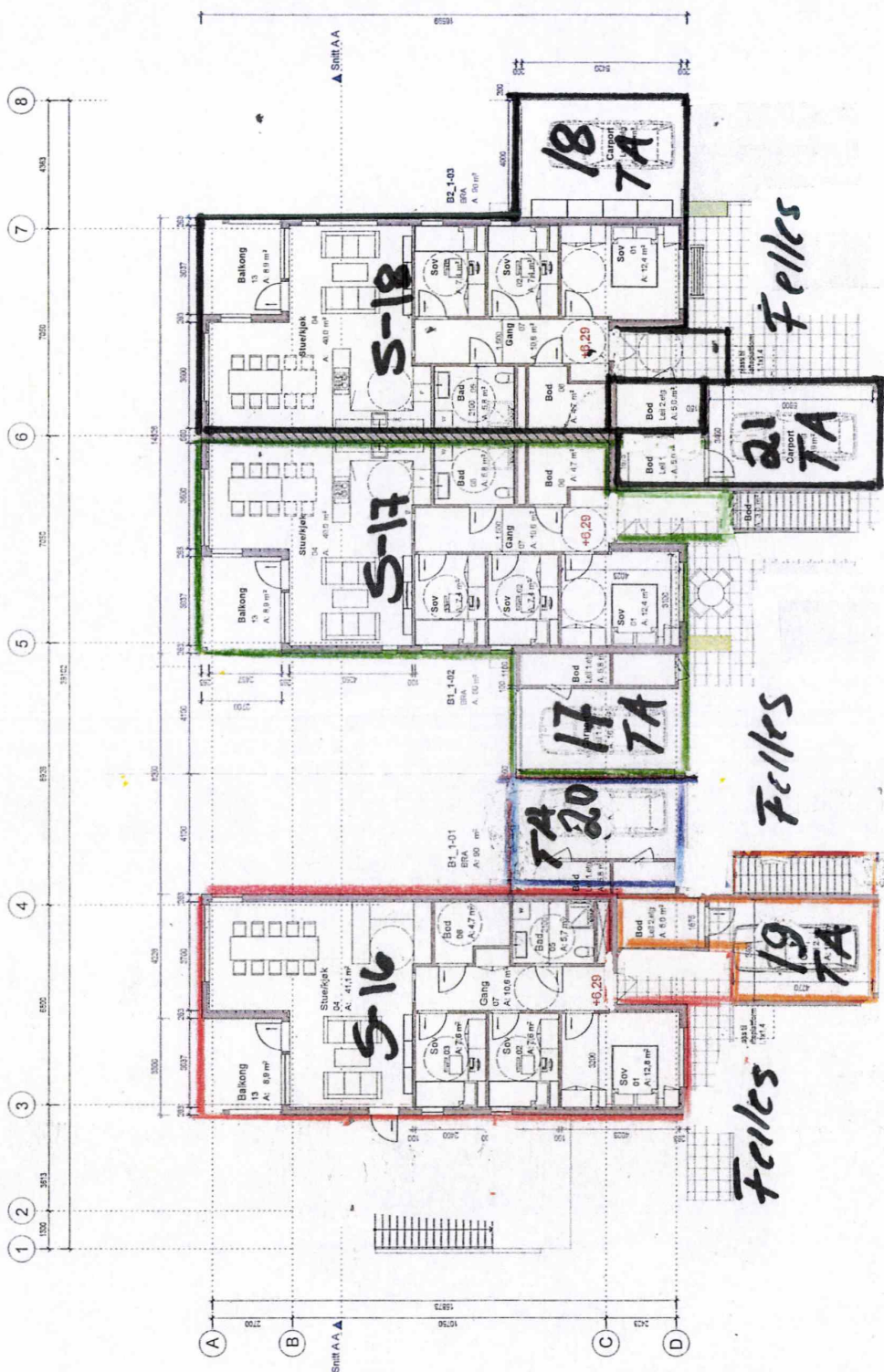
Bygg A Søndre gate 36 Stokmarknes Steinsvik Hus & Entreprenør AS Boks 13 8459 Melbu	skisser September arkitekt AS MVAL Anna Einarsen Arkitektkontor AS	TILTAKSHVERI: Steinsvik Hus & Entreprenør AS BYGGEPLASS: Verkstedsbakken G. NR./B. NR.: 65/22 KOMMUNE: Hadsel		TEGN. INNHOLD: plan 2 - etasje Hus A MÅL: 1:150 PROSJEKT: Verkstedsbakken Bygg A Søndre gate 36 ARKITEKT: ANNA EINARSEN DATO: 01.11.2018 TEGNING: A2 3

Verkstedbakken Bygg B1 Søndre gate 36



Bygg B1 Søndre gate 36 Stokmarknes		skisser September arkitekt AS MVAL		TILTAKSHVER: Steinsvik Hus & Entreprenør AS				TEGN. INNHOLD: plan U-etasje Hus B1		MAU: 1:150	
Steinsvik Hus & Entreprenør AS		Anna Einarsen Arkitektkontor AS		BYGGEPLASS: Verkstedbakken		Anna Einarsen Arkitektkontor AS		PROSJEKT: Verkstedbakken Bygg B1 Søndre gate 36			
Boks 13 8459 Melbu		t. 41 99 244 anna@einarsen.no post@annaeinarsen.no		G. NR./B. NR.: 65/22		t. 41 99 244		ARKTEKT: ANNA EINARSEN		DATE: 05.09.19	
		KOMMUNE: Hadsel						STØRRELSE: A3		TEGNING: B1 1	

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Anna Einarsen Arkitektkontor AS ikke medvirker i.



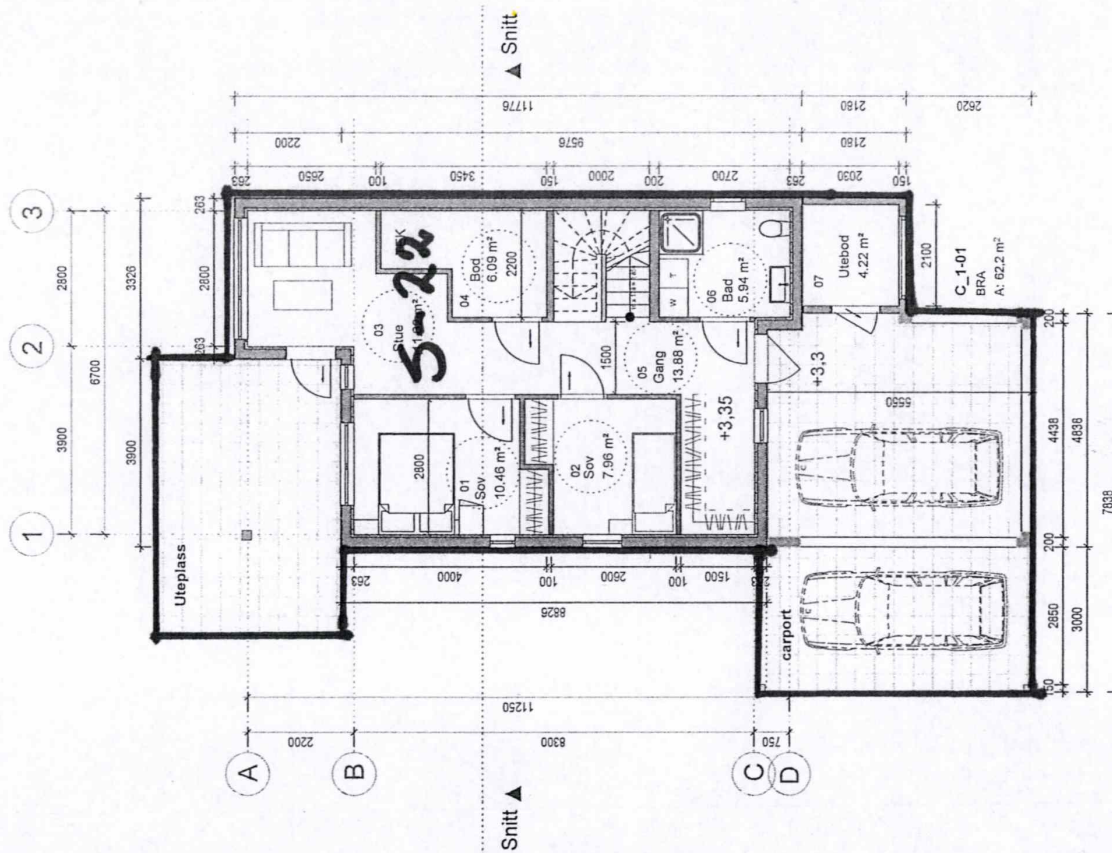
Bygg B1 Søndre gate 36 Stokmarknes Steinsvik Hus & Entreprenør AS Boks 13 8459 Melbu		TILTAKSHAVER: Steinsvik Hus & Entreprenør AS BYGGEPASS: Verktstedbakken S. NR/B. NR: 65/22 KOMMUNE: Hadsel		TEKN. INNHOLD: plan 1- etasje Hus B1		MÅL: 1:150
Kjeller September arkitekt AS MINAL		Anna Einarsen Arkitektkontor AS t. 4199244 anna@einarsen.no post@anna@einarsen.no		PROSJEKT: Verktstedbakken Bygg B2 Søndre gate 36		1:150
Anna Einarsen Arkitektkontor AS		Hadsel		ARKITEKT: ANNA EINARSEN		TEGN. NR. B1 2
				DATO: 05.09.19		SVRERELSE: A3



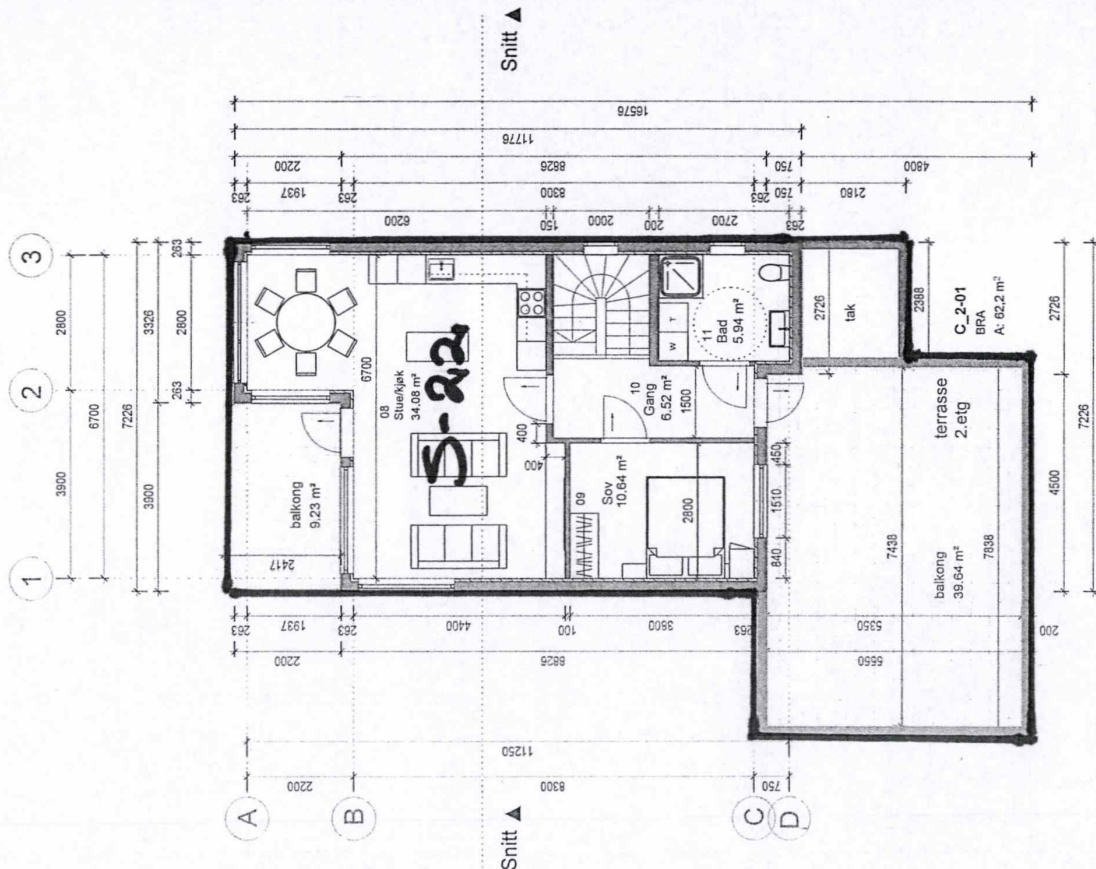
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Anna Einarsen Arkitektkontor ikke medvirker i.

Bygg B1 Søndre gate 36 Stokmarknes		TILTAKSHVER:	Steinsvik Hus & Entreprenør AS		TEGN, INNHOLD:	<i>plan 2-etasje Hus B1</i>	MÅL:	1:150
Steinsvik Hus & Entreprenør AS	saksnr September arkitekt AS MINAL	BYGGEPLASS:	Anna Einaarsen Arkitektkontor AS		PROSJEKT:	Verkstedsbakken Bygg B1 Søndre gate 36		
		G. NR./B. NR.	Verkstedsbakken t. 41-99934		ARKITEKT:			
		KOMMUNE:	65/22 Hadsel		DATO:	05.09.19	STREKKE:	A3
Boks 13 8459 Melbu	Anna Einaarsen Arkitektkontor AS				TEGNER:			B1 3

plan 1 etasje Hus C 1:100



plan 2 etasje Hus C 1:100



Bygg C Søndre gate 36 Stokmarknes
Steinsvik Hus & Entreprenør AS
Boks 13 8459 Melbu

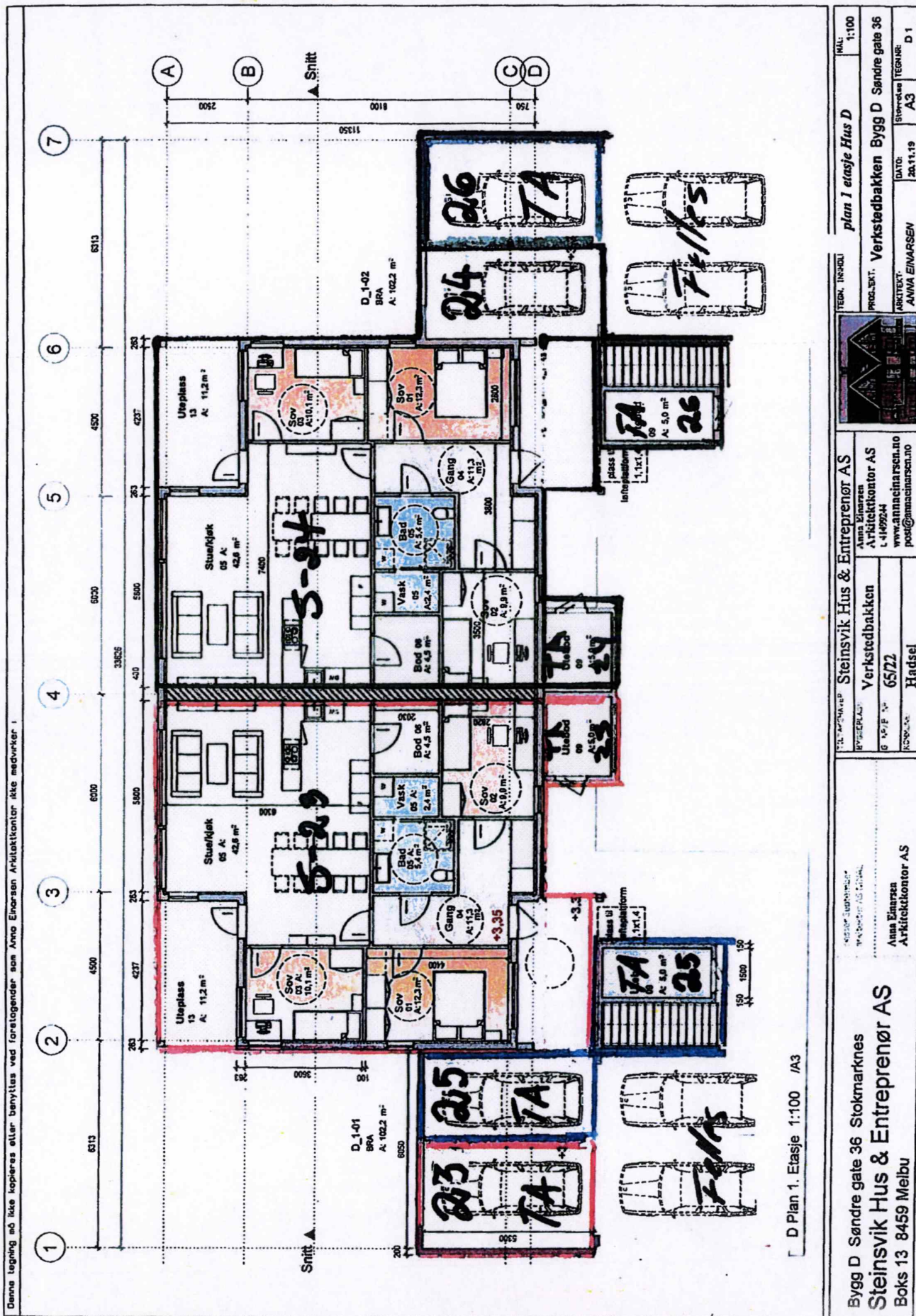
skisser September
arkitekt AS MNAL

TILTAKSHVER: Steinsvik Hus & Entreprenør AS
BYGGEKLASS: Arkitektkontor AS
B. NR./B. NR. 65/22
KONJUNGE: Hadsel

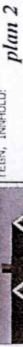


TEGN. INNHOLD: planer Hus C
PROSJEKT: Verkstedbakken Bygg C Søndre gate 36
ANLETT: ANNA EINARSEN
DATO: 03.09.19

MA: 1:100
TEGNAR: C 1





Bygg D Søndre gate 36 Stokmarknes Steinsvik Hus & Entreprenør AS Boks 13 8459 Melbu	skisser September arkitekt AS MÅL	TILTAKEHVER: Steinsvik Hus & Entreprenør AS		TEIN, INNHOLD: plan 2 etasje Hus D	MÅL: 1:100	
		BYGGEPLASS: Verkstedbakken		PROJEKT: Verkstedbakken Bygg D Søndre gate 36	1:100	
		B. NR/E. NR: 65/22		ARKITEKT: ANNA EINARSEN	UTGIVELSE: 20.11.19	TEIN NR: D 2
		KOMMUNE: Hadsel				
		Anna Einarsen Arkitektkontor AS				
		www.annaeinarsen.no				
		post@annaeinarsen.no				
		t. 4199244				

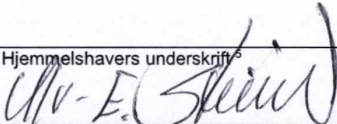
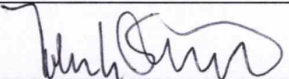
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Steinsvik Hus & Entreprenør AS	Plass for tinglysningsstempel  Doknr.: 1635943 Tinglyst: 04.12.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 13	
Postnummer: 8459 Poststed: Melbu	
Fødselsnr./Org.nr.: 997 886 739	Ref.nr.:

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Søndre 2 AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 913 022 114

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1866	Hadsel	65	22		

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	1075		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 22.11.18	Hjemmelshavers underskrift  
-------------------------	--

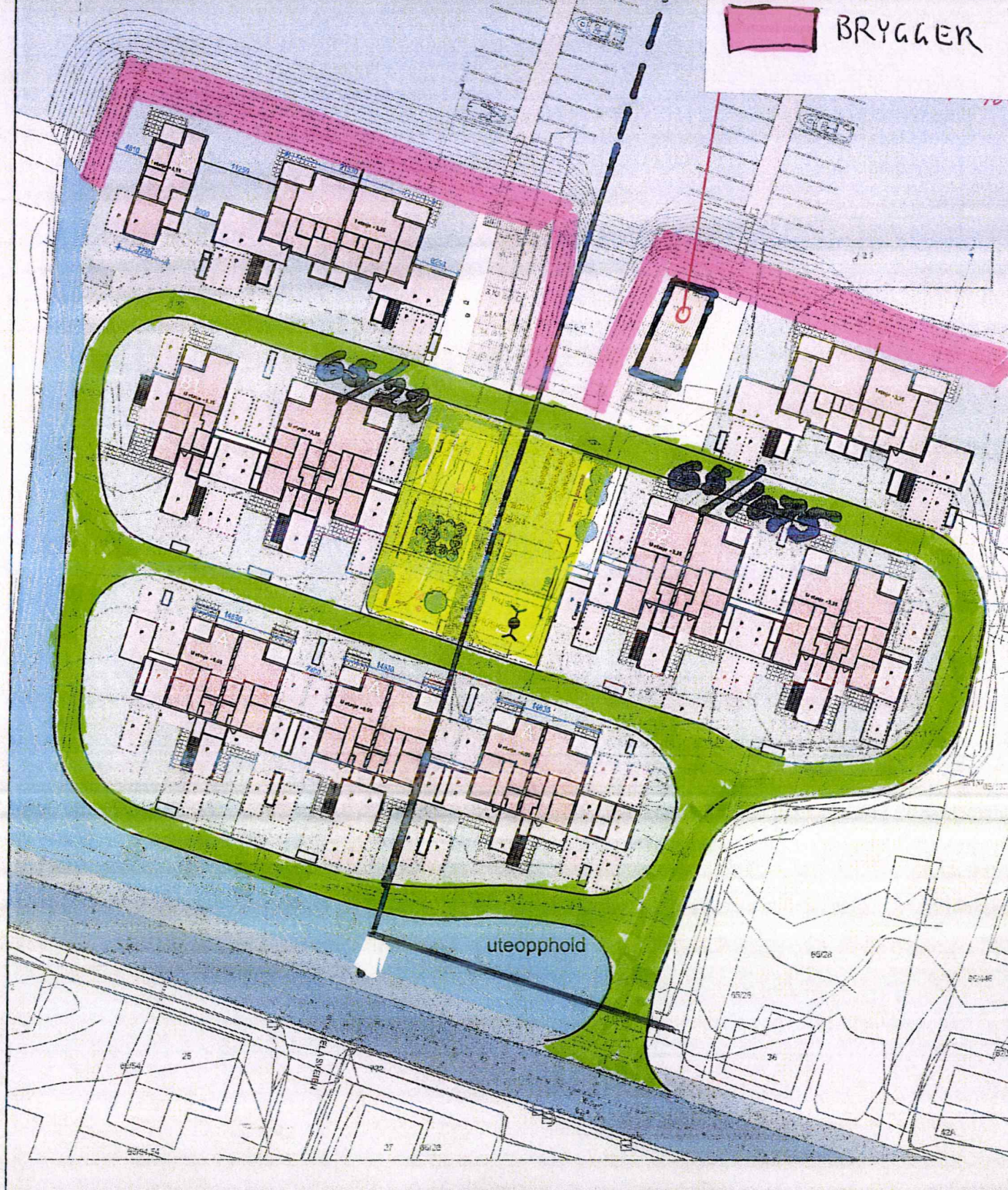
4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Veirett: Gnr. 65, bnr. 1075 har rett til adkomst (vei) over gnr. 65, bnr. 22. Det etableres et felles veinett for eiendommene 65/22 og 65/1075 iht. vedlagte situasjonsplan. Drift og vedlikehold av veinettet foretas i fellesskap av 65/22 og 65/1075. Uteoppholdsområde, lekeplasser og brygger er felles for 65/22 og 65/1075. Drift og vedlikehold av uteoppholdsområde, lekeplass og brygger foretas i fellesskap av 65/22 og 65/1075	
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 Melbu, 22.11.18	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ <i>Ulv-E. Steinsvik</i> Ulv Eirik Steinsvik <i>John Gustav Steinsvik</i> John Gustav Steinsvik

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

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Anna Einarsen Arkitektkontor ikke medvirker i.

-  VEI
-  UTEOPPHOLD
-  LEKEPLASS
-  BRYGGER



TILTAKSHAVER: Steinsvik Hus & Entreprenør AS
BYGGEPLASS: Verkstedbakken
G. NR./B. NR.: 65/22 1075 1117
KOMMUNE: Hadsel

Anna Einarsen
Arkitektkontor AS
t. 41499244
www.annaeinarsen.no
post@annaeinarsen.no



TEGN. INNEHOLD: situasjonsplan
PROSJEKT: Verkstedbakken Søndre gate 36 Stokmarknes
ARKITEKT: ANNA EINARSEN
DATO: 09.11.18
Størrelse: A3
TEGN.NR.: S1

MÅL:
1:500

LEIEKONTRAKT

KOPi
TINGLYST

24 SEPT. 1999

VESTERÅLEN SØRENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR. 5473

Mellom

Søndre Eiendom AS
- heretter kalt utleier -

og

E.A. Smith AS
- heretter kalt leietaker -

Det er inngått følgende leiekontrakt mellom partene:

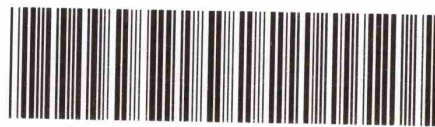
1. Leieobjekt

Utleier bortleier til leier følgende lokaler og arealer på deler av Eiendommen
Søndregate 34, Stokmarknes. Gnr. 65, bnr. 32 i Hadsel Kommune:

- | | | |
|-----|---|------------------------------------|
| 1.1 | Byggshop | 22,5 x 27,9 m = 628 m ² |
| 1.2 | Trelastlager | 21,0 x 38,0 m = 798 m ² |
| | Kontor/kantine | 7,0 x 7,0 m = 49 m ² |
| 1.3 | Nederste etg. av leskur i 2 etasjer, uisolert
stålbygg med etasjeskille av tre | |
| | | 15,2 x 20,8 m = 316 m ² |
| 1.4 | Tilbygg (gj.snitt) | 12,0 x 20,8 m = 250 m ² |
| | Hertil kommer mesanin | |
| 1.5 | Saghus | 15,2 x 4,1 m = 62 m ² |

Sum leieareal bygninger 2.103 m²
(bygninger er utvendig målt)

- | | |
|-----|--|
| 1.6 | Betongkai, 11,1 m kaifront og tilleggskai
av tre, ca. 13,6 m kaifront |
| 1.7 | Uteareal -tomt-, ca. 4.200 m ² |

Doknr: 5473 Tinglyst: 24.09.1999 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Lokalenes stand ved overtakelse

Leieobjektet overtas i samme stand som ved besiktigelse.

3. Leieforholdets varighet

Leiekontrakten trer i kraft 01.02.1999.

Leieforholdet løper i 15 år.

Avtalen forlenges automatisk med 5 år av gangen med mindre en av partene sier opp
avtalen med 12 måneders varsel før en leieperiodes utløp.

side 1

KOPI

4. Husleie

- 4.1 Husleien er kr. 750.000,- pr. år, tilsvarende kr. 62.500,- pr. måned..
Husleien betales forskuddsvis og ukrevet den 1. i hver måned, første gang 01.02.99.
Ved for sen innbetaling av leien beregnes lovlig morarente.
- 4.2 Leien skal indeksreguleres med 60% av endringen i konsumprisindeksen annethvert år, første gang 01.02.2001. Indeks basis 15.12.1998. Det foretas ingen regulering dersom regulering ville medført reduksjon av husleien.
- 4.3 Leieren betaler samtlige driftsomkostninger for de leide arealer/bygninger såsom forbruk av elektrisitet, vann, renhold, sandstrøing etc.
- 4.4 Leieren utfører og bekoster renhold, feiing, snørydding (også av tak på leide bygg) og sandstrøing av de leide arealer.
- 4.5 Leien 1. året skal være kr. 600.000,-, tilsvarende kr. 50.000,- pr. måned.
Dog gjelder leiesummen i pkt 4.1 som grunnlag for regulering.

5. Vedlikehold av leieobjektet

- 5.1 Ved overtakelse:
Leier har inspisert lokaler, tekniske innredninger, tomt og kai.
- 5.2 Løpende vedlikehold:
Leier forestår og bekoster det alminnelige vedlikehold og reparasjoner av de leide lokaler innvendig, og de tekniske installasjoner/innretninger, og det utvendige vedlikehold og reparasjoner av uteareal og kai. Leier har dog ikke plikt å vedlikeholde/reparere kaiens bærekonstruksjoner. Utleier har ansvar for det øvrige utvendige vedlikehold.
- 5.3 Leier plikter å erstatte all skade på bygg og lokaler samt tekniske innredninger, kai og tomt m.v. som skyldes unormalt bruk av ham selv eller folk i hans tjeneste, eller fremleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til området.
Dersom leieren ikke utbedrer skadene så snart råd er, kan utleier kreve skadene reparert for leietakers regning.

6. Forsikring

Forsikringspremie for leieobjektet dekkes av utleier. Leier plikter å gjennomføre og bekoste de brannforebyggende tiltak med hensyn til sin virksomhet som branntilsynet og forsikringsselskapet krever i henhold til leierens virksomhet.

Brannforebyggende pålegg som gjelder bygningsmessige endringer/forbedringer og fastmontert utstyr er utleiers ansvar.

Nye innrednings- og eller ominnredningsarbeider etter inngåelse av denne avtale fullverdiforsikres av utleier som egen post i anleggets brannforsikring. Hvis et forsikringstilfelle oppstår, skal utleier beholde erstatningssummen og utbedre skaden. Utbedringsansvaret er begrenset til erstatningssummen.

Leieren er selv ansvarlig for å tegne forsikring mot vann- og brannskade på lagrede varer, egne maskiner, innredninger og egne bygg. Utleier er ikke ansvarlig for at leier har unlatt å tegne sådan forsikring.

KOPi

Utleier har intet ansvar for det tap som leietaker måtte få på grunn av feil, skader eller andre forhold som måtte oppstå, og som utleier har ansvaret for. Det står leier fritt å forsikre seg mot slike tap.

7. Innrednings-/ombyggings- og tomtearbeider

Leier eller fremleietaker skal ha anledning til å foreta innrednings-/ombyggings-/tomtearbeider og eventuelle nybyggingsarbeider som dekker vedkommedes behov. Omkostningene i forbindelse med innrednings-/ombyggings- og tomtearbeider samt nybygg bekostes av leietaker eller den aktuelle fremleietaker.

Enhver ombygging, ominnredning, vesentlig oppussing, skilting og tomtearbeid skal skriftlig godkjennes av utleier før arbeidene settes i gang.

Utleier har rett til å drive vedlikeholdsarbeid, ombygging og nybygging på eiendommen. Slikt arbeid må ikke skje til unødig sjenanse for leietaker. Leieren skal varsles før slike arbeider iverksettes. Leieren kan ikke gjøre erstatningskrav gjeldende i forbindelse med utleiers utførelse av slike arbeider.

Dersom leieren ønsker å utvide sin virksomhet, vil utleier såvidt mulig være ham behjelpelig med å skaffe et større leieareal ved bla. å gi adgang til påbygging av eksisterende bebyggelse på tomten.

8. Opphør av leieavtalen

- 8.1 Ved leieforholdets opphør skal de leide lokaler iht. denne kontrakt, bortsett fra normal slitasje, stilles til disposisjon i samme stand som ved overtakelsen. Lokalene skal være ryddige og rengjorte. Mangler i så måte kan utleier rette opp for leiers regning.
- 8.2 Faste installasjoner som leieren har gjort, kan han bare fjerne dersom lokalene settes i samme stand som ved overtakelsen. Etter samtykke fra utleier kan de faste installasjoner, påbygg, ombygging m.v. bli stående ved leieforholdets opphør. Utleier betaler i så tilfelle intet vederlag.
- 8.3 Ved lovlig oppsigelse plikter leier å fraflytte lokalene. Dersom lokalene ikke frivillig fraflyttes ved kontraktens opphør, eller leien med tilleggssytelser ikke betales innen 14 dager etter at skriftlig påkrav er mottatt - på eller etter forfallsdag - vedtar leier utkastelse uten søksmål iht. tvangsfullbyrdslovens paragraf 3, nr. 9.

9. Fremleie/overdragelse eller pantsetting av leieretten

Leieavtalen skal tinglyses av leietaker.

Leier har rett til å pantsette leieretten.

Leier kan fremleie hele eller deler av leieobjektet. Utleier forbeholder seg retten til å godkjenne fremleietaker(e), men kan ikke nekte slik godkjenning uten sakelig grunn.

KOP1

10. Adkomst/ferdsel

Utleier har rett til adkomst til gnr. 65, bnr. 22 over det leide areal. Dersom det etableres regulær adkomst for daglig bruk skal dette skje til minst mulig sjenanse/hindring av leiers virksomhet.

11. Underskrifter

Denne avtale er utstedt og underskrevet i 3 eksemplarer, hvorav et av eksemplarene er på tinglysningspapir. Partene beholder et eksemplar hver.

Stokmarknes, den 15. januar 1999

Thordheim, den *20. januar 1999*Utleier:
for **Søndre Eiendom AS***John Sten H-E Steinar*Leier:
for **E.A.Smith AS***Per Martin*



DAGBOKFØRT

020284 00700

SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN

Utdrag av
Rettsbok
for

Søre Vesterålen jordskifterett

År 1983 den 16. september ble jordskifterett holdt på Stokmarknes gnr. 65 i HadseI i Stokmarknes Skipsverfts lokale.

Rettens formann: Jordskiftedommer Oddvar Røe.

Jordskiftemenn: Ingen.

Møtet gjelder muntlig saksforberedelse
i h.h.t. jordskifteLovens § 12.

Protokollfører: Jordskiftetekniker A. Pedersen.

Sak nr. 13/1981.

Parter:

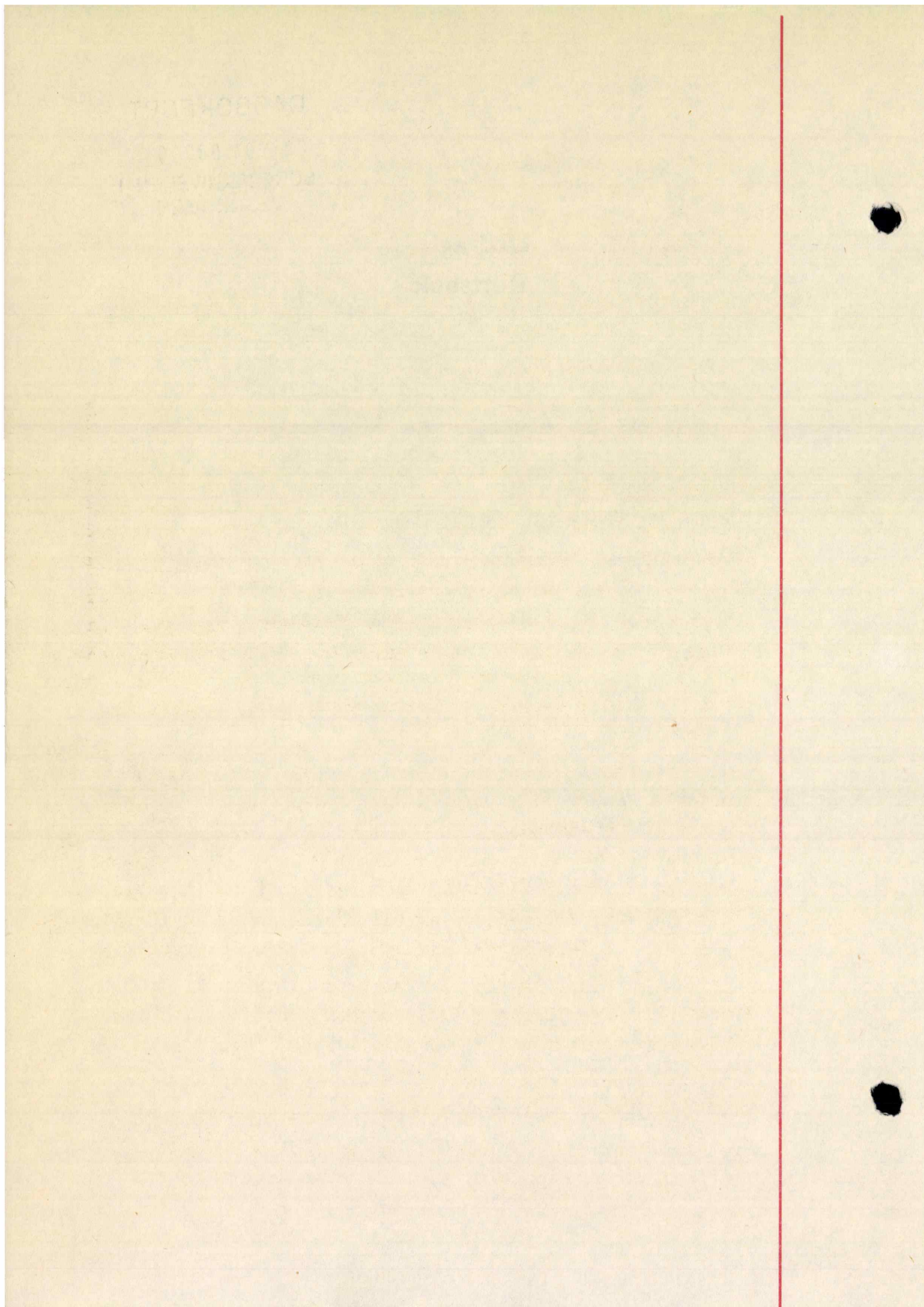
- | | |
|--|-------------|
| 1. Stokmarknes Skipsverft, eier av gnr. 65, bnr. 22, 28 og 137 | |
| 2. Ivar Bergsmo A/S, | " 32 og 395 |
| 3. Halfdan Leinan, | " 138 |
| 4. Asbjørn Jensen, | " 446 |
| 5. Statens Vegvesen, v/Vegsjefen i Nordland. | " |

Saka gjelder: Grensegangssak til fastsettelse av eiendoms-
grense for gnr. 65, bnr. 22, 28 og 137.

Til stede: Ernst Bøe for Stokmarknes Skipsverft, Rolf Madsen for Ivar Bergsmo A/S, Asbjørn Jensen og Halfdan Leinan sammen med sin sønn Helle Leinan.

Rettens formann viste til §§ 106-108 i domstolsloven.

På forespørsel kjente ingen til inhabilitetsgrunner for
rettens formann.



- 2 -

Rettens formann la fram:

1. Krav om jordskiftesak med vedlegg.
2. Brev dat. 10/2-82 fra Statens Vegvesen.
3. Innkalling til møtet i dag.
4. Brev dat. 1/9-83 fra Statens Vegvesen.
5. Skylddelingsforretning for bnr. 22, 28, 137, 138 og 446.
6. Kart i M I:200 opptatt 9/8-51. Tegn. Nr 1127-A0.

Partene forklarte seg om saken.

Rettens formann sammen med partene gikk ut for å forsøke og rekonstruere grensene.

Ernst Bøe for Stokmarknes Skipsverft og Rolf Madsen for A/S Ivar Bergsmo var enige om hvor grensen mellom eiendommene skulle gå. Dette ble påvist i marka og grensa vil bli avmerket og beskrevet i henhold til den grensetrase partene er enige om.

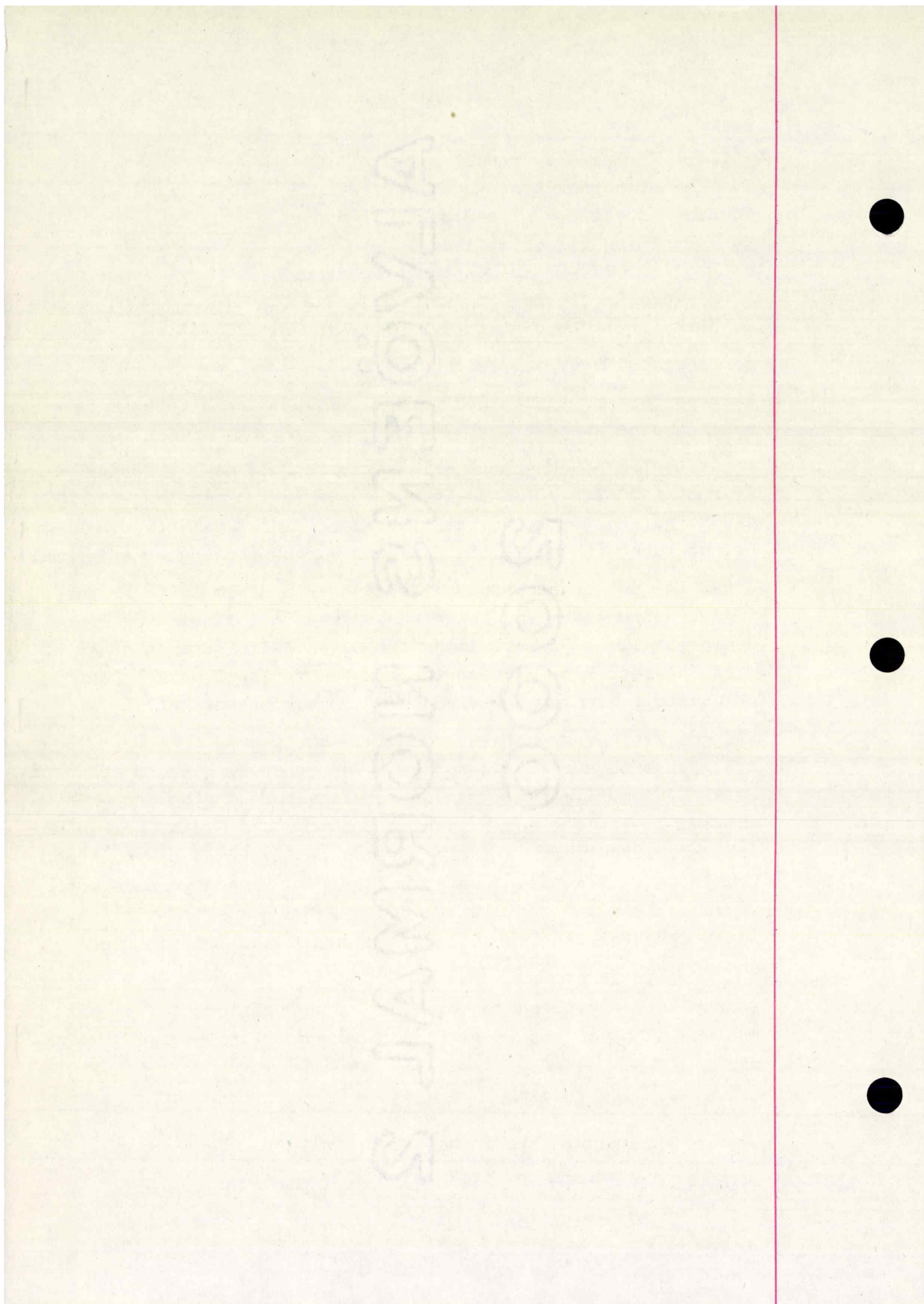
Ernst Bøe på den ene side og Halfdan Leinann og Asbjørn Jensen på den andre siden var enige om at grensen mellom disse eiendommer skulle gå i rett linje fra sjøen til riksvegen etter en grøft og rester av gjerdepåler som ble påvist i marka. Denne grenselinje blir nærmere beskrevet under grensebeskrivelsen.

Når det gjelder grensa mot riksvegen aksepterte ikke Ernst Bøe den grenselinje som er fastsatt og avmerket av Statens Vegvesen. Etter Bøes mening skal grensen mot Vegvesenets eiendomsområde trekkes im fra det gamle gjerdet mot vegen, som vist på kartet dok. nr. 6. Endel av de gamle gjerdestolpene (vinkeljern) sto fremdeles og ble påvist under befaringen. Dersom grensen mot vegen trekkes i henhold til dette vil den komme iallefall 0,5-1,0 m innenfor den grenselinje som vegvesenet har avmerket mellom grensepkt. 538 og 546.

Spørsmålet om grensen mot Statens Vegvesen blir å ta opp til behandling på et senere tidspunkt da med fulltallig jordskifterett.

Saken ble utsatt på ubestemt tid.

Nytt rettsmøte vil bli innkalt med minst tre ukers varsel.



- 3 -

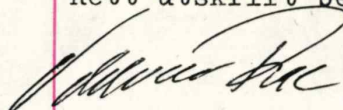
Protokollen ble lest opp i påhør av Ernst Bøe, Asbjørn Jensen og Halvdan Leinann.

På forespørsel framkom ingen merknader til forhandlingene eller føringen av rettsboka.

Retten hevet.

Oddvar Røe/sig./

Rett utskrift bekreftes



År 1983 den 1. november ble jordskifterett holdt på Søre Vesterålen jordskiftekontor.

Rettens formann: Jordskiftedommer Oddvar Røe.

Jordskiftemenn : Ingen - jfr. jordskiftelovens § 9 - 5. ledd.

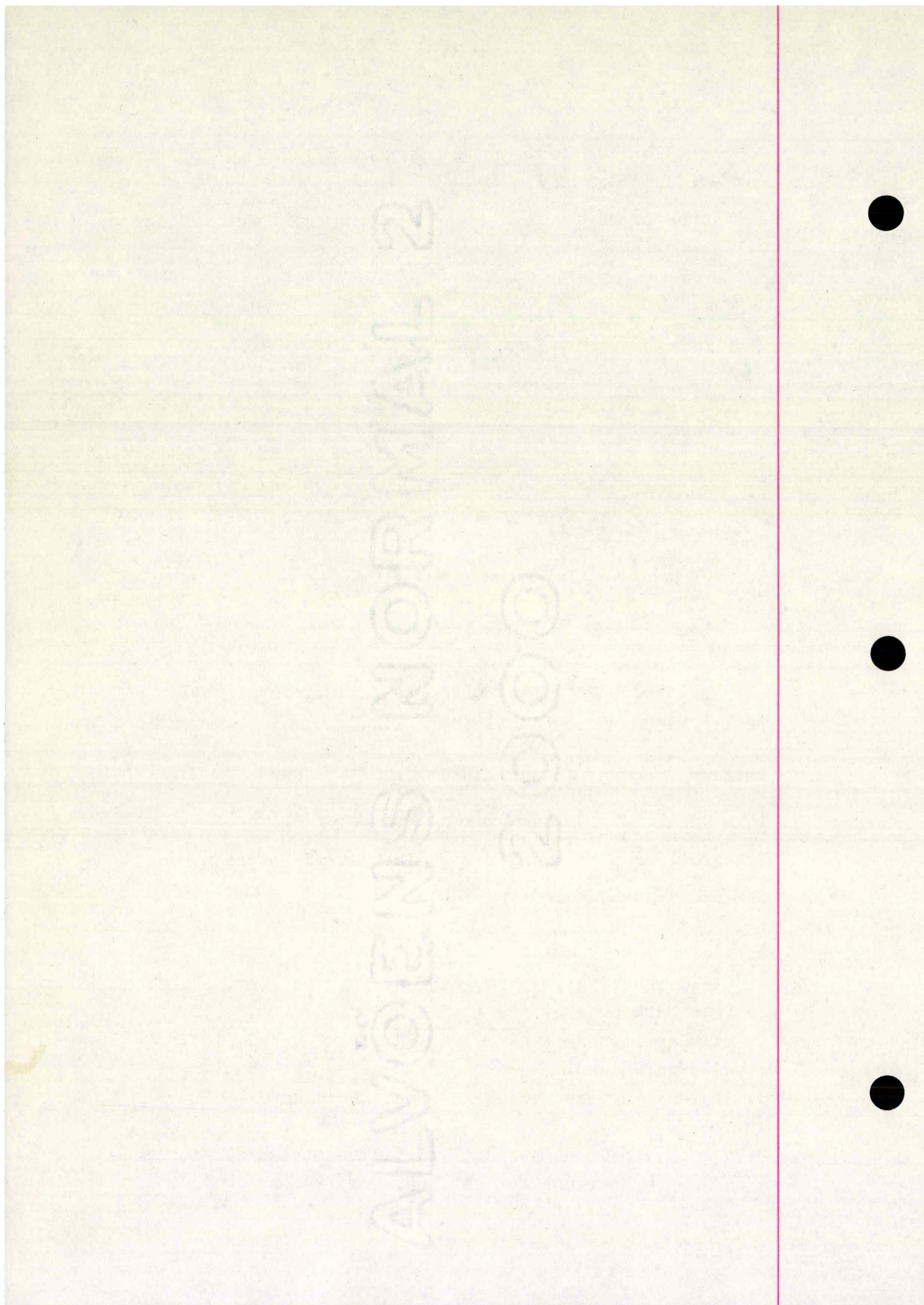
Protokollfører : Jordskiftetekniker Arvid Pedersen.

Sak nr. 13/1981.

Parter:

1. Stokmarknes Skipsverft, eier av gnr. 65, bnr. 22, 28 og 137.
2. Ivar Bergsmo A/S, " " " 65, " 32,
3. Halvdan Leinann " " " 65, " 138,
4. Asbjørn Jensen, " " " 65, " 446,
5. Statens Vegvesen ved Vegsjefen i Nordland.

Saka gjelder: Grensegangssak til fastsettelse av eiendoms-
grense for gnr. 65, bnr. 22, 28 og 137.



- 4 -

Til stede: Ingen.

Stokmarknes Skipsverft og Statens Vegvesen har siden det forrige rettsmøte inngått avtale om hvor grensen mellom eiendommene skal gå. Det var derfor unødvendig å holde nytt rettsmøte med full jordskifterett, og det møtet som var berammet til fredag 21. oktober 1983 ble etter samtale med partene avlyst.

Etter dette er det oppnådd enighet om alle grenselinjer for eiendommen til Stokmarknes Skipsverft. Partene er videre enige om at saken kan behandles med jordskiftedommeren som enedommer og alle parter har tiltrådt kravet om jordskiftesak.

Det settes opp slik

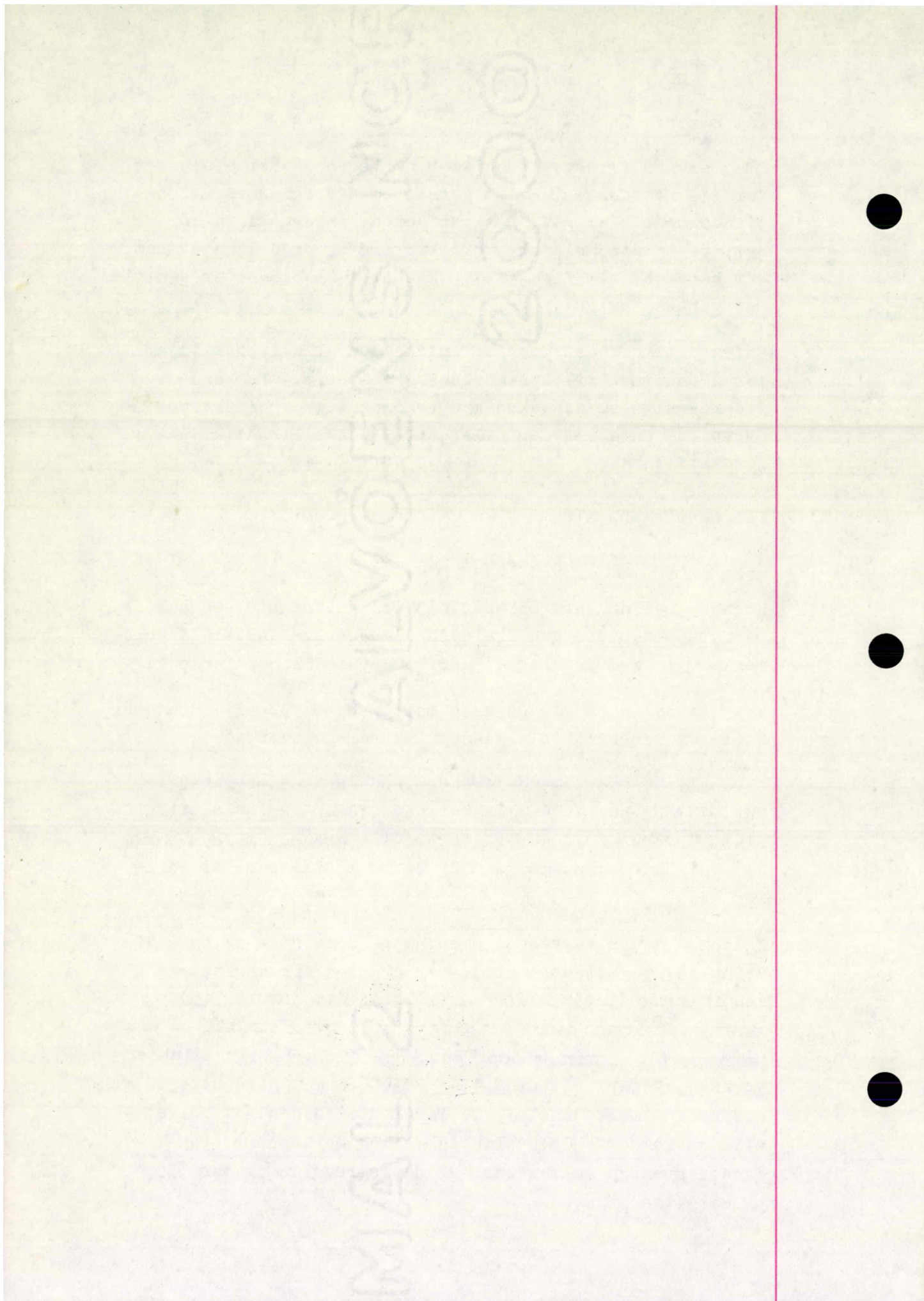
grensebeskrivelse:

Grensen mellom gnr. 65, bnr. 137 på vestre side og bnr. 138 på motsatte side, går fra strandlinjen over nedslått jordmerke (1), med retning $218,6^{\circ}$ 30,66 m til jordmerke (2).

Fra strandlinjen går grensen mellom bnr. 137 og 138 utover fjæra og sjøen etter reglene i vassdragslovens § 4.

Grenselinjen fortsetter fra merkepunkt 2, som grense mellom bnr. 137 og bnr. 446, med retning $218,6^{\circ}$ 25,00 m til nedslått jernrør (3), herfra fortsetter grensen mellom bnr. 137 og 138, med samme retning 23,00 m til nedslått jernrør (4).

Mellom Statens Vegvesens eiendom på søre side og bnr. 22, 28 og 137 på motsatte side, går grensen fra merkepunkt 4 med retning $318,3^{\circ}$ 38,07 m til nedslått jernrør (5) og videre i omtrent samme retning $318,5^{\circ}$ 89,52 m til nedslått jernrør (6), i grensen mot gnr. 65, bnr. 32. Her vinkler grensen og går i retning $4,4^{\circ}$ 95,06 m mot nordøstre hjørne av trekai (merkepunkt 7) så langt ut i sjøen som privat eiendom rekker. Grenselinjen mellom merkepunkt 6 og 7 danner grensen mellom bnr. 22 på østre side og bnr. 32 på motsatte side.



- 5 -

Retningene refererer seg til kartets nordretning og med sirkeldeling 400^g. Avstandene er horisontale mål.

Omkostningene

med saka:

Gebyr:	kr. 250,-
2 grensemerker a kr. 40,00	" 80,-
Tilsammen:	<u>kr. 330,00</u>

som blir å fordele med

kr. 90,00 på eieren av gnr. 65 bnr. 22, 28 og 137,

" 50,00 " " " 65 " 32,

" 70,00 " " " 65 " 138,

" 70,00 " " " 65 " 446 og

" 50,00 på Statens Vegvesen ved Vegsjefen i Nordland.

De påløpne kostnader skal være innbetalt til rettens formann innen femten dager fra i dag.

Den tinglyste utskrift av saken skal oppbevares hos eieren av gnr. 65 bnr. 22.

Partene i saka vil få tilsendt fullstendig utskrift av rettsboka i rek. brev som forkynning av saka.

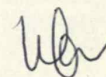
Ikrafttreden:

Grensegangsaaak vedkommende gnr. 65, bnr. 22, 28, 32, 137, 138 og 446 i Hadsel kommune, trer i kraft 15. januar 1984.

Retten hevet.

Sortland den 1. november 1983.

Oddvar Røe.

Rett utskrift bekreftes

ALVÖEN 52000
NORMAL 2

Jordskifteverket

GRENSEBESKRIVELSE

Jordskiftesak nr. 13/1981 i Hadsel kommune.

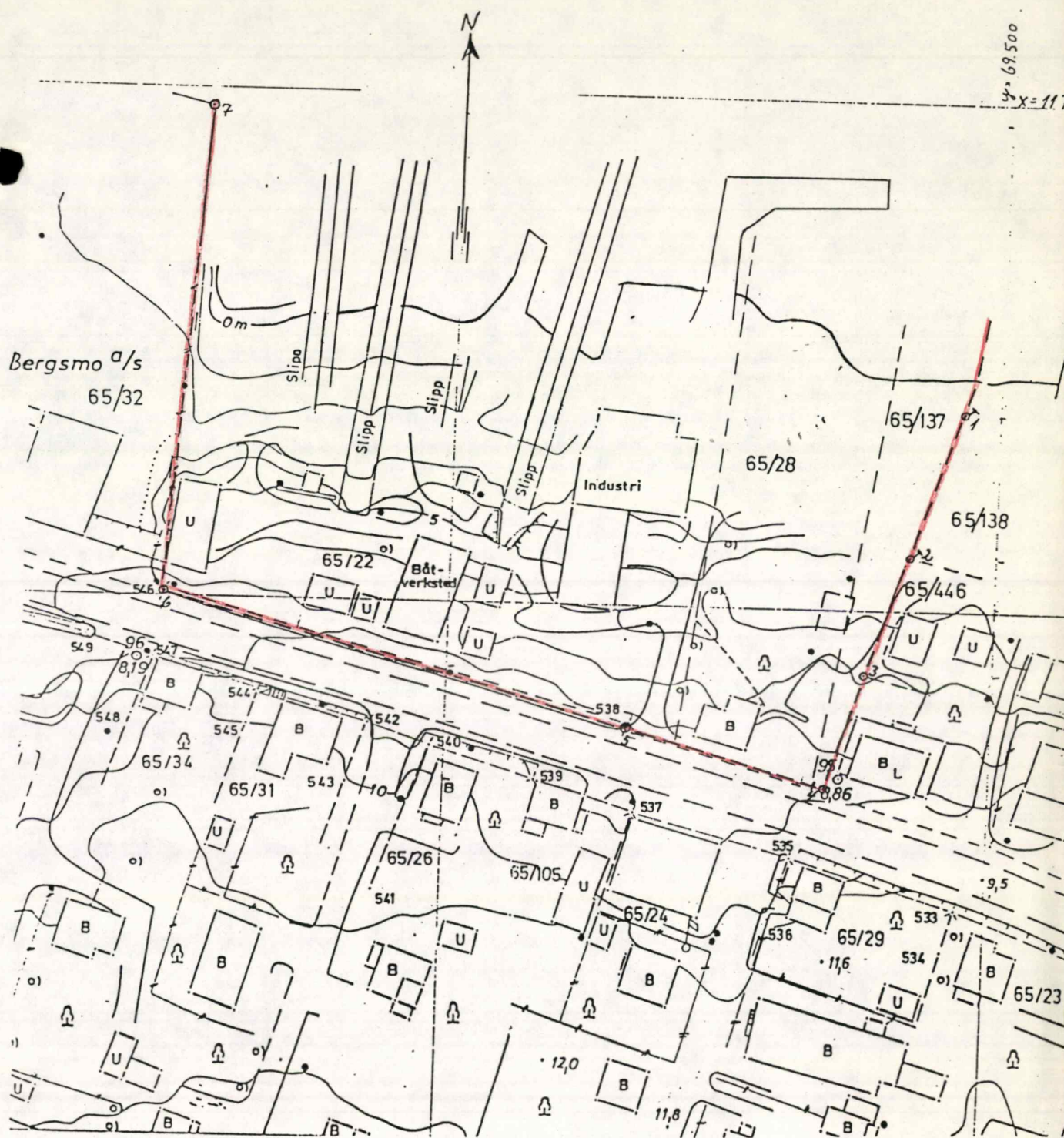
Vedtatt på rettsmøte den 1. november 1983

av Söre Vesterålen jordskifterett.

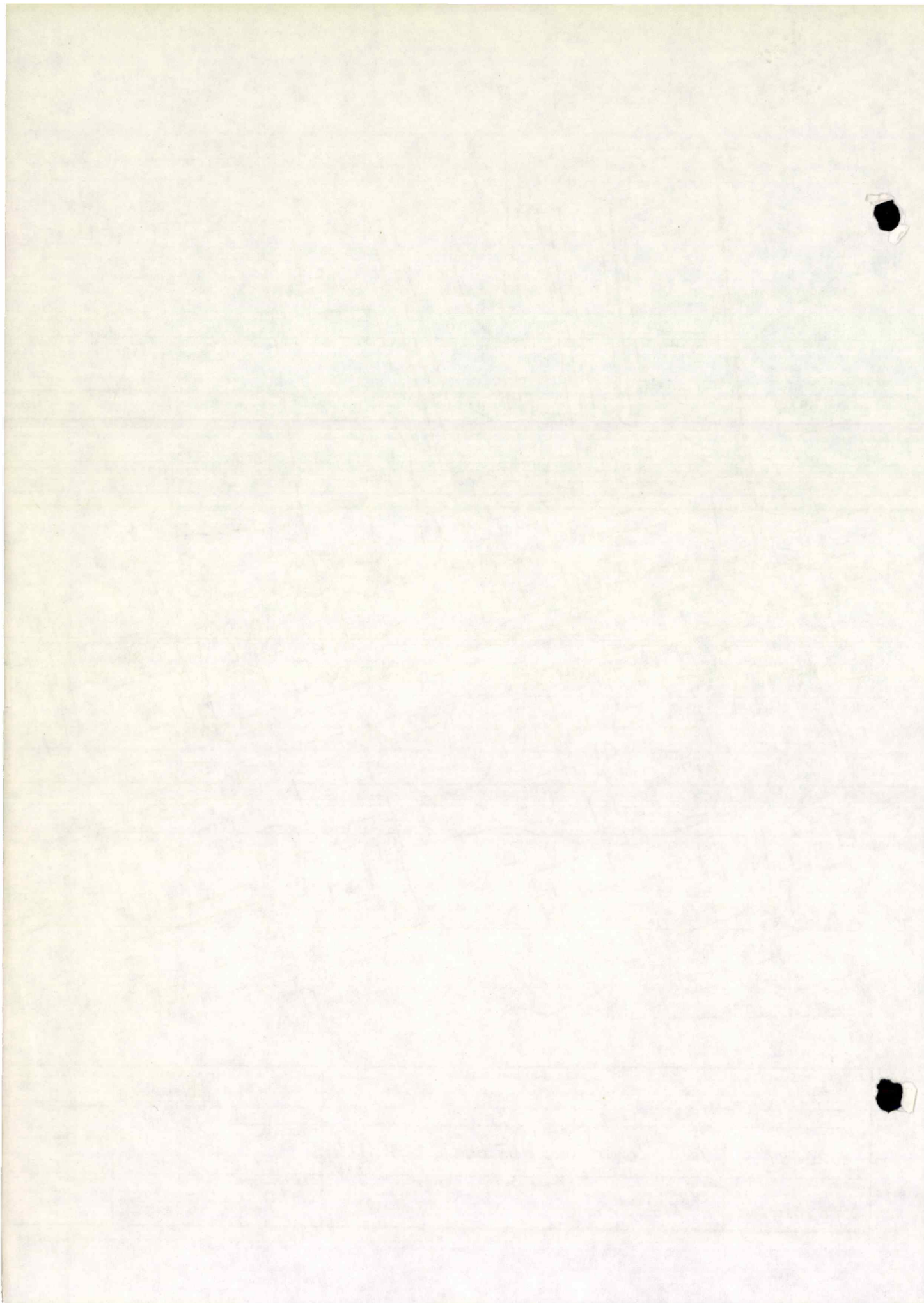
Koordinatene refererer seg til NGO-akke IV

[illegible]

[illegible]



FELTETS NAVN <i>Stokmarknes</i>		JORDSKIFTEVERKETS KARTARKIV NR.		BLAD NR.	KARTGRUNNLAG <i>Statens Vegvesen</i>	FLYOPP GAVE
KOMMUNE <i>Hadsel</i>	FYLKE <i>Nordland</i>	BERORTE GNR. <i>Gnr. 65, bnr. 22, 28, 32, 137, 138, 446.</i>		ANTALL BLAD	MÅLSTOKK <i>1:1000</i>	KARTLEGGINGSÅR
JORDSKIFTERETT <i>Søre Vesterålen</i>	SAK NR. <i>13/1981</i>	FRAMLAGT I RETTEN		AVSLUTTET <i>01.11.1983</i>	ERVDIST. <i>1m</i>	AJOURFØRINGSÅR
		OFF. BLADINDELING <i>DY 246-5-4</i>		PRODUSENT <i>Ode Norge As - S. & J. Sørensen Trykkeri As - M-151-TRE</i>		



STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o.l.

samt renner av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Søknad/Erklæring

Dagbok nr. 3703 1972.

Vesterålen saksbehandlerembete

VEGSJEFEN I NORDLAND

03308 / 31.5.72

ARK. NR. 774-66

Undertegnede Stokmarknes Mek. Verksted v/E. Bøe søker herved om

tillatelse til å legge ~~vannledning~~ kloakkledning (~~stikkrenne~~¹⁾) under/fangs til

Riksveg 19

veg

ved (min) eiendom(men)¹⁾
65

g.nr. 65

b.nr. 2809 22
Hadsel

kommune,

se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lykter, varselkilter m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekte krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
- Ledningen legges i frostfri dybde, minst m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stemples godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren. Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
- Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 50,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 25,00 pr. l. m, i alt kr. til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler m.v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.²⁾

Stokmarknes

den 27/5-72

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾
Stokmarknes

den 27/5-72
¹⁾ Stryk det som ikke passer.

²⁾ Plass for ytterligere vilkår.

³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.

Blankett nr. 66.

434

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. + ¹⁰ m.
Mangler kilometreringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fast-
merke.

Til **Hus**← R.v. nr. **19** →Til **Hovedkloakk**

Dekketype: ~~Asfalt~~ ~~oljegrus~~ grus
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i **Nordland, Bodø** *klh-*

Tillatelse

Herr

Etter Deres søknad av gir en herved tillatelse til å legge

..... under/langs/til veg

ved eiendommen g.nr. b.nr. i

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr., samt betaling for reparasjon av vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. må vedlegges i sjekk eller sendes over post- eller bankgiro.

Vegsjefen i

..... den

Sendes sorenskriveren i til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i

..... den

Gjenpart for vegmester/oppsynsman

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes igang.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 65, Bruksnr 22, Seksjonsnr 15	Kommune:	1866 Hadsel
Adresse:		Grunnkrets:	206 Stokmarknes søndre
Veiadresse:	Verkstedbakken 26 A, gatenr 2058	Valgkrets:	4 Stokmarknes
(fra bruksenhet)	8450 Stokmarknes	Kirkesogn:	10080104 Hadsel
Oppdatert:	13.12.2019	Tettsted:	7821 Stokmarknes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	06.10.2020	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	8/221
Arealkilde:				Areal felles tomt:	6 664,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	270375	Sallabas Bülent	1/1	Bosatt i Norge
		Verkstedbakken 26 A, 8450 Stokmarknes		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	30.09.2020	Etablert/Endret	1866/65/22	0,0
	Matrikkelført:	30.09.2020	Etablert/Endret	1866/65/22/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/16	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/17	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/18	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/19	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/20	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/21	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/22	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/23	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/24	0,0
			Etablert/Endret	1866/65/22/0/25	0,0
		Etablert/Endret	1866/65/22/0/26	0,0	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Andre småhus m/3 boliger el fl									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Verkstedbakken 26 A	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1			
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	331,5	Rammetillatelse:	24.04.2019				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	529,2	Igangset.till.:	24.04.2019				
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	09.08.2024				
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	529,2	Midl. brukstil.:	27.11.2020				
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6				
Bygningsnr:	300782531			Antall etasjer:	3				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		158,0		158,0		198,5		198,5
H01	2		185,6		185,6		229,6		229,6
H02	2		185,6		185,6		210,0		210,0
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Kommune: 1866 Hadsel

Eiendom: 1866/65/22/0/15

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

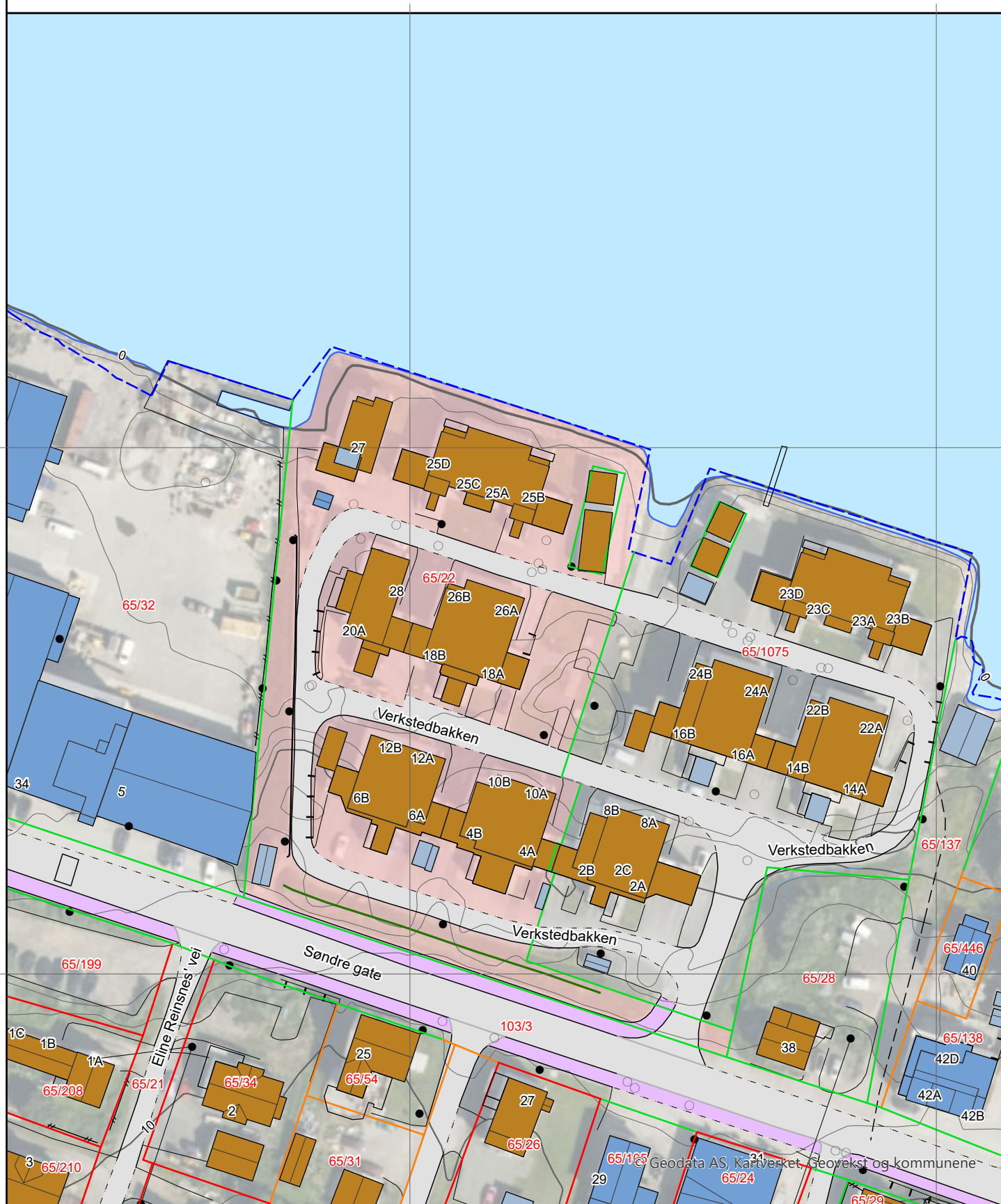
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 2.10.2025



0 25 50 m

Kommune: 1866 Hadsel

Eiendom: 1866/65/22/0/15

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

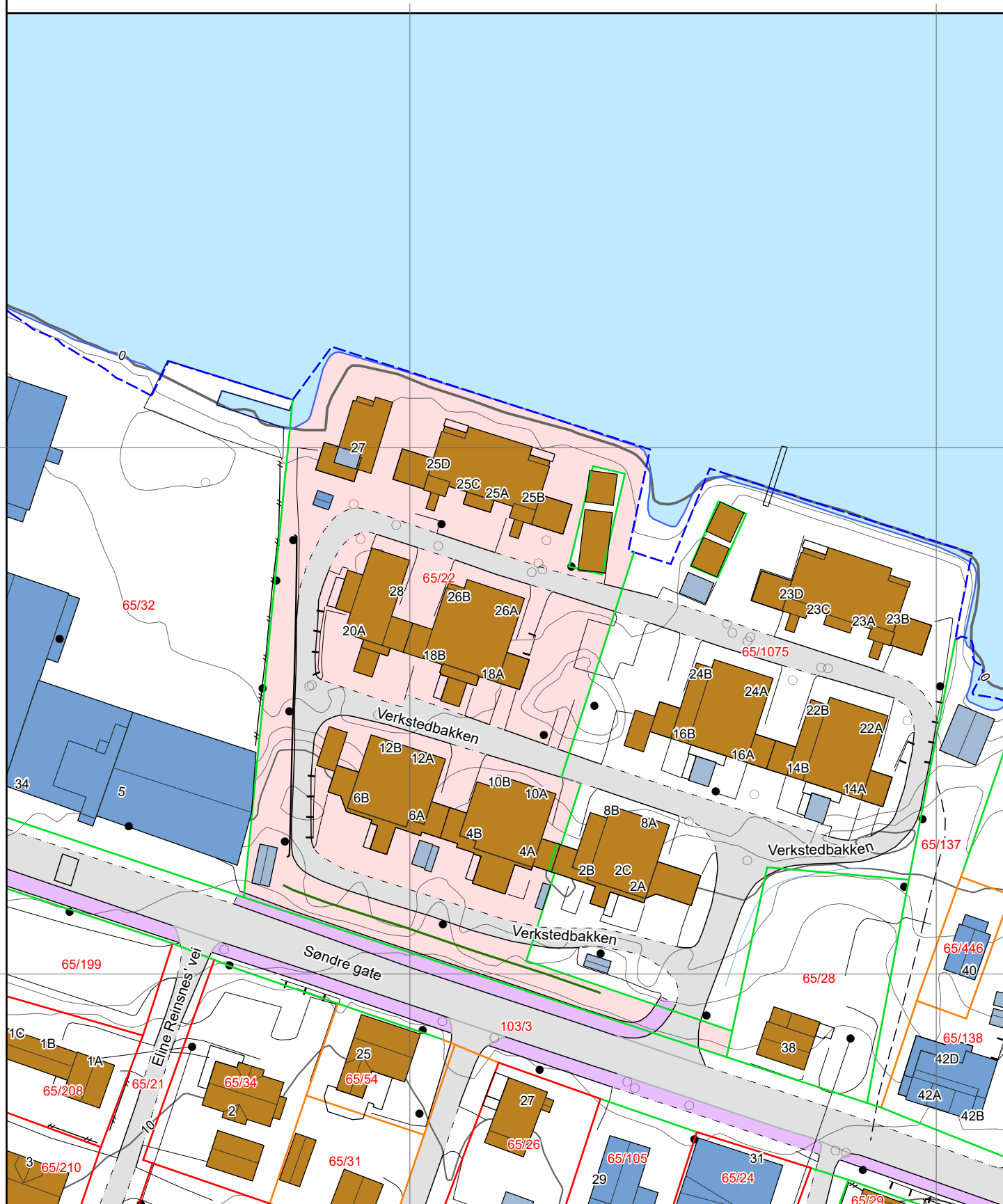
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 2.10.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Verkstedbakken 26A

Nabolaget Stokmarknes søndre/Andvågen - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Søndre Linje 754	4 min 0.4 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	8 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 52 min

Skoler

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	14 min 1.3 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	15 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Stokmarknes	13 min
Havnegata 2	14 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

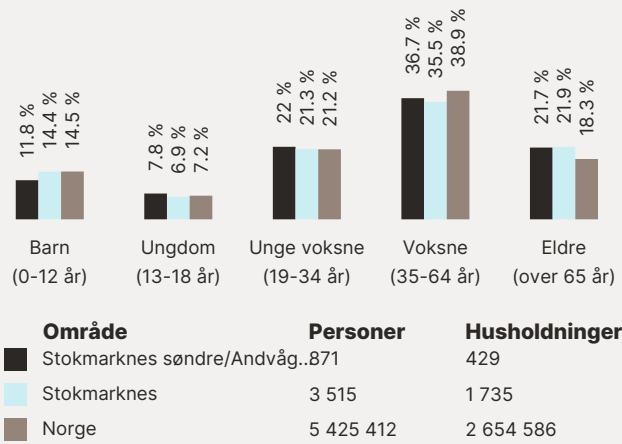


Naboskapet
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Søndre barnehage (1-5 år) 100 barn	8 min 0.7 km
Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år) 66 barn	12 min 1 km
Tumlebo barnehage (0-5 år) 38 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Stokmarknes Post i butikk	5 min 0.5 km
Rema 1000 Stokmarknes PostNord	11 min 1 km

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

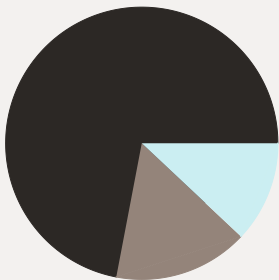
Hadselhallen 10 min
Aktivitetshall 0.9 km

Stokmarknes stadion 12 min
Fotball 1 km

Feel24 Stokmarknes Søndre 3 min

Family Sports Club Stokmarknes 5 min

Boligmasse



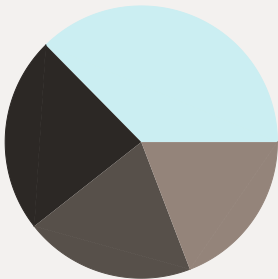
72% enebolig
12% rekkehus
16% annet

Varer/Tjenester

Bykuben Senter 15 min

Apotek 1 Stokmarknes 15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

Stokmarknes søndre/Andvågen
 Stokmarknes
 Norge

Sivilstand

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

