Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Tranebærveien 29 A, 8450 STOKMARKNES

HADSEL kommune

gnr. 65, bnr. 1161

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12981-1302 **Eiendomsverdi ref nr:** QD2387

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Juliussen

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.

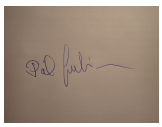
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig



Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt 2-mannsbolig i etablert boligfelt. Den generelle slitasjen må betegnes som normal, men det er enkelte skader. Soverom i 1.etg var fullt av innbo og var ikke mulig å inspisere. Gang og ene soverommet på loft var på befaringen ikke ferdigstilt, ifølge hjemmelshaver er dette arbeidet sluttført etter befaringen.

Tomannsbolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Tak
A-tak, takstoler i tre. Taktekke av metallplater.
Takrenner og nedløp i metall. Pipebeslag i metall. Takstige og snøfanger er montert.

Yttervegg
Yttervegger av isolert bindingsverk i tre fra byggeår. Utvendig kled med liggende kledning, stående kledning i mindre felt.

Dører og vinduer
Boligen har 3-lags PVC-vinduer fra byggeår. Åpningsvinduer slår innover. Utvendig, elektrisk styrt solavskjerming på flere vinduer.
Tett inngangsdør med Yale kodelås, utvendig kamera.
Dør i tre med fullt glassfelt fra stue til veranda. Utvendig kledd med aluminium. Det er ingen utvendig vrider på døra.
Dør i tre med glassfelt fra soverom på loft til veranda.

Annet utvendig
Veranda mot sørvest, adkomst fra soverom på loft.
Veranda i tre, adkomst fra stue og bakkenivå.
Platting i tre ved inngangen, lagt på bakken.

Utvendig bod
Tett boddør, dørblad har seget litt. Betongdekke. OSB-plater i himling og på 3 vegger; panel mot boligen.
Villavent sentralstøvsuger. Et par hjemmelagde hyller.

INNVENDIG Gå til side

Overflater 1.etg
Gulv: Flis i gang, bad og vaskerom, parkett i stue/kjøkken og soverom.
Vegger: Flis på bad, malte plater i resterende rom. Ser ut som 2 lag (OSB med gipsplater utenpå).
Himling: Malte plater (trolig gips).
Gulv mot grunn er ifølge tegning støpt, isolert plate på mark.

Overflater loft
Gulv: Flis på bad, parkett i resterende rom.
Vegger: Flis på bad, malte plater i resterende rom. I hovedsak gips, men også stedvis sponplater.
Himling: Malte plater i alle rom (trolig gips).
Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er ifølge tegning isolert bjelkelag i tre.

Boligen har Jøtul vedovn med stålpipe. Metallplate foran ovn.
Åpen trapp i tre, malte vanger, lakkerte trinn. Anti-skli teppe i deler av trinn.
Boligen har "profilerte" MDF-dører.
Spotskinner i himling i flere rom.
Villavent sentralstøvsuger. Selve enheten er plassert i utebod.
Gulvvarme i gang og begge bad. Vedovn i stue/kjøkken.
Ca 2 m skyvedørsgarderobe i gang, 1.etg. Speil i begge dørene. Elfa systeminnredning med trådhyller og heng.
Ca 2,3 m garderobeskap på soverom i 1.etg

VÅTROM Gå til side

Generelt
Siden boligen er fra 2015, er det naturlig å tro at våtrom er bygd opp med bakgrunn i Teknisk forskrift 2010 (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad
Det er flis på vegger og malte plater i himling.
Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Ca 0,5 cm fall fra dør til dusjhjørne, resterende fall i nedsenket felt i dusjhjørnet. Totalt ca 2,3 cm fall.
Det er sluk i plast. Det skal være smøremembran med ukjent utførelse.
Innredning med mørke, slette fronter (Ballingslöv). Ca 1 m benkeplate i laminert tre, med toppmontert servant. 1 m overskap (ca12 cm dypt) med speil og lyslist over benk.
Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne.
Det er balansert ventilasjon.
Det er ikke foretatt hulltaking. Alle våtsoner ligger mot yttervegg eller mot naboleilighet.
TG1 settes med forbehold, da systemet ikke tillater at det brukes TGIU (ikke undersøkt) på dette punktet.

Vaskerom
Rommet er på tegning definert som bod, men siden det er i bruk som vaskerom er det i rapporten også vurdert som et våtrom.
Det er malte plater (trolig gips) på vegger og i himling.
Rommet har flislagt gulv. Det er ingen varmekilde, men rommet får varme fra bad og "restvarme" fra vaskemaskin og VV-bereder.
Det er ca 0,5 cm fall fra dør til sluk.
Det er sluk i plast. Det skal være smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Enkelte hyller (systeminnredning).
Rommet har balansert ventilasjon.
Det er ikke foretatt hulltaking. Våtsone ligger mot naboleilighet.
TG1 settes med forbehold, da systemet ikke tillater at det brukes TGIU (ikke undersøkt) på dette punktet.

Bad
Det er flis på vegger og malte plater i himling.
Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Det er ca 1 cm fall fra dør til sluk.
Det er sluk i plast. Det skal være smøremembran med ukjent utførelse.
Innredning med slette fronter. Ca 60 cm vask med skuffer under (Vikingbad). Speil med integrert lys over vasken. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne. Ca 1,6 m badekar.
Rommet har balansert ventilasjon.
Det ble foretatt hulltaking fra trappstikk. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med mørke fronter. Benkeplate i spon med

Beskrivelse av eiendommen

høytrykkslaminat. Ca 5,45 m benk inkl ca 60 cm induksjon koketopp og ca 59 cm benkebeslag med 1,5 kum. Stekeovn og integrert oppvaskmaskin under benk.
Integrert kjøle-/fryseskap.
Ca 3,75 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Micro i overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Demping på skuffer og skap. Komfyrvakt, vannstoppsystem.
Flis over benk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran på bad.
Synlige, innvendige avløpsrør er i plast.
Det er balansert ventilasjon. Selve enheten er plassert på kott på loft.
Ca 200 l VV-bereder fra byggeår, plassert i vaskerom.
Normalt el-opplegg, ut fra byggeår. Sikringsskap på vaskerom, automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering er sannsynligvis fra byggeår. Type og tilstand er ikke kjent. Det er kun gjort visuell, utvendig kontroll.
Grunnmur ser ut til å være av isolerte elementer. Type fundament er ikke kjent, men trolig såleblokker.
Det er relativt plant rundt boligen, med et lite, generelt fall fra boligen.
Boligen har vann- og avløpsledninger i plast og er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	118 m²
Totalpris	3 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

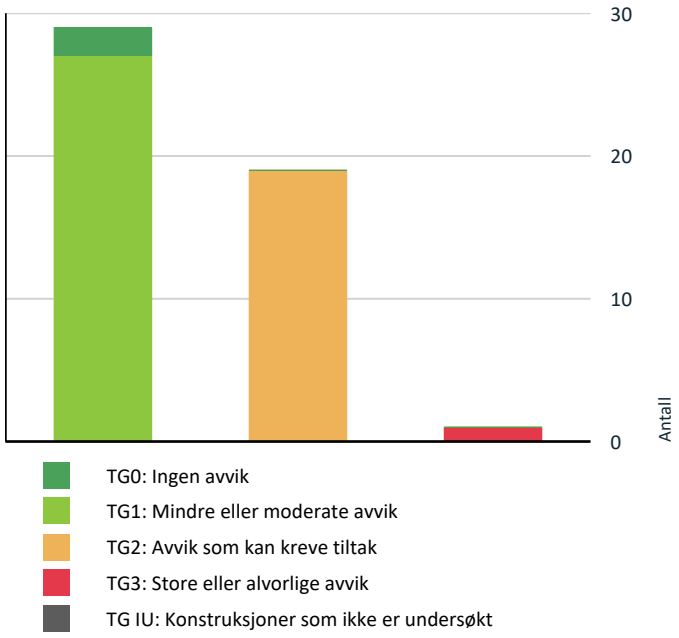
Tomannsbolig

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

Rom i 1.etg som på tegning er betegnet som bod, er i bruk som vaskerom.
Rom på loft som på tegning er betegnet som loftstue, er gjort om til soverom.
Der det på tegning er carport, er det nå en stor veranda.

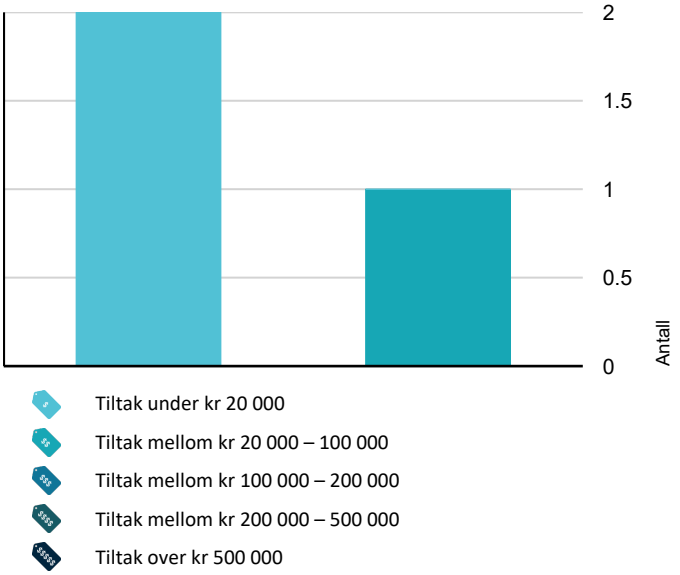
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Veranda mot nordvest	Gå til side
Innvendig > Overflater loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller loft - 1.etg	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2015

Anvendelse
Boligen er bebodd av den ene hjemmelshaveren

Standard
Normal

Vedlikehold
Stedvis noe etterslep

Tilbygg / modernisering		
2026	Ombygging	Loftstue er gjort om til gang og soverom

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekke av metallplater. Pga for kort stige, ble taket kun inspisert fra takfot i teleskopstige, samt via fotoapparatets telelinse.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall. Pipebeslag i metall. Takstige og snøfanger er montert.

Vurdering av avvik:

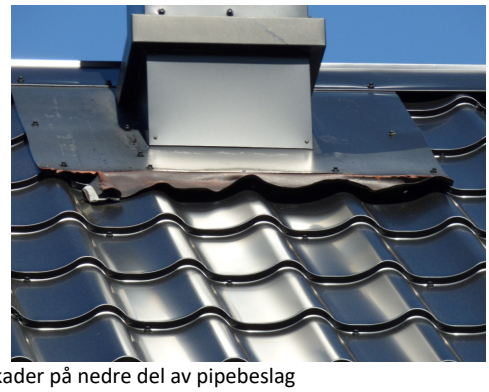
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert takstige på de nederste 50-60 cm (nedenfor snøfanger). Det kan derfor være litt utfordrende å komme seg opp på taket, sørlig hvis det er vått.
Mindre skader på nedre del av pipebeslag mot sør (trolig bly-beslag).
Mindre deler er revet løs, mens resten er "løftet" i nedkant.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det kan vurderes å få montert takstige også på de nederste 50-60 cm.
Pipebeslaget bør utbedres.



Mindre skader på nedre del av pipebeslag

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av isolert bindingsverk i tre fra byggeår. Utvendig kled med liggende kledning, stående kledning i mindre felt.

Noe begynnende slitasje i maling mot sørvest. Noe vedlikehold må påregnes.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

A-tak, takstoler i tre.
Adkomst til kott langs deler av raft, via luker i knevegg.

På grunn av begrenset adkomst, ble kott kun inspisert fra luker (døråpning).

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har 3-lags PVC-vinduer fra byggeår. Åpningsvinduer slår innover. Utvendig, elektrisk styrt solavskjerming på flere vinduer.

Vindu på soverom mot sørvest på loft har seget litt og bør justeres. Dette kan gjelde flere.
Fuktmerker i utforing nede, kjøkken. Trolig vannsprut fra vask.
Vinduer i 1.etg ble ikke åpnet pga mye pynt (tilsv) i utforing/karm.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tett inngangsdør med Yale kodelås, utvendig kamera.
Dør i tre med fullt glassfelt fra stue til veranda. Utvendig kledd med aluminium. Det er ingen utvendig vrider på døra.
Dør i tre med glassfelt fra soverom på loft til veranda.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Mindre utvendige merker, samt merker i karm på inngangsdør.
Dørblad på dør fra stua har seget litt og tar i "styring" oppe på karm.
Dør fra soverom til veranda har trolig blåst opp en gang. Glassfeltet er knust (ytterste glass) og døra lar seg ikke lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dørblad fra stue bør justeres.
Dør på loft må byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda mot sørvest, adkomst fra soverom på loft.
Dekke av sponplater, pålagt asfaltpapp og "plast-flis". Rekkverk i ubehandlet tre.

Byggeår er ikke kjent, men det er fra 2022 eller tidligere.

Vurdering av avvik:
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Plast-fliser er mange plasser festet til pappen med gjerde-kramper. Dette har medført at pappen er perforert og fukt er kommet mellom papp og sponplater. Store fuktmerker og begynnende råte er synlig fra undersiden. Stedvis en god del mose.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dekke må rives og det bør legges nytt dekke i f,eks impregnerte bord.
Hvis det er ønskelig med et "drypp-fritt" areal under verandaen, bør det brukes f.eks "Dryppstopp undertak" som monteres mellom bjelkene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Eksempel på fuktmerker/begynnende råte


Veranda mot sørvest

TG 2 Veranda mot nordvest

Beskrivelse

Veranda i tre, adkomst fra stue og bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del sig, trolig pga dårlig fundamentering. Hjørne mot nordøst er ca 9 cm lavere enn veg vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Veranda bør rettes opp, dårlige fundamenter bør utbedres.


Veranda mot nordvest

TG 1 Platting ved inngang

Beskrivelse

Platting i tre ved inngangen, lagt på bakken.
Noe mindre slitasje.


Platting ved inngang

TG 1 Utebod ved inngangsparti

Beskrivelse

Tett boddør, dørblad har seget litt. Betongdekke. OSB-plater i himling og på 3 vegger; panel mot boligen.
Villavent sentralstøvsuger. Et par hjemmelagde hyller.
Boden omtales ikke andre steder i rapporten.

Tilstandsrapport



Fra uteboden

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater 1.etg
Gulv: Flis i gang, bad og vaskerom, parkett i stue/kjøkken og soverom.
Vegger: Flis på bad, malte plater i resterende rom. Ser ut som 2 lag (OSB med gipsplater utenpå).
Himling: Malte plater (trolig gips).

Enkelte merker/riper i parkett.
Et par merker/småskader på vegg, helt nederst i trappa. Enkelte merker etter oppheng (vegg).
Mindre merker i himling ved trappa. En del merker i himling langs yttervegg i stua etter oppheng.
Nevnte avvik er for små til at det gis en generell TG2 for overflater.



Fra stua

TG 2 Overflater loft

Beskrivelse

Overflater loft
Gulv: Flis på bad, parkett i resterende rom.
Vegger: Flis på bad, malte plater i resterende rom. I hovedsak gips, men også stedvis sponplater.
Himling: Malte plater i alle rom (trolig gips).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Generelt enkelte mindre merker/riper i gulv, vegger og himling.
En del knaking i parkett i gangen.
Skade på list under vindu, soverom mot sørvest, trolig fukt fra åpent vindu. Det er også mindre merker i parkett i samme område.
Gangen er ikke ferdigstilt.
Oppsprekking i vegg på soverom mot nordøst, mot gang/yttervegg.
Åpning mellom "ny og gammel" konstruksjon.
Skade (hull) i himling mot nordvest i gang.
Oppsprekking i himling, soverom mot sørvest, i overgang mellom horisontal og skrå del.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes en del lokale tiltak og utbedringer.
Gang og soverom er ifølge hjemmelshaver ferdigstilt etter befaringen.
Takstingeniør kan ikke si noe om utførelsen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er ifølge tegning støpt, isolert plate på mark.

TG 2 Etasjeskiller loft - 1.etg

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er ifølge tegning isolert bjelkelag i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhet på ca 1,8 cm på soverom mot nordvest. Høyest ved hjørne mot nordvest, lavest "midt utpå".
Skjevhet på ca 1,5 cm på soverom mot sørvest. Høyest ved hjørne mot nordvest, lavest mot sørøst.
En del knirk, spesielt på soverom mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har Jøtul vedovn med stålpipe. Metallplate foran ovn.
Ifølge opplysninger fra kommunen, ble pipa feiet sist 21.04.2021.

Mindre skade i betong-element, på baksiden av ovnen.

Tilstandsrapport



Jøtul vedovn i stue/kjøkken

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp i tre, malte vanger, lakkerte trinn. Anti-skli teppe i deler av trinn.

Noe knirk i øvre del av trappa.
Åpning mellom trinn er ca 10,4 cm, anbefalt maks åpning er 10 cm.



Trapp mellom etasjene

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

"Profilerte" MDF-dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Dør til bad har seget en del og tar i terskel. Mindre merke på karm.
Begynnende fuktskade i nedre del av dørblad til vaskerom. Enkelte mindre merker i karm. mindre, begynnende oppsprekking mellom karm og utforing.
Dørblad til soverom har seget en del, medfører begrenset tilluft under dørblad. Mindre merker i karm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak på enkelte dører.

TG 2 Innvendige dører loft

Beskrivelse

"Profilerte" MDF-dører. Tilsvarende kott-dør til kott mot sørøst
På dør til soverom mot nordøst har døren en "ramme" i tre og er noe lavere enn dørene til de 2 andre soverommene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler luftespalte på dør mellom gang og soverom mot nordøst.
Døren manglet på befaring utforing/lister.
Dørblad på dør til bad har seget noe, manglende tilluft til badet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting der det mangler, enten under dørblad eller via små ventiler i dørbladet. Manglende lufting medfører blant annet at ventilasjonsanlegget ikke fungerer etter hensikten.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Spotskinner i himling i flere rom.
Villavent sentralstøvsuger. Selve enheten er plassert i utebod.

TG 1 Varme generelt

Beskrivelse

Gulvvarme i gang og begge bad. Vedovn i stue/kjøkken.

TG 1 Skap og reoler

Beskrivelse

Ca 2 m skyvedørsgarderobe i gang, 1.etg. Speil i begge dørene. Elfa systeminnredning med trådhyller og heng.
Ca 2,3 m garderobeskap på soverom i 1.etg

TV og internett

Beskrivelse

Skap for fiber/bredbånd på vaskerom

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Siden boligen er fra 2015, er det naturlig å tro at våtrom er bygd opp med bakgrunn i Teknisk forskrift 2010 (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger og malte plater i himling.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Ca 0,5 cm fall fra dør til dusjhjørne, resterende fall i nedsenket felt i dusjhjørnet. Totalt ca 2,3 cm fall.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Det er 2,3 cm fall fra dør til sluk. Dette må betegnes som et lite avvik.
Det anbefales ingen tiltak på dette punktet.
3 flis er løse i hjørne i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas ytterligere undersøkelser av løse flis, da dette kan være en indikasjon på bakenforliggende skader.



Løse flis i hjørne

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk i plast. Det skal være smøremembran med ukjent utførelse.

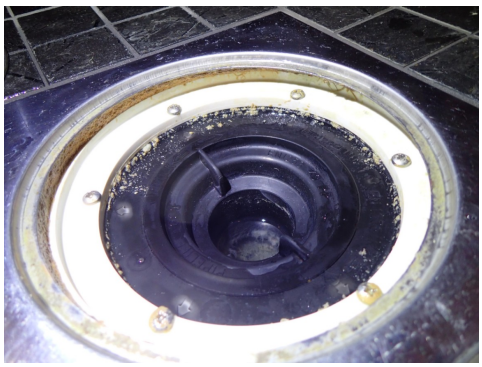
Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det ble utført fuktsøk som viser forhøyet fuktnivå. Dette kan imidlertid være restfukt fra normal bruk.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Sluk bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med mørke, slette fronter (Ballingslöv). Ca 1 m benkeplate i laminert tre, med toppmontert servant. 1 m overskap (ca12 cm dypt) med speil og lyslist over benk.
Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist andre avvik:

Det er laget slisse for drens i kasse fra cisternen, men denne er fuget tett.
En del overfladisk slitasje (fukt) i benkeplate.
Øverste skuff tar i nederste skuff i innredningen.
Del av slepelist under ene døren mangler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Fugemasse i slisse for drenering i kasse må fjernes.
Benkeplaten trenger litt vedlikehold.
Skuffer i innredning bør justeres.
Det bør monteres ny slepelist på ene døren.



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

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

Dørblad har seget en del og tar i terskel. Det er ikke tilstrekkelig tilluft under dørblad.

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

Selv om døren justeres, vil det være lite tilluft til rommet. Det er ingen egen tilluft til vaskerommet, så tilluft til badet skal "dekke to rom". Det kan eventuelt etableres ventiler i dørbladet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking. Alle våtsoner ligger mot yttervegg eller mot naboleilighet.
TG1 settes med forbehold, da systemet ikke tillater at det brukes TGIU (ikke undersøkt) på dette punktet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Siden boligen er fra 2015, er det naturlig å tro at våtrom er bygd opp med bakgrunn i Teknisk forskrift 2010 (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet er på tegning definert som bod, men siden det er i bruk som vaskerom er det i rapporten også vurdert som et våtrom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte plater (trolig gips) på vegger og i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv. Det er ingen varmekilde, men rommet får varme fra bad og "restvarme" fra vaskemaskin og VV-bereder.
Det er ca 0,5 cm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk i plast. Det skal være smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det ble utført fuktsøk som viser forhøyet fuktnivå. Dette kan imidlertid være restfukt fra normal bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Sluk vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Enkelte hyller (systeminnredning).

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har balansert ventilasjon.

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

Rommet får kun tilluft fra badet, men badet har veldig begrenset mengde tilluft.

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

Det bør etableres bedre tilluft til badet (se under bad).

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking. Våtsone ligger mot naboleilighet.
TG1 settes med forbehold, da systemet ikke tillater at det brukes TGIU (ikke undersøkt) på dette punktet.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Siden boligen er fra 2015, er det naturlig å tro at våtrom er bygd opp med bakgrunn i Teknisk forskrift 2010 (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger og malte plater i himling.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Det er ca 1 cm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk i plast. Det skal være smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Sluk bad, loft

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter. Ca 60 cm vask med skuffer under (Vikingbad). Speil med integrert lys over vasken. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne. Ca 1,6 m badekar.



Bad loft

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er noe tilluft under dørblad, men i underkant.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra trappstikk. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med mørke fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 5,45 m benk inkl ca 60 cm induksjon koketopp og ca 59 cm benkebeslag med 1,5 kum. Stekeovn og integrert oppvaskmaskin under benk.
Integrert kjøle-/fryseskap.
Ca 3,75 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Micro i overskap.
Demping på skuffer og skap. Komfyrvakt, vannstoppsystem.
Flis over benk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

En del slitasje på fronter, mest over koketopp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er mulig at overflater kan utbedres, men det er sannsynlig at enkelte fronter må byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjøkken



Skade i front over koketopp

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran på bad.
Det er ikke laget beskrivelse over "kurser" i r-i-r skap. Det mangler nøkkel til skapet (åpnes med skrujern, tilsv).

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige, innvendige avløpsrør er i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Selve enheten er plassert på kott på loft.



Ventilasjonsanlegg i kott

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 200 l VV-bereder fra byggeår, plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normalt el-opplegg, ut fra byggeår. Sikringsskap på vaskerom, automatsikringer.

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.
   2015 Byggeår

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

Tilstandsrapport

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

Det foreligger samsvarserklæring fra byggeår, samt fra 2019 (montering utvendig stikk og strøm til utvendig solavskjerming).

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er sannsynligvis fra byggeår. Type og tilstand er ikke kjent. Det er kun gjort visuell, utvendig kontroll.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur ser ut til å være av isolerte elementer. Type fundament er ikke kjent, men trolig såleblokker.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt plant rundt boligen, med et lite, generelt fall fra boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har vann- og avløpsledninger i plast og er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler håndløper i midtre del av trappen.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
118 m²/113 m²	Kr 3 800 000
Tomannsbolig: 2 Gang, 2 Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, 4 Soverom, Bod	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.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	3 800 000
Kr 3 800 000		
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.	**Konklusjon markedsverdi**	**3 800 000**

Markedsvurdering
Fungerende marked

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tranebærveien 20 ,8450 STOKMARKNES 97 m² 2017 3 sov	05-05-2022	3 050 000	**3 150 000**		3 150 000	**32 474**
2	Tranebærveien 22 ,8450 STOKMARKNES 100 m² 2017 3 sov	22-07-2024	3 300 000	**3 300 000**		3 300 000	**32 039**
3	Tranebærveien 27A ,8450 STOKMARKNES 113 m² 2017 3 sov	22-07-2021	3 200 000	**3 150 000**		3 150 000	**27 876**
4	Tranebærveien 29B ,8450 STOKMARKNES 113 m² 2015 3 sov	18-12-2024	3 500 000	**3 300 000**		3 300 000	**27 731**
5	Tranebærveien 29B ,8450 STOKMARKNES 113 m² 2015 3 sov	13-05-2020	3 220 000	**3 025 000**		3 025 000	**25 420**
6	Tranebærveien 27B ,8450 STOKMARKNES 114 m² 2016 3 sov	14-01-2020	3 030 000	**2 800 000**		2 800 000	**24 561**
7	Øvreveien 19B ,8450 STOKMARKNES 116 m² 1974 3 sov	02-06-2019	1 850 000	**1 950 000**		1 950 000	**16 810**
8	Øvreveien 19A ,8450 STOKMARKNES 128 m² 1974 3 sov	30-10-2018	1 700 000	**1 830 000**		1 830 000	**14 297**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.		1 000
Forsikring	Kr.		7 749
Eiendomsskatt	Kr.		9 079
Vann og avløp	Kr.		12 971
Feiing, branntilsyn	Kr.		925
Renovasjon (stipulert av takstingeniør)	Kr.		6 098
Normalt vedlikehold	Kr.		2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**40 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 350 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 350 000**

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.**		**3 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

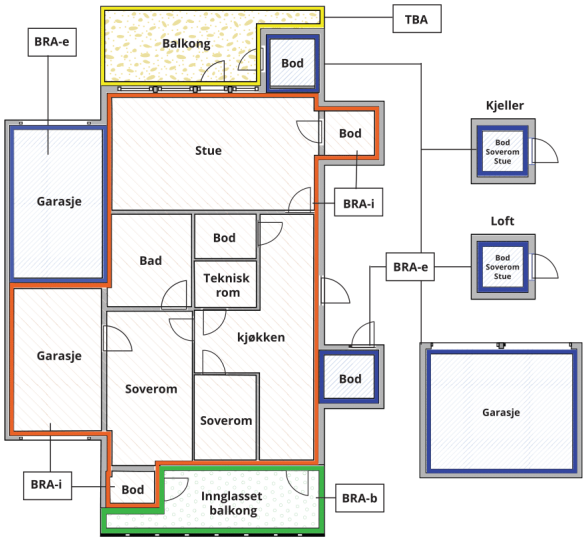
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	68	5		73	35		73
Loft	45			45	28	4	49
SUM	**113**	**5**			**63**	**4**	**122**
SUM BRA	**118**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom	Utebod	
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Overbygd areal ved inngang (ca 5 m2) er ikke regnet som Terrasse- og balkongareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom i 1.etg som på tegning er betegnet som bod, er i bruk som vaskerom.
Rom på loft som på tegning er betegnet som loftstue, er gjort om til soverom.
Der det på tegning er carport, er det nå en stor veranda.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Gang og loftstue er ifølge hjemmelshaver ferdigstilt av innleide håndverkere etter befaringen.

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	65	1161		0	528.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tranebærveien 29 A

Hjemmelshaver

Gullvik-Olsen Karina, Gullvik Ole-Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i etablert boligfelt et stykke sør for Stokmarknes sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål

Om tomten

Solåpen, relativt plan tomt. Gruset innkjørsel og parkering, grøntareal mot nord.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.
Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Bebyggelsen

Kun selve boligen. Omkringliggende bebyggelse er 2- og flermannsboliger.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
754 165	2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 380 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
JBF forsikring		Fullverdi		7 749

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.06.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	20.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Gårdskart/NIBIO	26.05.2026		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger plan	02.07.2013	I tillegg er det lagt frem en fasadetegning datert 01.06.2016	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	

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. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperren 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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 fuktinnhold 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 ulik definisjon 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/QD2387

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



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 26.05.2026 10:48

Eiendomsdata verifisert: 26.05.2026 10:48

GÅRDSKART 1866-65/1161/0

Tilknyttede grunneiendommer:
65/1161/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

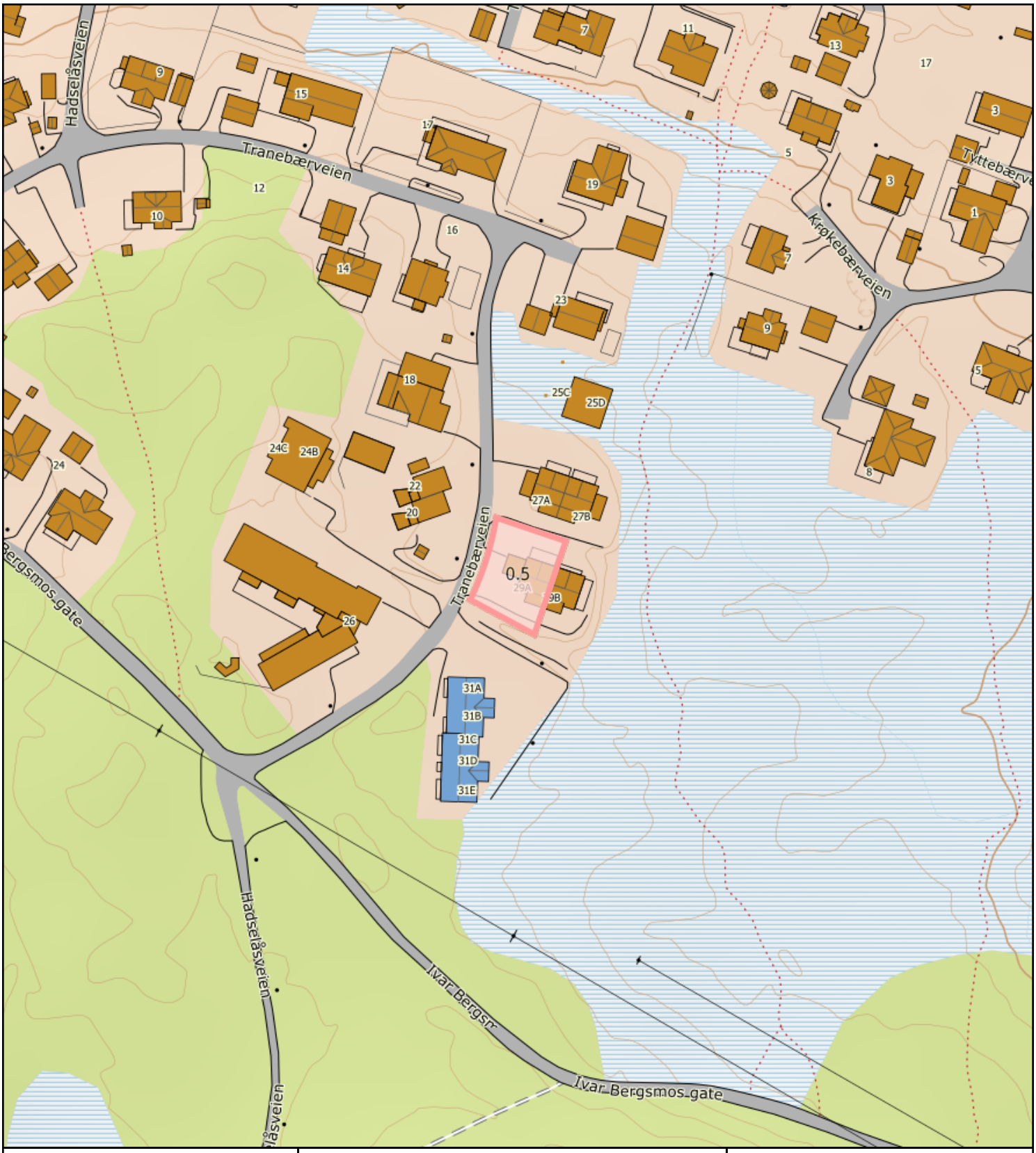
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	0.5	0.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	0.5	0.5

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 26.05.2026 10:48
Eiendomsdata verifisert: 26.05.2026 10:48

GÅRDSKART 1866-65/1161/0
Tilknyttede grunneiendommer:
65/1161/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	0.5	0.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	0.5	0.5

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 26.05.2026 10:49
Eiendomsdata verifisert: 26.05.2026 10:48

GÅRDSKART 1866-65/1161/0

Tilknyttede grunneiendommer:
65/1161/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.5	0.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.5	0.5

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Møysalen & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Tranebærveien 29 A, 8450 STOKMARKNES

07 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tranebærveien 29 A	Tranebærveien 29 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

13.6.2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

bodd i boligen hele veien fra 13.6.22

Informasjon om selger

Selger

Gullvik, Ole-Kristian

Selger

Gullvik-Olsen, Karina

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

mus. var ikke satt inn mus sikring. dette ble forbedret å ikke vært problem siden.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2026

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

lettvegg for å få ett ekstra soverom

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Karina Gullvik-Olsen	**2026-06-09**	**Ole-Kristian Gullvik**	**2026-06-07**

Identification

Karina Gullvik-Olsen

Identification

Ole-Kristian Gullvik

Signicat

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

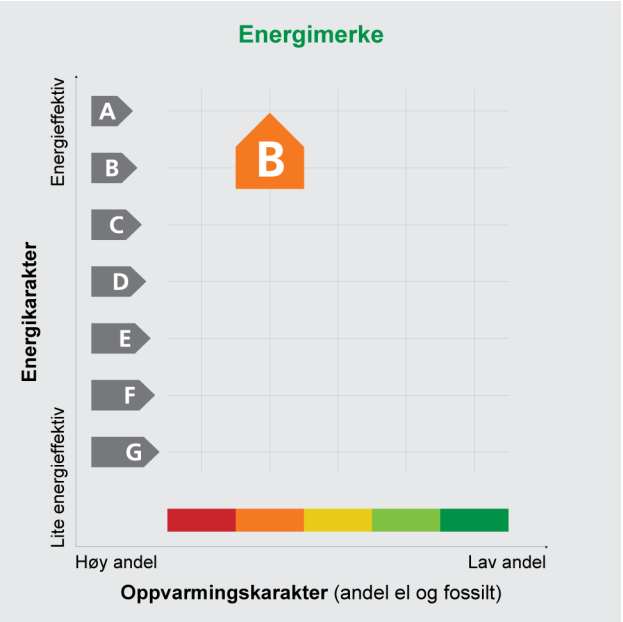
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Karina Gullvik-Olsen	09/06-2026	BankID OIDC
Ole-Kristian Gullvik	20:14:21	High
	07/06-2026	BankID OIDC
	13:57:12	High

ENERGIATTEST

Adresse	Tranebærveien 29 A
Postnr	8450
Sted	STOKMARKNES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	65
Bnr.	1161
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300537972
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1150642
Dato	26.06.2020



Innmeldt av	øyvind stensø skjørholm

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tranebærveien 29 A
Postnr/Sted: 8450 STOKMARKNES
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 26.06.2020 11:24:42
Energimerkenummer: A2020-1150642
Ansvarlig for energiattesten: øyvind stensø skjørholm
Energimerking er utført av: øyvind stensø skjørholm

Gnr: 65
Bnr: 1161
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300537972

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 65, Bruksnr 1161	**Kommune:**	1866	Hadsel
Adresse:				
Veiadresse:	Tranebærveien 29 A, gatenr 2045 8450 Stokmarknes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	206 4	Stokmarknes søndre Stokmarknes
Oppdatert:	03.12.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	10080104 7821	Hadsel Stokmarknes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.08.2014	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	528,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.02.2017	Avgiver	1866/65/1170	-379,5
	Matrikkelført:	23.02.2017	Berørt	1866/65/21	0,0
			Berørt	1866/65/1161	0,0
			Berørt	1866/65/1167	0,0
			Mottaker	1866/65/1176	379,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	01.09.2016	Avgiver	1866/65/21	-920,9
	Matrikkelført:	01.09.2016	Berørt	1866/65/1161	0,0
			Berørt	1866/65/1167	0,0
			Mottaker	1866/65/1170	920,9
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	17.12.2015	Avgiver	1866/65/1161	-23,5
	Matrikkelført:	07.01.2016	Berørt	1866/65/21	0,0
			Mottaker	1866/65/1167	23,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.11.2015	Avgiver	1866/65/1161	-502,2
	Matrikkelført:	09.11.2015	Berørt	1866/65/21	0,0
			Mottaker	1866/65/1167	502,2
Annen forretningstype	Forretning:	04.08.2014	Berørt	1866/65/21	0,0
	Matrikkelført:	31.05.2016	Berørt	1866/65/1161	0,0
			Berørt	1866/65/1167	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	31.07.2014	Avgiver	1866/65/21	-1 054,4
	Matrikkelført:	31.07.2014	Mottaker	1866/65/1161	1 054,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tranebærveien 29 A	Bolig	119,7	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	72,2	Rammetillatelse:	04.08.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	119,7	Igangset.till.:	04.08.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	03.11.2015
Oppvarming:		BRA totalt:	119,7	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300537972			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		73,2		73,2		75,0		75,0
H02			46,5		46,5		48,0		48,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

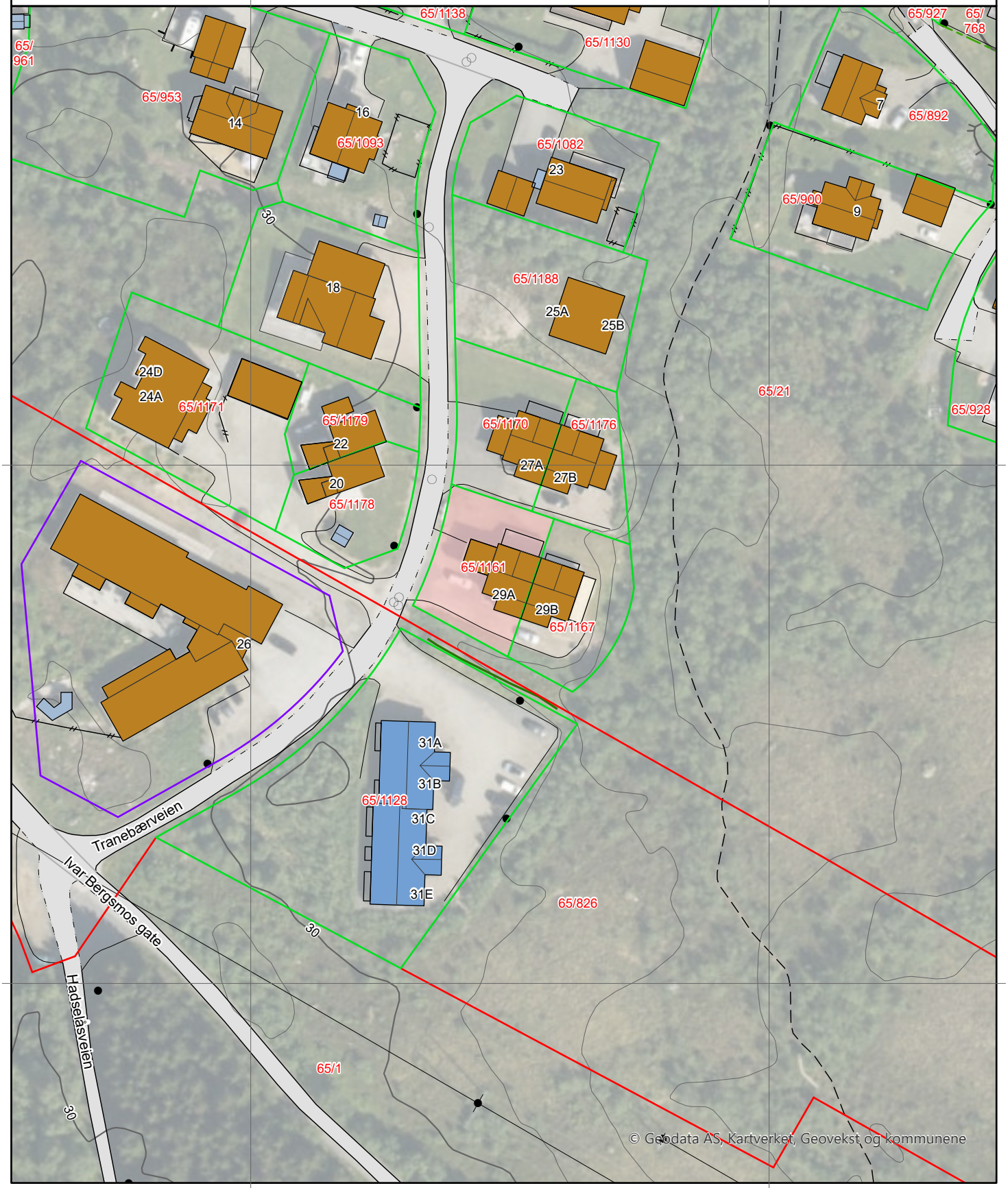
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/65/1161/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.5.2026



0 25 50 m

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

ambita

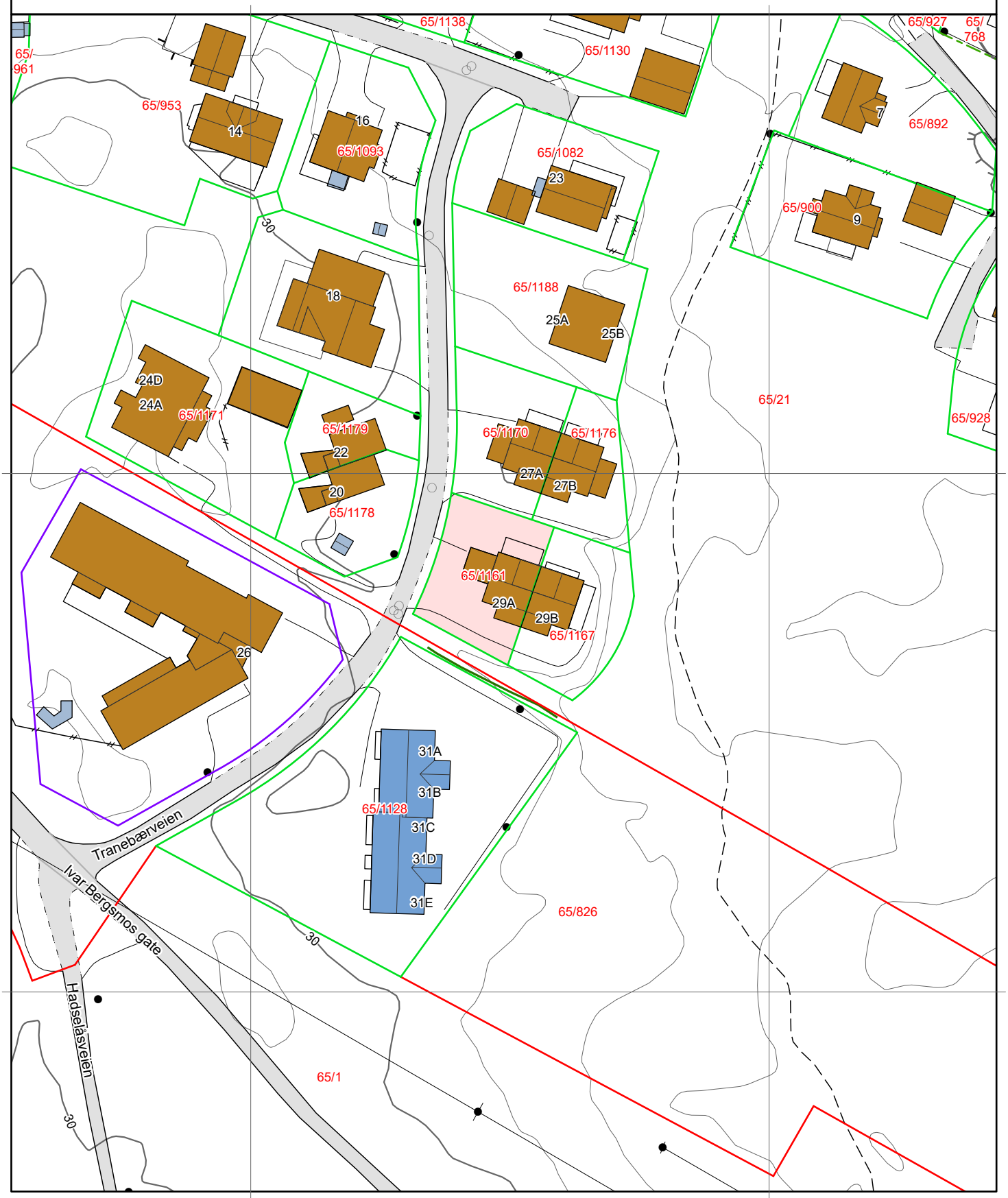
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/65/1161/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.5.2026



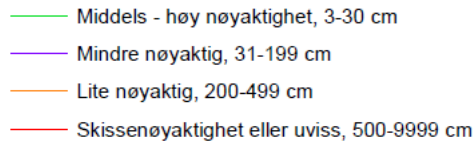
0 25 50 m

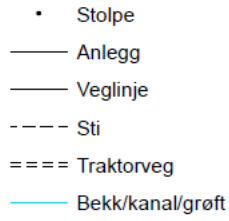
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

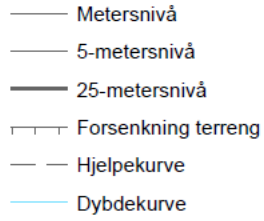


Eiendomsgrenser

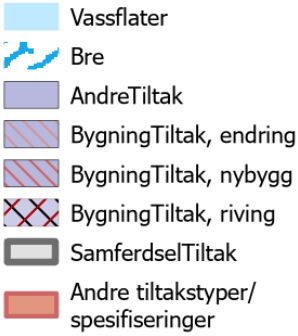


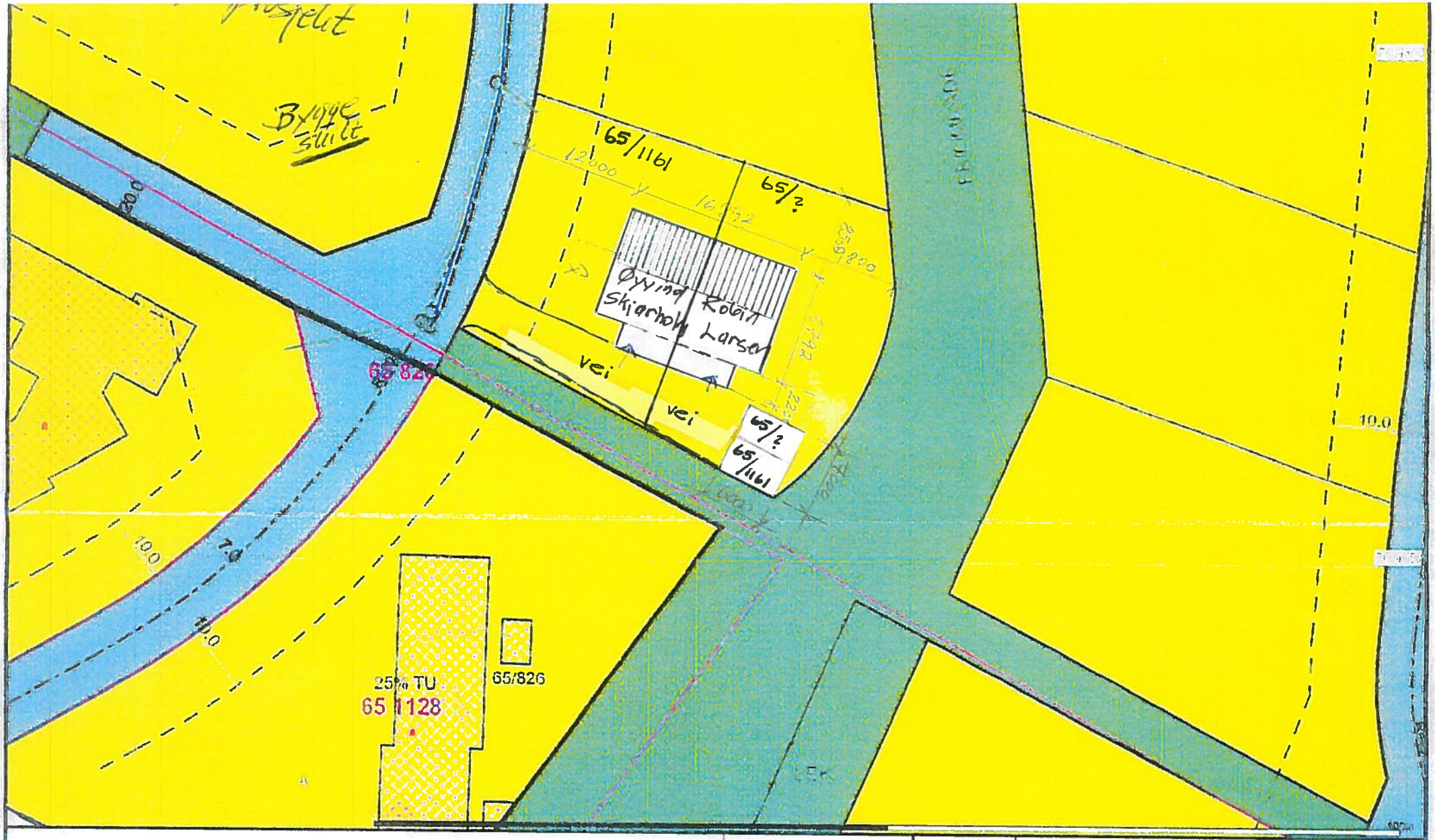


Høydekurver









Nøyaktighet av høyder må oppfattes som orienterende.

Steinsvik Hus & Entreprenør AS
Chr. Frederiksensgt 2. - 8445 Melbu
Postboks 13 - 8459 Melbu
Tlf. 76 15 72 11 - post@steinsvikhus.no
Org. nr.: NO 997 886 739 MVA

HADSEL KOMMUNE
TEKNISK DI.

N

Dato: 30.03.22
Tegn: jank

Målestokk
1:500

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Steinsvik Hus & Entreprenør AS	
Adresse:	
Postboks 13	
Postnummer:	Poststed:
8459	MELBU
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
997886739	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 164673 Tinglyst: 25.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Øyvind Skjørholm	050586[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1866	Hadsel	65	1161		

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	1167		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
15.01.16	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 65, bnr. 1167 Hadsel kommune gis veirett over gnr. 65, bnr. 1161 Hadsel kommune, fra avkjørsel adkomstvei til egen eiendom. Kostnader ifm. etablering, vedlikehold (herunder snørydding) og oppgradering av vei over gnr. 65, bnr. 1161 fra avkjørsel adkomstvei og frem til egen eiendom skal deles likt mellom 65/1161 og 65/1167.

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

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

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Stokmarknes	Øyvind Skjørholt

Noter:

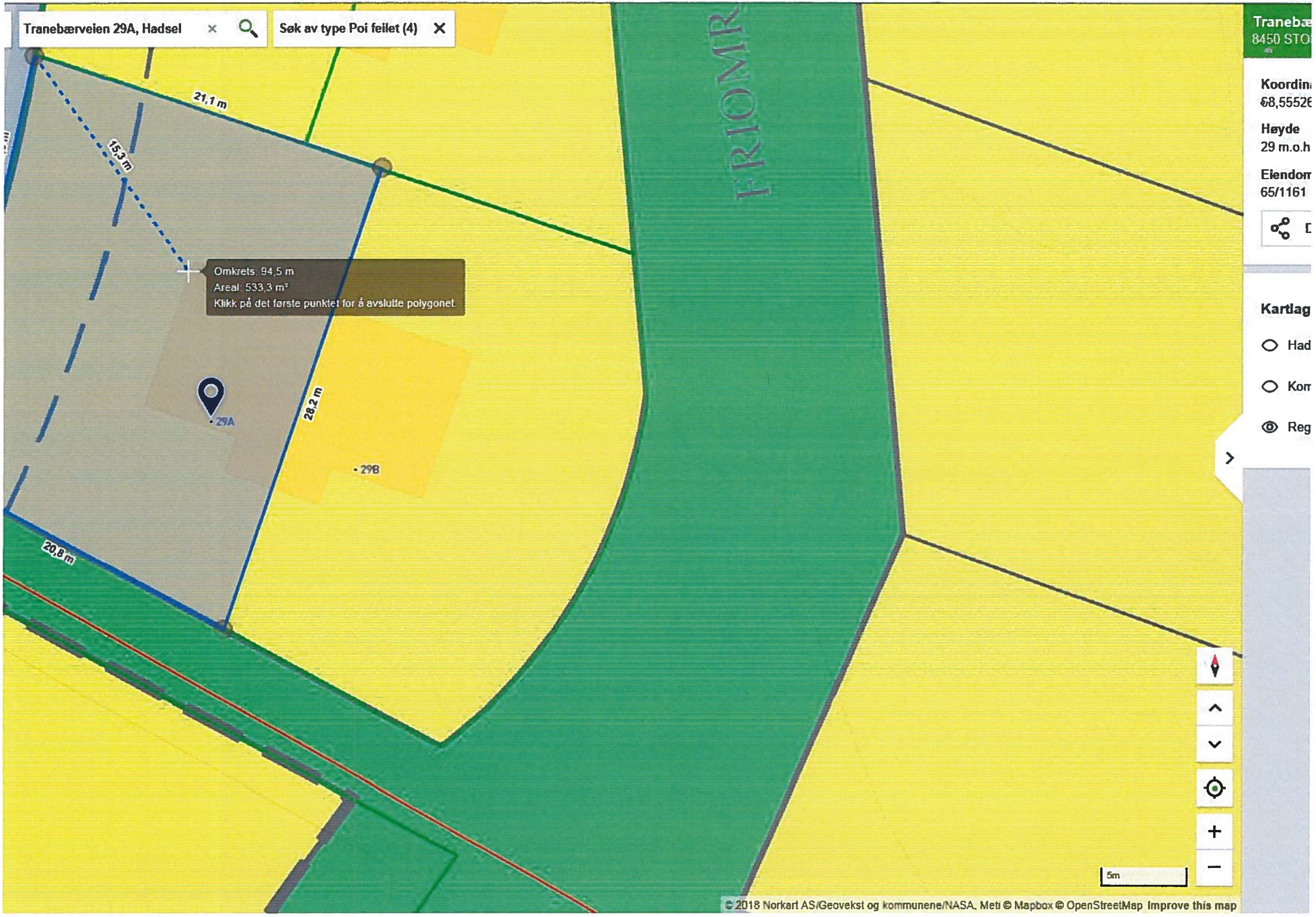
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartveket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

65 1138
VL 160
SP 160
OV
65 1130
15 229
65/953
65 953
65 1093
65 1082
65/892
65/900
65 900
LEK
10.0
SP 160
VL 110
OV 200
FRIGIBRÅDE
12600
16892
8400
8700
2200
PRO GARASJE
65 826
25% TU
65 1128
65/826
A
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
HADSEL KOMMUNE
TEKNISK DI.
N
Dato: 2010.02.25
Tegn: jank
Målestokk
1:500

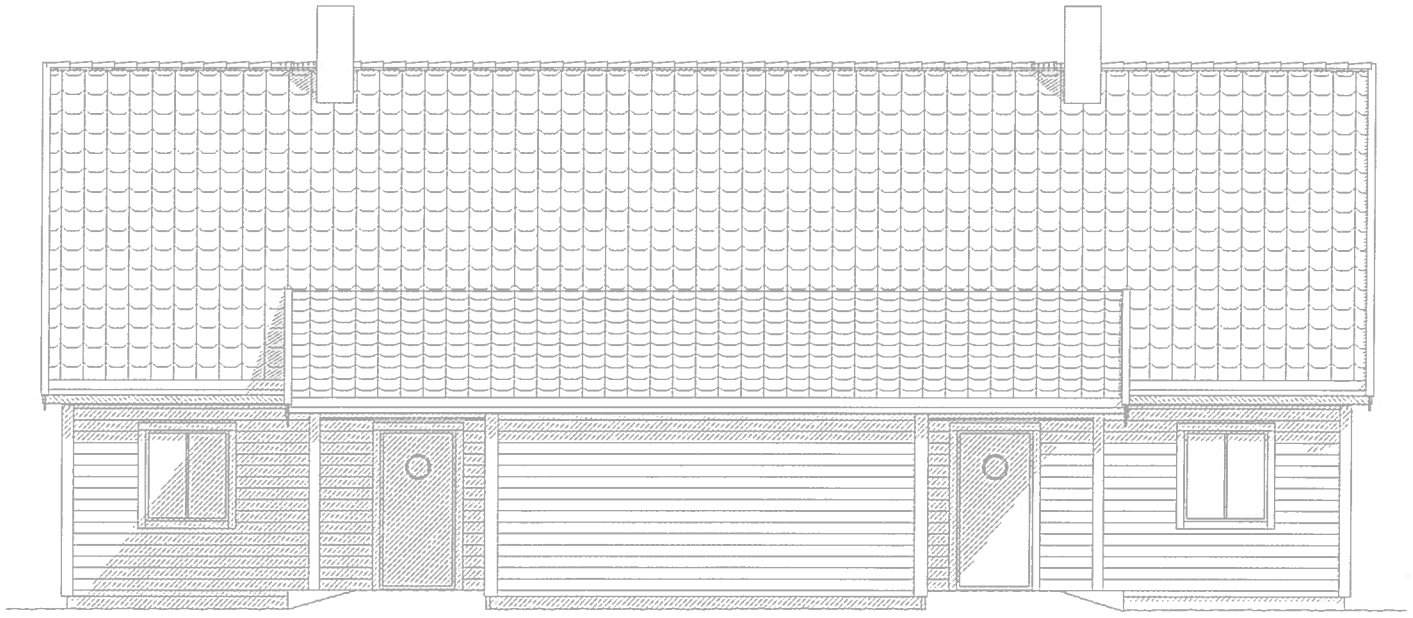



Tranebærveien 29A, Hadsel
Tranebæ
8450 STO
Koordin
68,5552
Høyde
29 m.o.h
Eiendom
65/1161
Kartlag
Had
Reg
Kom
4,0 m
5,5 m
5,5 m
4,0 m
0,2 m
Omkrets: 19,1 m
Areal: 22,3 m²
Klikk på det første punktet for å avslutte polygonet
29A
29B
R=80
3m
© 2018 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap Improve this map




Tranebærveien 29A, Hadsel
Søk av type Poi feilet (4)
21,1 m
15,3 m
Omkrets: 94,5 m
Areal: 533,3 m²
Klikk på det første punktet for å avslutte polygonet.
28,2 m
29A
29B
20,8 m
FRIOMR
Tranebæ
8450 STO
Koordin
68,55526
Høyde
29 m.o.h
Eiendom
65/1161
Kartlag
Had
Kom
Reg
5m
© 2018 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap Improve this map


Tranebærveien 29A, Hadsel
Søk av type Poi feilet (4)
8,4 m
6,7 m
10,8 m
5,6 m
29A
Omkrets: 38,0 m
Areal: 77,9 m²
Klikk på det første punktet for å avslutte polygonet.
29B
FRION
Tranebæ
8450 STO
Koordin
68,5552
Høyde
29 m.o.h
Eiendom
65/1161
Kartlag
Had
Kon
Reg
3m
©2018 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap Improve this map



FASADE



FASADE



FASADE



FASADE

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

Tiltakshaver : Byggeplass : Kommune :					Nr. A05
Målestokk: 1: 100	DAK av: RAS	Dato: 20.06.12	Kontr.: RAS	Dato: 20.06.12	Arkivnr.: J302
Tegning FASADER			Hustype TWIST 2		NORDBOHUS
Arkitekt:	Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.				

Tranebærveien 29A

Nabolaget Stokmarknes søndre/Andvågen - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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





Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Offentlig transport

Søndre Linje 754	9 min 0.9 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	9 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 53 min

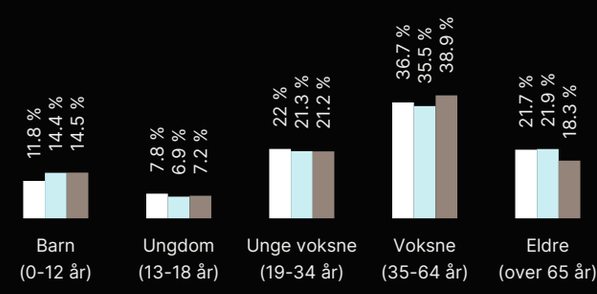
Skoler

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	19 min 1.7 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	20 min 1.8 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu 500 elever, 21 klasser	14 min 15.1 km

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Coop Extra Stokmarknes	10 min

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Extra Stokmarknes Post i butikk	10 min 0.9 km
Rema 1000 Stokmarknes PostNord	16 min 1.4 km

FINN

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

Tranebærveien 29A

Nabolaget Stokmarknes søndre/Andvågen - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Søndre Linje 754	9 min 0.9 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	9 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 53 min

Skoler

Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	19 min 1.7 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	20 min 1.8 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu 500 elever, 21 klasser	14 min 15.1 km

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Coop Extra Stokmarknes	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

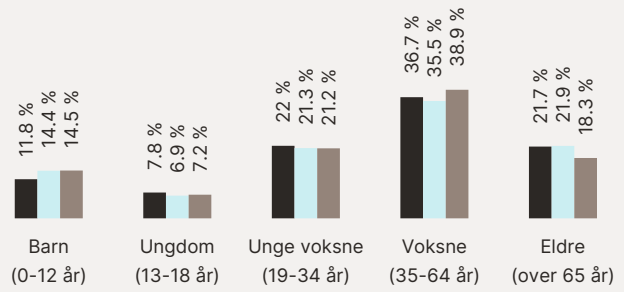
Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Extra Stokmarknes Post i butikk	10 min 0.9 km
Rema 1000 Stokmarknes PostNord	16 min 1.4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

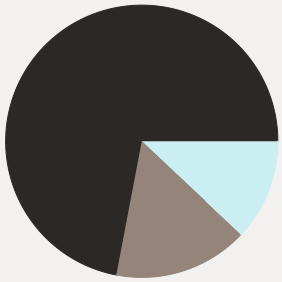
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

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

Boligmasse

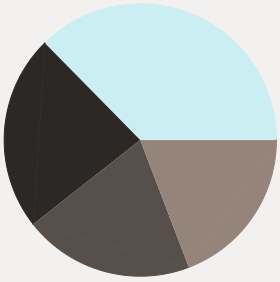


- 72% enebolig
- 12% rekkehus
- 16% annet

Varer/Tjenester

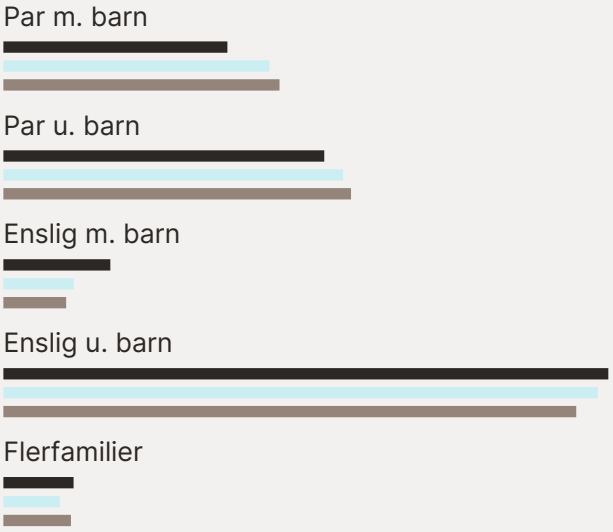
Bykuben Senter	19 min
Apotek 1 Stokmarknes	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

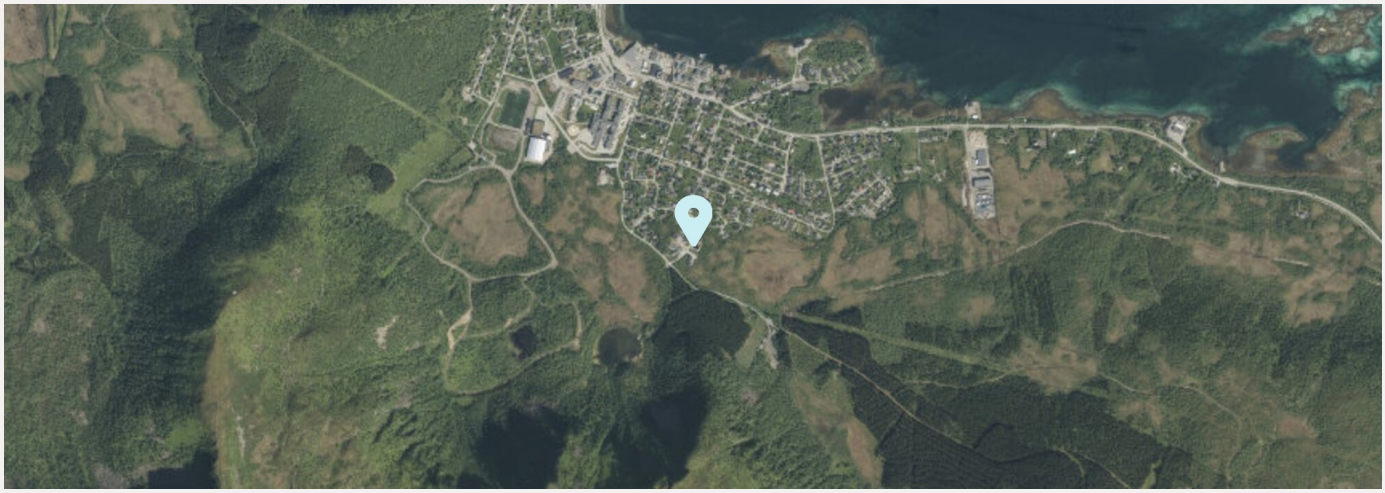
Familiesammensetning

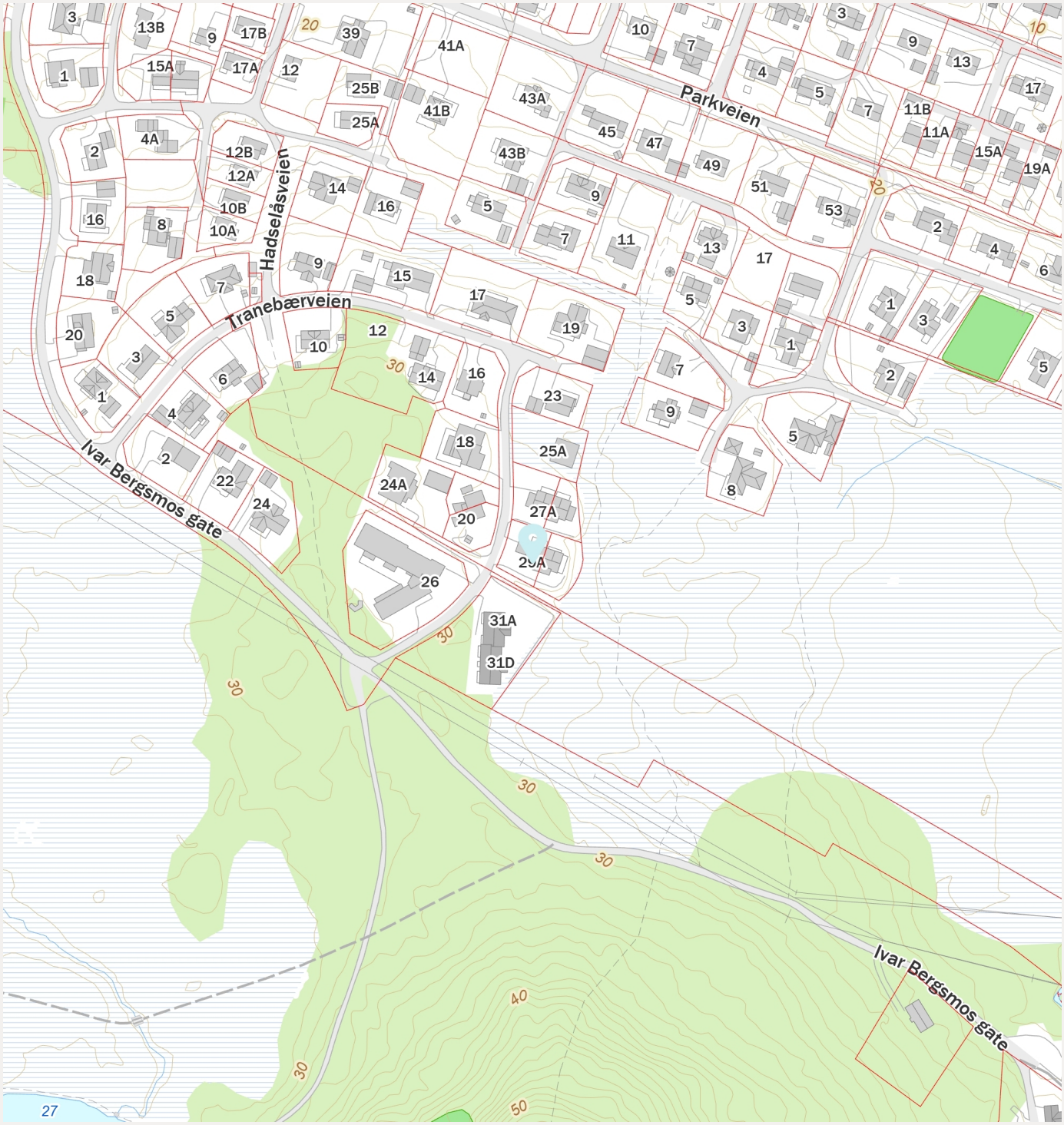


Sivilstand

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

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





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