

Tilstandsrapport



Enebolig



Torvhaugveien 9, 8445 MELBU



HADSEL kommune



gnr. 53, bnr. 273

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 28.03.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 12981-1235

Referansenummer: AC1756

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

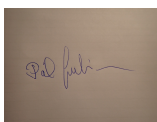
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i etablert boligfelt, alt på et plan.

Det er blitt gjort noe ombygging som trolig ikke er registrert hos kommunen. I rapporten er rommene betegnet som de var på befaringen, ikke slik de fremstår på tegningen. Soverom ved inngang er nå bad, carport mot øst er nå soverom, bod ved soverom mot øst er nå bod/gang. Dette må nødvendigvis gjøres for å få en korrekt beskrivelse av boligen. Det er ikke fremlagt godkjenning for bruksendring eller ferdigattester. Ifølge hjemmelshaver foreligger godkjenning fra kommunen på at "takvinkel kan endres for å få innredet loft". Tillatelsen er ikke fremvist. Dette er heller ikke nevnt i reguleringsplanen. Det er generelt lite/normal bruksslitasje. Noe slitasje i innvendige boder.

Enebolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

A-tak, W-takstoler i tre. Taktekke av betongtakstein, besiktiget fra taket (takstigen). Del av tak over tilbygg er fra 2000. Takrenner og nedløp i plast. Renner på tilbygg er fra 2000. Takstige montert. Undergurt (mot 1.etg) er isolert med ca 20 cm Glava takstolplater. Adkomst via luke med stige i gang.

Yttervegg

Yttervegger av isolert bindingsverk fra de forskjellige byggeår. Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vinduer og dører

Det er malte vinduer med 2-lags glass, i all hovedsak fra byggeår. Små vinduer i stue mot sør er fra 1993. Flere vinduer i stue/kjøkken har spotter i utforing. Inngangsdør i teak med glassfelt. Dør med stort glassfelt fra stue til veranda. Dør med glassfelt fra bod (sørøst) til mark.

Annet utvendig

Terrasse mot vest, utført i tre. Adkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen er delvis overbygd. Terrassen ble flyttet ifm tilbygget i 2000, nytt dekke i 2022. Åpen trapp i tre til inngang. Kort trapp i tre fra bakkenivå til terrasse.

Utvendig bod

Bod mot nordøst. Ubehandlet spon på gulv, vegger kledd med ubehandlede sponplater eller utvendig panel (yttervegg bolig). Panelt boddør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater

Gulv: Flis på bad, belegg i VF, vaskerom, bod/gang og bod 2. Laminat i resterende rom. Vegger: I hovedsak nyere, fabrikkmalte veggplater. Eldre malte sponplater i vaskerom, bod/gang og bod 2, tapet på en vegg på ene soverommet. Flis på badet. Himling: Ubehandlet panel i bod 2, smartpanel i stue, kjøkken og gang. Malte himlingsplater i resterende rom.

Etasjeskiller mellom 1.etg og krypkjeller er utført som isolert trebjelkelag (stubbloftkonstruksjon) etter byggeårets normale utførelse.

I soverom mot øst er sannsynligvis oppforet bjelkelag over tidligere carport.

I bod mot sørøst og tilbygg mot vest sannsynligvis betongdekke.

Krypkjeller under original del. Adkomst via luke i mur mot sør. Det er lagt plast i store deler av krypkjeller.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "usikker" aktsomhet mtp radon.

Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker fra byggeår, pusset og malt. Sotluke i krypkjeller.

Vedovn i stua (2000), flis under. Brannmur mot kjøkken.

Innvendige dører er MDF fyllingsdører, "massiv-dør" til bad. Kun dørblad er byttet.

Dørblad mellom VF og stue er demontert. Åpent mellom soverom mot sør og bod.

Spotter i himling i stue og kjøkken.

Varme generelt

Gulvvarme på bad.
Dovre vedovn (2000) i stua.
Toshiba varmepumpe (2022) i stua.

Skap og reoler

Ca 1,2 m skoskap i VF.
Ca 2,45 m skyvedørsgarderobe i soverom mot sør. Speil i dørene, Elfa systeminnredning med trådkurver hylle og heng.
Ca 2 m garderobeskap i bod mot sørøst, en del hyller i samme rom.
Ca 80 cm garderobeskap på soverom mot øst.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Rommet ble gjort om fra soverom til vaskerom i 2003. Det er ikke kjent om Tekniske forskrifter eller evt Våtromsnormen ble lagt til grunn ifm med dette.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har originale malte sponplater på vegg. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Det er tatt hull i yttervegg der det tidligere var plassert "utkast" fra tørketrommel.

Det er vinylbelegg på gulv. Rommet har sluk i plast. Belegget skal fungere som membran.

Ca 50 cm skyllekar i metall, opplegg for vaskemaskin, toalett. Ca 80 cm garderobeskap. 30 cm vegghengt høyskap. 2 stk 30 cm speilskap over toalett.

El-vifte i yttervegg.

Hulltaking er ikke utført. Alle vann- og avløpsrør er åpne og går gjennom gulv til krypkjeller.

Bad

Rommet ble pusset opp fra grunnen i 2006, med bakgrunn i det årets gjeldende Tekniske forskrift.

Det er lagt frem pristilbud og faktura for flis og membransarbeider,

Beskrivelse av eiendommen

men ingen dokumentasjon på utførelsen.

Det er fliser på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak.
Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Det er sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.
Innredning med profilerte fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, innredning under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. 2 stk 20 cm vegghegte høyskap. Ca 95x95 cm dusjkabinett med glassvegger.
Veggmontert toalett (hjørne) med utenpåliggende cisterne.
Det er mekanisk avtrekk via ventil i tak. Det er noe tilluft under dørblad, men noe mer tilluft kan vurderes (små ventiler i dørblad).
Det ble foretatt hulltaking i vegg på soverom. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette, hvite fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 4,1 m benk inkl ca 55 cm vask. Oppvaskmaskin under benk, stekeovn og micro i høyskap. Integrert kjøle-/frysenskap. Ca 40 cm høy-/matskap. Ca 2,4 m overskap.
Videre "kokeøy på ca 1,86x1,11 m inkl ca 80 cm induksjon koketopp. Innredning på begge langsider. "Pop-up" stikk integrert i benk.
Avtrekksvifte i tak med fjernkontroll, selve motoren er plassert på kaldloft. Utkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger av kobber med plastkappe. Noe er nok fra byggeår, men deler har blitt byttet ifm etablering av vaskerom (2003) og oppussing av bad (2006).
Hovedstoppekran i krypkjeller.
Det er avløpsrør i plast. Noe er nok fra byggeår, men deler har blitt byttet ifm etablering av vaskerom (2003) og oppussing av bad (2006).
Elektrisk vifte på vaskerom. Mekanisk avtrekk fra bad og bod/gang, selve enheten er plassert på kvisten. Bryter i gang.
Kjøkkenventilator.
Resterende lufting via ventiler i vegg samt vindu/vindusventiler.
Utekran med varmt og kaldt vann montert mot nord.
Ca 200 l VV-bereder, plassert i vaskerom.
Normalt opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap i gang, automatsikringer. Ny innmat i sikringsskap i 2018. Elbil-lader montert 2023.
Boligen har røykvarslere og slokkeapparat fra mars 2025.
Innlagt fiber fra Trollfjord Kraft. Nåværende hastighet 250 mbit, men man kan ifølge eier velge mellom abonnement på 100, 250, 500 eller 1000 mbit.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Alder, type og tilstand på dreneringen er ikke kjent men trolig fra byggeår. Det er montert grunnmursplast.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmur i lettklinker mot sør (mot naboeiendom). Høyde ca 55-60 cm, rekkverk på rundt 50-55 cm oppå.
Garasjen er bygd på en betongplatt, denne var trolig opprinnelig beregnet som utvendig parkering. Rundt plattingen går det en mur i lettklinker.
Etter at garasjen ble bygget, er det kun igjen en smal "passasje" på 3 sider. Det er rundt 65-70 cm fra overkant til bakken under på det

høyeste.

Området har en svak helning fra nord/nordøst mot sør/sørvest.
Type vann- og avløpsrør (utvendig) er ikke kjent, men ut fra alder er det trolig plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	184 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	137 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert følgende avvik ut fra nyeste registrerte tegning (29.03.2000) som ble laget ifm tilbygg mot vest (større stue).

Vaskerom ved inngang er på tegning betegnet som soverom.

Gang mot øst er på tegning betegnet som bod.

Soverom mot øst er på tegning betegnet som carport.

Bod mot nordøst er ikke med på tegning.

Yttervegg i bod mot sørøst flukter med yttervegg mot sør, på tegningen er den inntrukket.

Mindre avvik mtp dører.

Det er ikke fremlagt søknad for endring av carport til soverom.

Det er hos kommunen ikke registrert ferdigattest, verken for opprinnelig bygg eller for tilbygg/ombygging.

Garasje

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

Det er ikke fremlagt ferdigattest.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

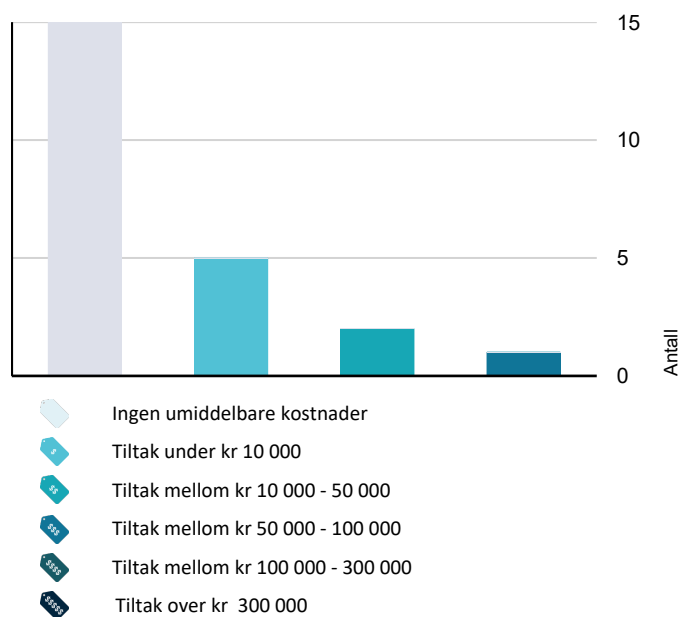
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1992

Kommentar
Ifølge midlertidig brukstillatelse

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

	Ombygging	Carport gjort om til soverom (ukjent år)
2000	Tilbygg	Tilbygg mot vest med større stue
2000	Modernisering	Ny vedovn
2003	Ombygging	Soverom ved inngang gjort om til vaskerom
2006	Modernisering	Bad pusset opp fra grunnen, inkl ny innredning
2011	Modernisering	Ny laminat i stua
2018	Modernisering	Ny laminat og himlingsplater på kjøkken
2018	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2018	Modernisering	Ny innmat i sikringsskap
2018	Modernisering	Spotter i stue og kjøkken
2021	Modernisering	Ny VV-bereder
2022	Modernisering	Montert varmepumpe
2023	Modernisering	Montert elbil-lader

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av betongtakstein, besiktiget fra taket (takstigen). Del av tak over tilbygg er fra 2000.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Renner på tilbygg er fra 2000. Takstige montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På befaringen var nedløp (under bakken) mot sør, ved overgang mot tilbygg, tett.

Fall på takrenne ser enkelte plasser ut til å være noe i underkant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedløp under bakken bør renskes/spyles/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk fra de forskjellige byggeår. Utevendig kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

A-tak, W-takstoler i tre. Undergurt (mot 1.etg) er isolert med ca 20 cm Glava takstolplater.

Adkomst via luke med stige i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Pappskuffer ved raft er presset opp mot undertak og blokkerer deler av lufting.

Fuktskjolder i undertak rundt luftelyr. Stedvis mindre kondensmerker også andre steder i undertak.

Det ble foretatt fuktsøk, som viser opp til rundt 10,5 % RF. Dette er godt innenfor det som regnes som tørt, men litt over det som er forventet. Noe mangelfull lufting er trolig årsaken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ved å kile biter av lekter (tilsv) mellom undertak og pappskuffer kan lufting enkelt forbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på at pappskuffer er presset opp i undertak

TG 1 Vinduer

Det er malte vinduer med 2-lags glass, i all hovedsak fra byggeår. Små vinduer i stue mot sør er fra 1993. Flere vinduer i stue/kjøkken har spotter i utforing.

Stedvis noe flassing, overmalte pakninger og irr på vridere. Vindu på soverom mot sør er litt tregt å "låse" helt. En del slitasje og kloremerker på karm/utforing på vaskerom, mindre skader i pakning. Ut fra alder regnes dette som normal bruksslitasje. Generelt bør alle bevegelige deler på vindu smøres med jevne mellomrom.



Kloremerker på vaskerom

TG 2 Dører

Inngangsdør i teak med glassfelt.
Dør med stort glassfelt fra stue til veranda.
Dør med glassfelt fra bod (sørøst) til mark.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Inngangsdør har en del utvendig, overfladisk slitasje og enkelte mindre, innvendige merker. Noe slitasje i terskel.

Dør fra stue til veranda har en del utvendig slitasje. Stopper som skal holde døra i ro når den står åpen, er revet av. Skade i karm ved feste for stopper. Slarkete vrider. Noe innvendig flassing/slitasje, overmalte pakninger. Ifølge eier er det noe trekk rundt døren. Det er veldig kort avstand ned til dekke på terrassen.

Glass i dør fra bod til mark er sprukket innvendig. Det er plassert en bod utvendig ca 22 cm fra yttervegg, så døren kan uansett bare åpnes på gløtt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Inngangsdør trenger utvendig vedlikehold.

Verandadør bør vurderes byttet.

Dør fra bod til mark må utbedres. Ny eier må vurdere hva som er hensiktsmessig å gjøre, i og med at det er umulig å komme til fra utsiden uten å flytte boden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest, utført i tre. Adkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen er delvis overbygd.

Terrassen ble flyttet ifm tilbygget i 2000, nytt dekke i 2022.

Rekkverk er ca 83 cm høyt, men siden det er kun 40-50 cm ned til plen regnes ikke dette som et avvik.

Mindre del av terrasse mot sørvest har ikke rekkverk, samme gjelder her.



TG 1 Utvendige trapper

Åpen trapp i tre til inngang.

Rekkverket er lavere enn dagens standard, men siden det er så kort ned til bakken regnes ikke dette som et avvik.

Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendige trapper - 2

Kort trapp i tre fra bakkenivå til terrasse.
Det er ikke montert rekkverk, men siden det er så kort ned til bakken regnes ikke dette som et avvik.



! TG 1 Utvendig bod

Bod mot nordøst. Ubehandlet spon på gulv, vegger kledd med ubehandlede sponplater eller utvendig panel (yttervegg bolig). Panelt boddør.
Fuktmerker nede innvendig på boddør.
Boden omtales ikke videre i rapporten.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Flis på bad, belegg i VF, vaskerom, bod/gang og bod 2. Laminat i resterende rom.
Vegger: I hovedsak nyere, fabrikkmalte veggplater. Eldre malte sponplater i vaskerom, bod/gang og bod 2, tapet på en vegg på ene soverommet. Flis på badet.
Det er laget en luke i bod/gang under sikringsskap. Dette ble gjort ifm legging av nye strømkabler.
Himling: Ubehandlet panel i bod 2, smartpanel i stue, kjøkken og gang. Malte himlingsplater i resterende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe mindre, manglende finish.

Mindre merker i belegg i VF. Mindre hakk/merke i laminat i stua. Belegg i bod mot sørøst poser deg noe.

Liten glipp mellom laminat-bord i overgang stue kjøkken. Dette pga annen type "låsing" mellom bord, så eier måtte improvisere.

Liten høydeforskjell i himling mellom original del og tilbygg. Synlig som "skygge" i himling samt på taklister i overgang.

Generelt en del merker og oppsprekking i vegg i begge boder. En del merker i tak i bod/gang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater i boder bør tas ifm en fremtidig oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fra stua

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom 1.etg og krypkjeller er utført som isolert trebjelkelag (stubbloftkonstruksjon) etter byggeårets normale utførelse. I soverom mot øst er sannsynligvis oppført bjelkelag over tidligere carport.

I bod mot sørøst og tilbygg mot vest sannsynligvis betongdekke.

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.

Ca 2 cm skjevhet i stue/kjøkken/gang. Høyest langs yttervegger i tilbygg, lavest ved dør til bad.

Stedvis noe knirk i enkelte rom.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "usikker" aktsomhet mtp radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnad kun for måling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker fra byggeår, pusset og malt. Sotluke i krypkjeller.

Vedovn i stua (2000), flis under. Brannmur mot kjøkken.

TG 1 Krypkjeller

Krypkjeller under original del. Adkomst via luke i mur mot sør. Det er lagt plast på bakken i store deler av krypkjeller.



Fra krypkjeller

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er MDF fyllingsdører, "massiv-dør" til bad. Kun dørblad er byttet.

Dørblad mellom VF og stue er demontert. Åpent mellom soverom mot sør og bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. 2-3 dører tar i terskel.
- Dør til vaskerom er litt skjev ut/inn. Noe slitasje i terskel, mindre merke i dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Spotter i himling i stue og kjøkken.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 TV og internett

Innlagt fiber fra Trollfjord Kraft. Nåværende hastighet 250 mbit, men man kan ifølge eier velge mellom abonnement på 100, 250, 500 eller 1000 mbit.

TG 1 Skap og reoler

Ca 1,2 m skoskap i VF.

Ca 2,45 m skyvedørsgarderobe i soverom mot sør. Speil i dørene, Elfa systeminnredning med trådkurver hylle og heng.

Ca 2 m garderoreskap i bod mot sørøst, en del hyller i samme rom.

Ca 80 cm garderoreskap på soverom mot øst.

TG 1 Varme generelt

Gulvvarme på bad.

Dovre vedovn (2000) i stua.

Toshiba varmepumpe (2022) i stua.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet ble gjort om fra soverom til vaskerom i 2003. Det er ikke kjent om Tekniske forskrifter eller evt Våtromsnormen ble lagt til grunn ifm med dette.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har originale malte sponplater på vegg. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Det er tatt hull i yttervegg der det tidligere var plassert "utkast" fra tørketrommel.

Vegger er malt etter at VV-bereder var satt på plass, slik at deler av vegg bak bereder har annen farge.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Sluken ligger ca 4-5 mm høyere enn område ved døra. Total skjevhet ca 1 cm. Høyest ved hjørne mot nordøst og deler av vegg mot stue (vest). Sluken ligger ca "midt mellom". Belegget er imidlertid brettet opp ca 2,5 cm ved døra.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved forsiktig bruk fungerer nok rommet i flere år. Se også "Sluk membran og tettesjikt".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har sluk i plast. Belegget skal fungere som membran.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det var flere plasser glipper/åpninger ved rør som går gjennom gulvet. Eier har fuget rundt rør etter befaringen, men dette er ingen fullgod permanent løsning for et våtrom.

Belegget ser ikke ut til å være sveiset i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved forsiktig bruk fungerer nok rommet i flere år. Ved en eventuell skade vil trolig forsikringsselskapet gjøre en avkortning i erstatning hvis ikke rommet er utført i henhold til normen.

Hvis rommet på sikt skal pusses opp, bør vann og avløp så langt det lar seg gjøre legges i vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk vaskerom



Eksempel på åpninger rundt rør (er fuget av eier i etterkant)

1. ETASJE > VASKEROM

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ca 50 cm skyllekar i metall, opplegg for vaskemaskin, toalett. Ca 80 cm garderobeskap. 30 cm vegghengt høyskap. 2 stk 30 cm speilskap over toalett.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

🕒 TG 2 Ventilasjon

El-vifte i yttervegg.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

🕒 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Alle vann- og avløpsrør er åpne og går gjennom gulv til krypkjeller.

1. ETASJE > BAD

Generell

Rommet ble pusset opp fra grunnen i 2006, med bakgrunn i det årets gjeldende Tekniske forskrift.

Det er lagt frem pristilbud og faktura for flis og membransarbeider, men ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Det er fliser på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er 9 hull i flis etter skruer/innfesting. Hullene er fylt med fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket er mer av estetisk karakter. Siden det er dusjkabinett blir det liten direkte fuktbelastning på vegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på hull etter skruer (hjørne bak dusjkabinett)

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ca 1-1,2 cm fall fra dør til sluk.

Det er "sprekker" i flis ved sluk, men dette er sannsynligvis skåret med hensikt ifm legging av flis.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det ble på befaringen målt forhøyet fuktverdi i parti nord for sluken. Dette kan imidlertid være fra rengjøring av sluken, eller restfukt fra normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med profilerte fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, innredning under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. 2 stk 20 cm vegghengte høyskap. Ca 95x95 cm dusjkabinett med glassvegger. Veggmontert toalett (hjørne) med utenpåliggende cisterne.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Mindre "flassing" i nedkant av speil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon for cisternen. Hvis denne krever "drens" i nedkant bør dette etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via ventil i tak. Det er noe tilluft under dørblad, men noe mer tilluft kan vurderes (små ventiler i dørblad).

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg på soverom. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette, hvite fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 4,1 m benk inkl ca 55 cm vask. Oppvaskmaskin under benk, stekeovn og micro i høyskap. Integrert kjøle-/fryseskap. Ca 40 cm høy-/matskap. Ca 2,4 m overskap. Videre "kokeøy" på ca 1,86x1,11 m inkl ca 80 cm induksjon koketopp. Innredning på begge langsider. "Pop-up" stikk integrert i benk.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte i tak med fjernkontroll, selve motoren er plassert på kaldloft. Utkast over tak.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger av kobber med plastkappe. Noe er nok fra byggeår, men deler har blitt byttet ifm etablering av vaskerom (2003) og oppussing av bad (2006). Hovedstoppekran i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder deler av røropplegg fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast. Noe er nok fra byggeår, men deler har blitt byttet ifm etablering av vaskerom (2003) og oppussing av bad (2006).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør la seg gjøre å etablere stakepunkt i krypkjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vaskerom. Mekanisk avtrekk fra bad og bod/gang, selve enheten er plassert på kvisten. Bryter i gang.

Kjøkkenventilator.

Resterende lufting via ventiler i vegg samt vindu/vindusventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utekran med varmt og kaldt vann montert mot nord.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 l VV-bereder, plassert i vaskerom.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Normalt opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap i gang, automatsikringer. Ny innmat i sikringsskap i 2018. Elbil-lader montert 2023.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1992 Byggeår
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Originalt opplegg er fra før 1999. Samsvarserklæring for arbeider på bad (2006) og montering av elbil-lader (2023) er fremvist.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og slokkeapparat fra mars 2025.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Alder, type og tilstand på dreneringen er ikke kjent men trolig fra byggeår. Det er montert grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Tilstandsrapport

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i lettklinker mot sør (mot naboeiendom). Høyde ca 55-60 cm, rekkverk på rundt 50-55 cm oppå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist andre avvik:

Ifm arbeider på tomten ble det brukt hjullaster. Denne kom for nært muren slik at deler av den ble presset ut. Rekkverket er lavere enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I hvert fall deler av muren bør rives og bygges opp igjen. For å tilfredsstille dagens krav må det monteres høyere rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Støttemur er presset ut, lavt rekkverk

! TG 3 Forstøtningsmurer - 2

Garasjen er bygd på en betongplating, denne var trolig opprinnelig beregnet som utvendig parkering. Rundt plattingen går det en mur i lettklinker.

Etter at garasjen ble bygget, er det kun igjen en smal "passasje" på 3 sider. Det er rundt 65-70 cm fra overkant til bakken under på det høyeste.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er sprekker i selve muren, samt oppsprekking mellom mur og betongplatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsprekking bør utbedres før skaden utvikler seg. Det vil trolig ikke være hensiktsmessig med lokale utbedringer. Mest sannsynlig må deler av mur i lettklinker rives og ny mur i betong støpes. Dette bør gjøres av fagfolk.

Når det gjelder rekkverk, så sier forskriften at det skal være rekkverk når det er over 50 cm til baken under. Omfanget av en eventuell montering av rekkverk må ses i sammenheng med fremtidig bruk av arealet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Oppsprekking i mur



Oppsprekking mellom mur og betongplate

! TG 2 Terrengforhold

Området har en svak helning fra nord/nordøst mot sør/sørvest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak, både pga svak helning og at bygget har krypkjeller.

Endret klima og våtere vintre medfører at tiltak på sikt ikke kan utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svak helning inn mot boligen

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Type vann- og avløpsrør (utvendig) er ikke kjent, men ut fra alder er det trolig plast.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Ifølge hjemmelshaver

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje i "normal" utførelse. Garasjen står på en støpt platting som trolig tidligere var utvendig parkeringsareal.

Det er laget en forhøyning rett innenfor porten, trolig for å hindre vanninntrengning i front. På befaringen var det fritt vann på gulvet innenfor forhøyningen, men dette kan være fra avrenning fra bil.

Yttervegger i tre på lav ringmur av lettklinker, utvendig kledd med liggende kledning.

A-tak, taktekke av bølgeplater (Onduline). Det er ikke montert undertak. Takrenner og nedløp i plast. Nedløp er ført ned under betongplaten.

Leddport i tre/finer i front, portåpner. Panelt boddør på langvegg mot boligen. Det er en annen boddør på samme vegg, men denne er kledd igjen utvendig.

Garasjevinduer med enkelt glass.

Begynnende råteskade i omramming rundt port.

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

Bod



Anvendelse

Lager

Byggeår

1980

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Enkel

Vedlikehold

Noe mindre etterslep

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Boden er ifølge eier det gamle hydraulikkhuset fra fergeleiet på Melbu. Boden ble plassert på eiendommen i 2020, opprinnelig byggeår er ikke kjent. Boden ble malt utvendig og innvendig etter den var satt på plass.

Boden er plassert ca 22 cm fra boligen, noe som gjøre det utfordrende å få opp døra i innvendig bod i boligen.

Nøyaktig oppbygning av gulv er ikke kjent, trolig isolert bjelkelag. Isolerte yttervegger i tre, utvendig kledd med liggende kledning.

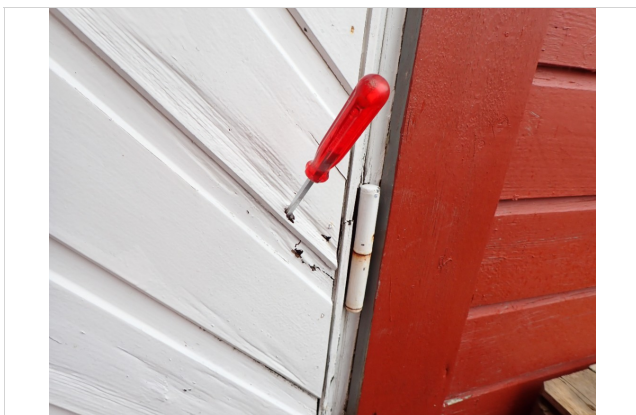
Pulttak, taktekke av papp. Takrenne/nedløp i plast.

Panelt boddør, vindu med 2-lags glass (1991).

Innvendig er det belegg på gulv og panel på vegger og tak. Boden ble malt utvendig og innvendig etter den var satt på plass.

Råteskader i dør, denne bør byttes.

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



Råteskader i dør

Dokkestue



Anvendelse

Dokkestue

Byggeår

2005

Standard

Enkel

Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Ifølge hjemmelshaver

Beskrivelse

Dokkestue (byggesett). Vegger av laftet plank. Taktekke av papp (lagt oppå gammel papp i 2015). Døra lot seg på befaringen ikke åpne, så ingen innvendig kontroll ble gjennomført.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

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.	7 509
Eiendomsskatt	Kr.	8 837
Vann og avløp	Kr.	13 959
Feiing	Kr.	1 255
Renovasjon240 l	Kr.	5 516
Normalt vedlikehold	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	320 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	60 000

Dokkestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Dokkestue	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 890 000

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

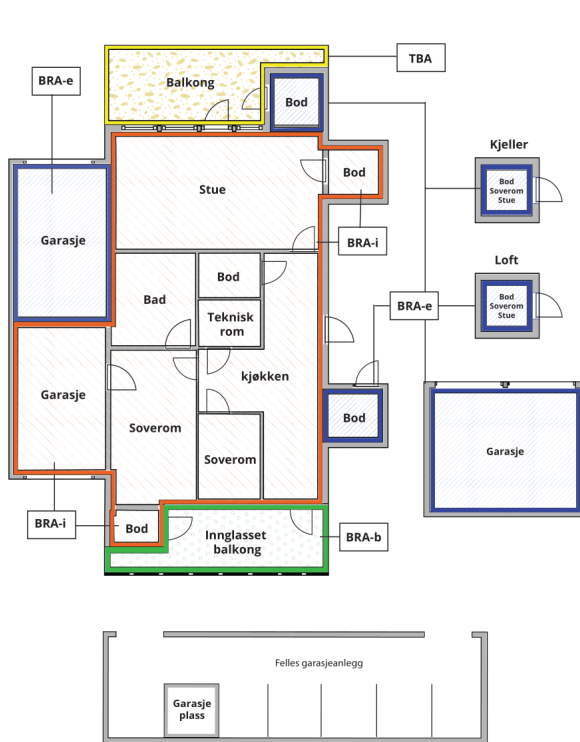
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	133	4		137	37
Krypkjeller					
SUM	133	4			37
SUM BRA	137				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Bod/gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod 2	Utvendig bod	
Krypkjeller		Kryperom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er registrert følgende avvik ut fra nyeste registrerte tegning (29.03.2000) som ble laget ifm tilbygg mot vest (større stue). Vaskerom ved inngang er på tegning betegnet som soverom. Gang mot øst er på tegning betegnet som bod. Soverom mot øst er på tegning betegnet som carport. Bod mot nordøst er ikke med på tegning. Yttervegg i bod mot sørøst flukter med yttervegg mot sør, på tegningen er den inntrukket. Mindre avvik mtp dører. Det er ikke fremlagt søknad for endring av carport til soverom. Det er hos kommunen ikke registrert ferdigattest, verken for opprinnelig bygg eller for tilbygg/ombygging.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny VV-bereder, varmepumpe og elbil-lader.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagslysflate på soverom mot sør og øst er for liten.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt ferdigattest.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Dokkestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje						2	2
SUM						2	2
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Dokkestue	

Kommentar

Arealet er ikke måleverdig pga lav takhøyde.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	122	15
Garasje	0	39
Bod	0	8
Dokkestue	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør
	Rolf Hansen	Samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	53	273		0	877.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torvhaugveien 9

Hjemmelshaver

Hartviksen Mariann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i etablert boligfelt like øst for Melbu sentrum. Til kommunesenteret Stokmarknes er det ca 14,5 km.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei. Torvhaugveien går imidlertid over flere eiendommer; 53/267 (privat), 53/267 (privat), 53/274 (Steinsvik Hus & Entreprenør AS) og 53/211 (Steinsvik Eiendomsselskap AS).

Det er i Grunnboksutskriften ikke registrert veirett. Det er imidlertid ikke uvanlig at deler av offentlig vei eies av private, men driftes og vedlikeholdes av kommunen. I slike tilfeller er veirett innforstått uten at det nødvendigvis foreligger tinglyst veirett.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål. Hjemmelshaver sier det er planlagt boliger nord for eiendommen, på andre siden av Torvhaugveien.

Om tomten

Solåpen tomt. Gruset innkjørsel og gårdsplass. Grøntareal mot vest og sør. Parkeringsmuligheter ved boligen.

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

I tillegg til selve boligen, er det en garasje, en utvendig bod og et lite dokkehus på tomten. Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak eneboliger, flermannsbolig rett sør for eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
818 261	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
770 000	1997

Forsikring

Selskap Tryg	Avtalenr 7125118	Type Fullverdi	Forsikringssum 4 910 700	Årlig premie 6 553
Kommentar Bolig				
Selskap Tryg	Avtalenr 7125118	Type Fullverdi	Forsikringssum 403 600	Årlig premie 704
Kommentar Garasje				
Selskap Tryg	Avtalenr 7125118	Type Fullverdi	Forsikringssum 144 400	Årlig premie 252
Kommentar Utebod				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	13.03.2025		Gjennomgått	3	Nei
Gårdskart/NIBIO	13.03.2025		Gjennomgått	3	Ja
Grunnbokutskrift	10.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.03.2000	Ifm tilbygg mot vest	Gjennomgått	2	Nei
Tegning garasje	15.11.2001		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	
2	31.03.2025	Endret kommentarer mtp manglende ferdigattest for original bygning (ikke tilbygg/ombygging). Endret punkt om at tegning for garasje ikke foreligger. Lagt inn kommentar om at ferdigattest for garasjen ikke er fremlagt. Opplysninger om dette kom etter at rapporten var ferdigstilt og sendt ut.
3	31.03.2025	Blingset på meidlertidig brukstillatelse og trodde det var ferdigattest.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/AC1756>

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: 13.03.2025 15:05

Eiendomsdata verifisert: 13.03.2025 15:01

GÅRDSKART 1866-53/273/0

Tilknyttede grunneiendommer:
53/273/0

5

6

w

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.9

0.0

0.9

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.9

* 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 gjenkjenneelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

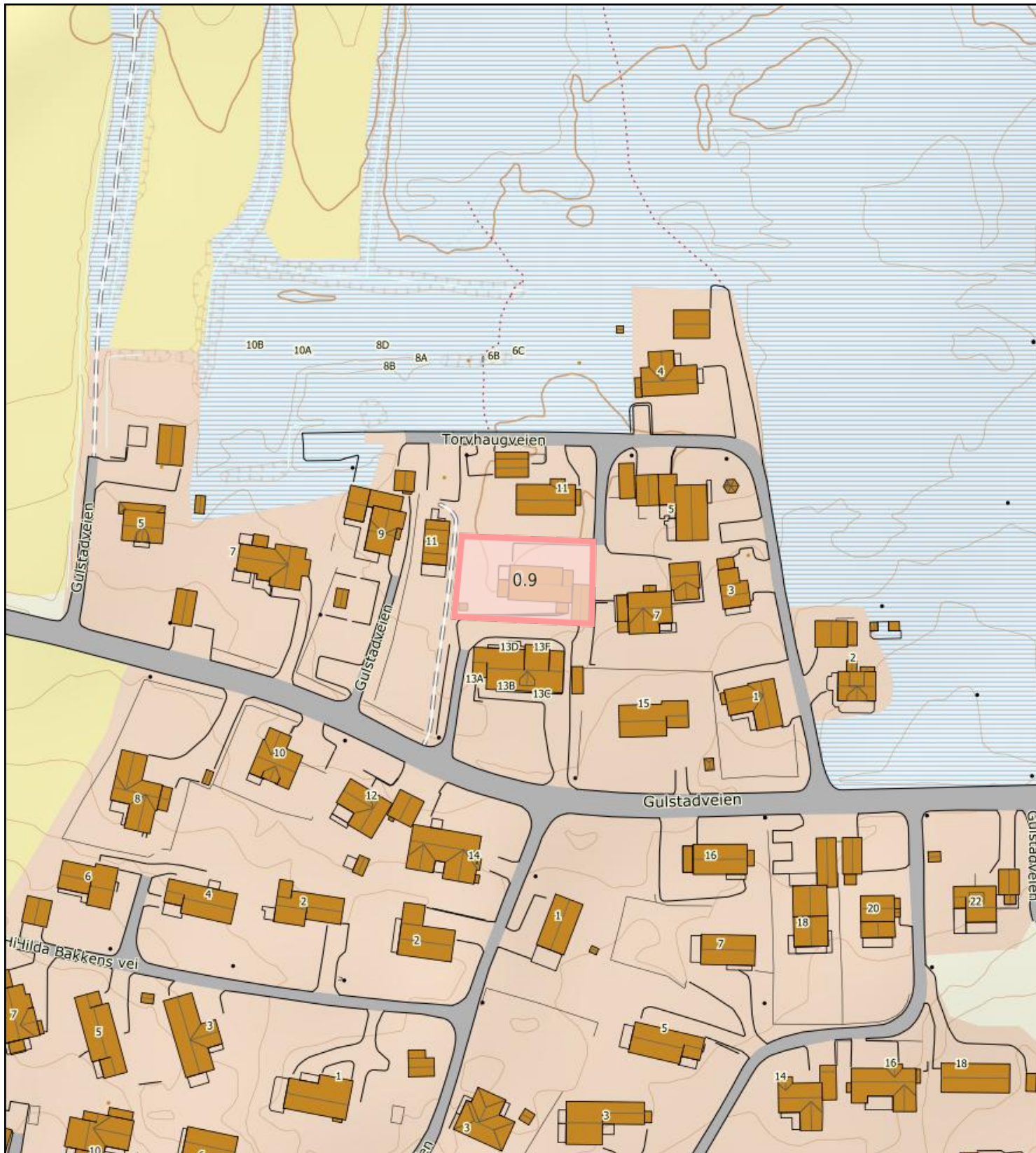
Arealressurgrensler

Eiendomsgrensler

Driftssenterpunkt

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 13.03.2025 15:05

Eiendomsdata verifisert: 13.03.2025 15:01

GÅRDSKART 1866-53/273/0

Tilknyttede grunneiendommer:
53/273/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	
0.0	
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.9	0.9
0.0	0.0
0.9	0.9

* 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



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



051015m Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 13.03.2025 15:06 Eiendomsdata verifisert: 13.03.2025 15:01 GÅRDSKART 1866-53/273/0 Tilknyttede grunneiendommer: 53/273/0	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 5 Overflatedyrka jord 6 Innmarksbeite w Produktiv skog * Annet markslag Bebyggd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.9 0.0 0.9 * 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 gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
--	--	---

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250049
Adresse	Torvhaugveien 9		
Postnr.	8445	Sted	MELBU
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1996	Hvor lenge har du bodd i boligen?	27 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr	7125118
Selger 1 Fornavn	Mariann	Etternavn	Hartvigsen
Selger 2 Fornavn	Rolf	Etternavn	Hansen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Hadsel Rør og Sanitær

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badet ble totalrenovert høsten 2006

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Hadsel Rør og Sanitær AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badet ble totalrenovert alt gammelt fjernet og nye vegger gulv ble lagt

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Har hjemme

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Det var bad der fra før

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Kristian G Olsen AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Lagt opp nye rør, avløp vaskerom nytt toalett vaskerom sluk vaskerom, utekran m varmt og kaldt vann, ny varmtvannstank installert 2021

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Var lekkasje på oppvaskmaskin i 1997

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er godkjent fra kommunen og forandre takvinkel på huset for og få innredet loft hvis behov.

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg Rolf Hansen har montert kjøkkeninnredning. Lagt plater på vegg i huset, nytt tak kjøkken og stue lagt gulv. Gulv i stue og gang har grønt underlag som har enkelte plasser godt i oppløsning og det kommer grønt støv opp ved lister i gang. Klikk gulv burde vert tatt opp og skiftet underlag.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

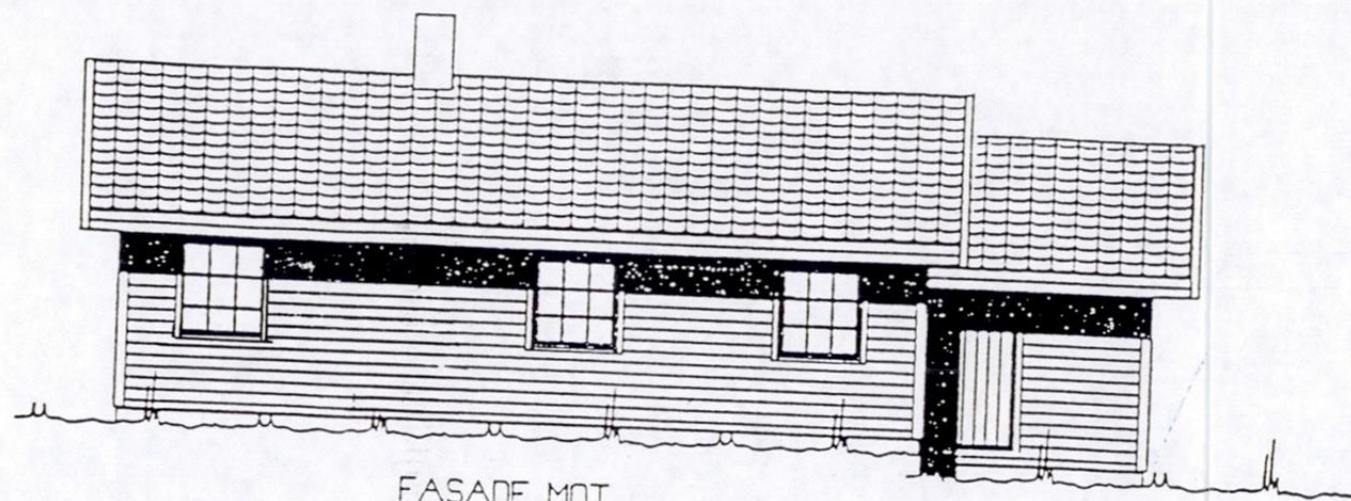
☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

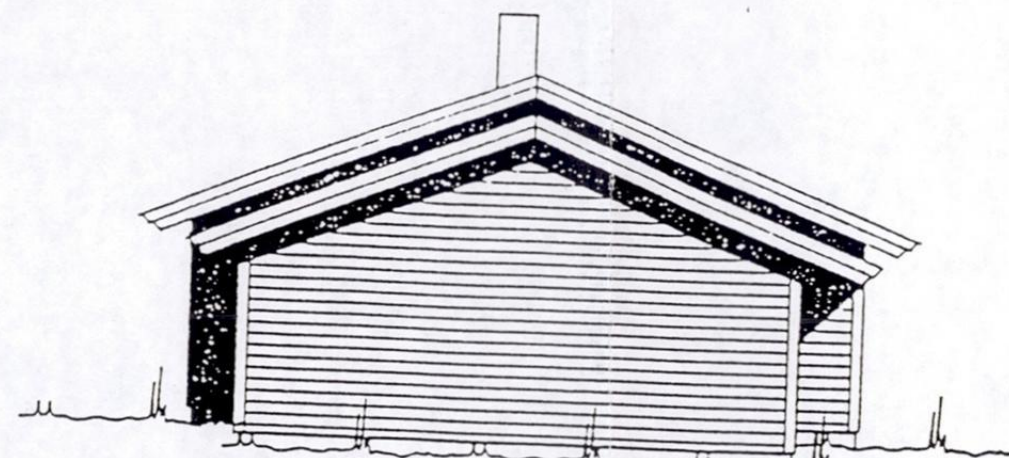
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

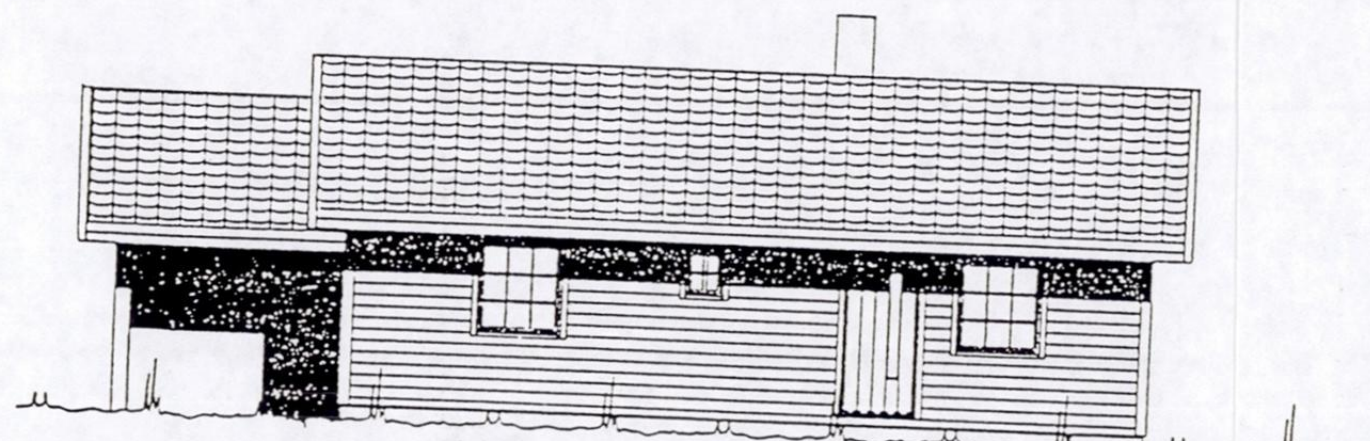
☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--



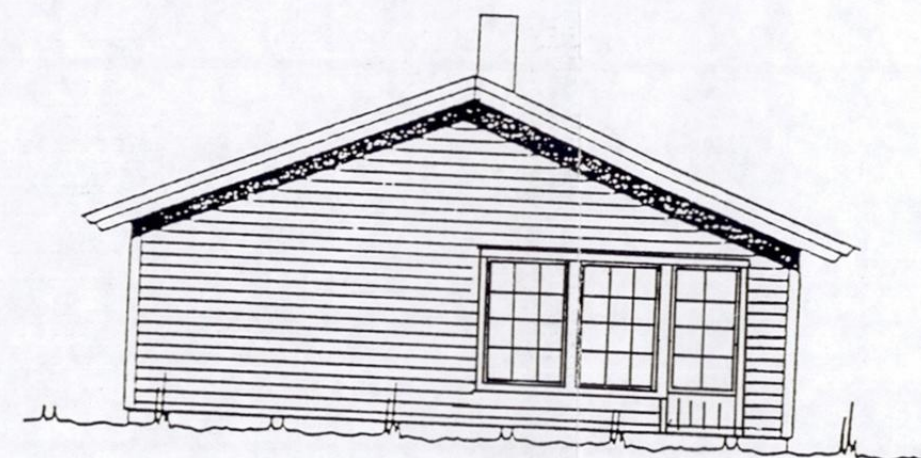
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

Byggeplaner datert **21.8 - 1991**
 GODKJENNES i henhold til særskrift
 for sak nr **142 91**
 Hørdset bygningssak den **17.9 - 1991**
 Bygningssaker

STEINSVIK MATERIALLAGER MELBU A/S

NORDBO NORGE

Hus
LIBRA 4 M/CARPORT FASADER

Nr. A 05+

Byggn.

Byggepl. : GULSTAD
 Kommune :

Mål: 100

BRA:

BA:

Arkitekt

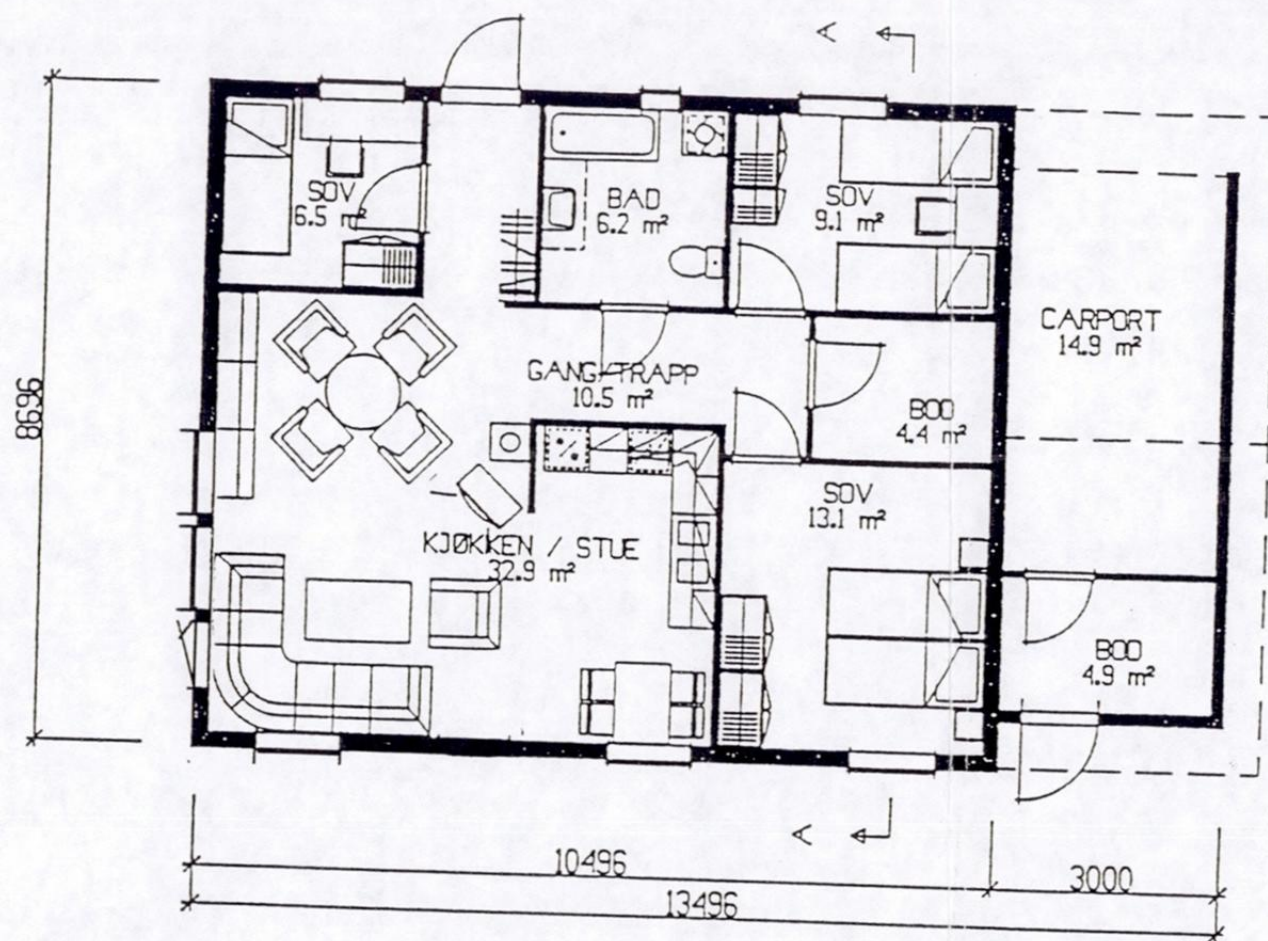
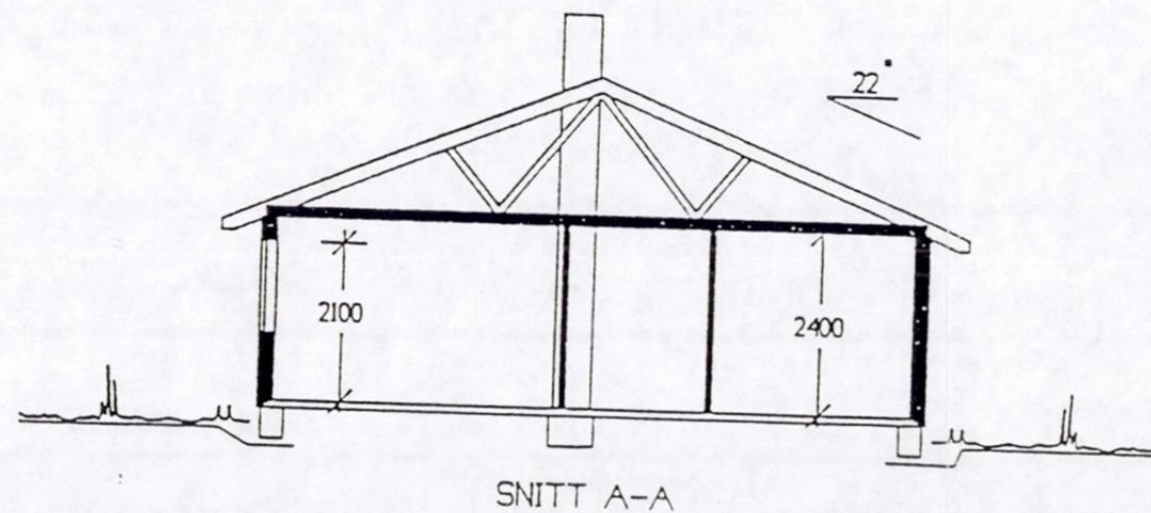
Arkiv R1141

Denne tegn. tilhører Nordbo Norge a/s. Etterligning klir lov om åndverk av 17.5.1961.

Korr.

Dato: 14.12.90

Sign.: MB.



Byggeplaner dateret 21/8 -19 91
 GODKJENNES i henhold til særutskrift
 for sak nr 142/91

Hodsel bygningsråd den 17/9 -19 91

Byggesaksnr.

NORDBOHUS **NORDBO NORGE**

A 01+ Hus Tegn. LIBRA 4 M/CARPORT PLAN, SNITT

Byggh. : STEINVIK MATERIALLAGER MELBU A/S

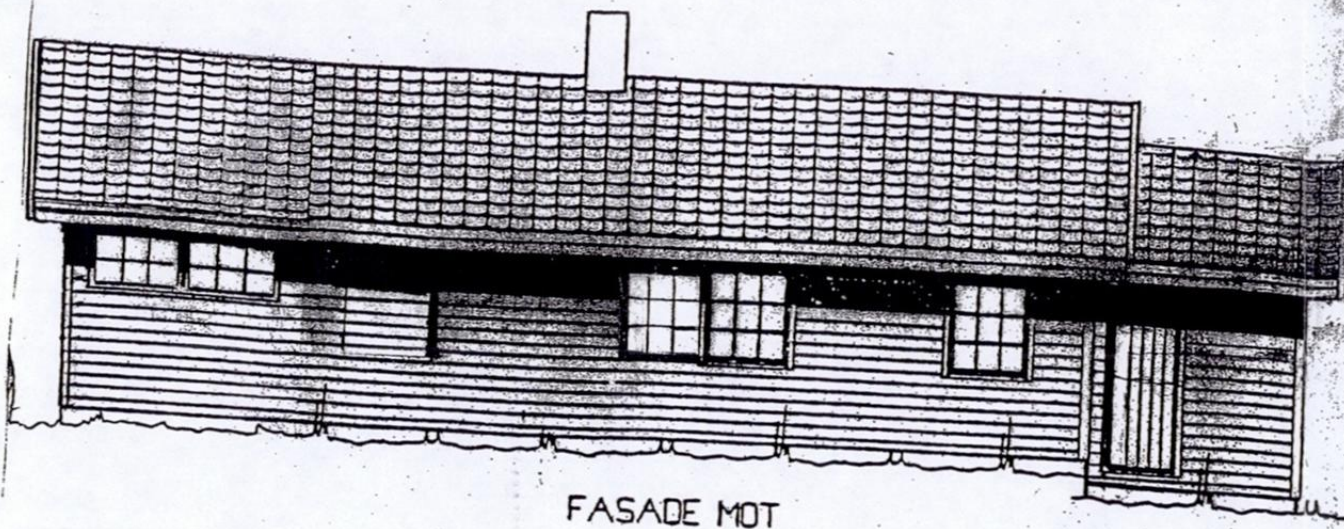
Byggepl. : GULSTAD
 Kommune :
 Mål: 1:100

Arkitekt:

BA: BA:
 Denne tegn. tilhører Nordbo Norge a/s. Etterligging kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961

Arkiv: R1141

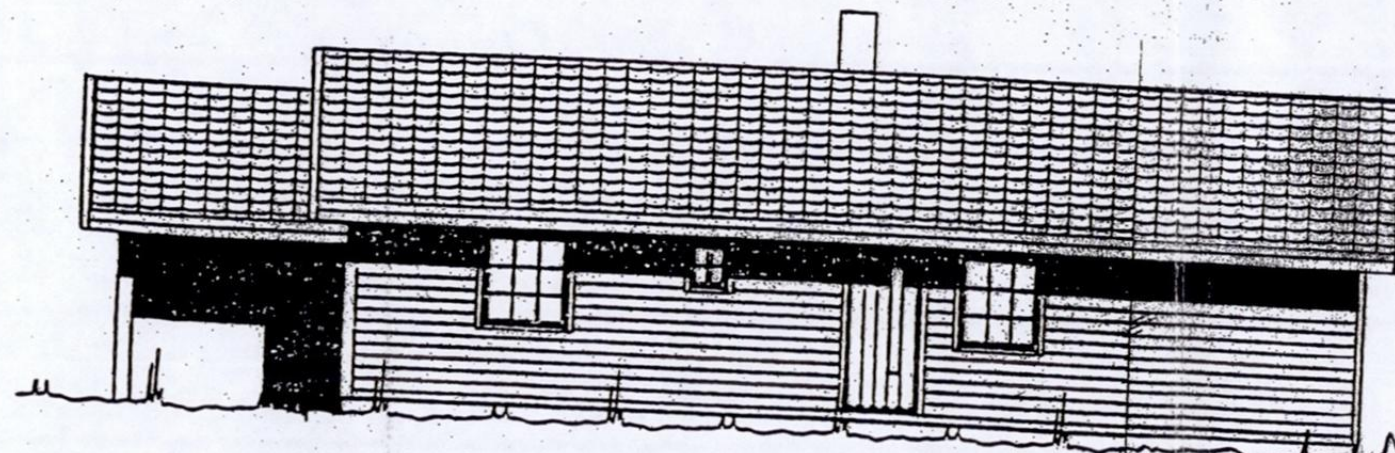
Korr.:
 Dato: 14/2/90
 Sign.: M.B.



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

STEINSVIK HÅTERJALLAÖR MELBU ÅS VEDVÆG 3



NORDBO NORGE



A 05+

LIBRA 4 M/CARPORT FASADER

Byggh.

Byggepl. : GULSTRAD

Kommune :

Mål: 100

BRA:

BA:

Aktivitet

Aktivitet

Korr. 20/9-99

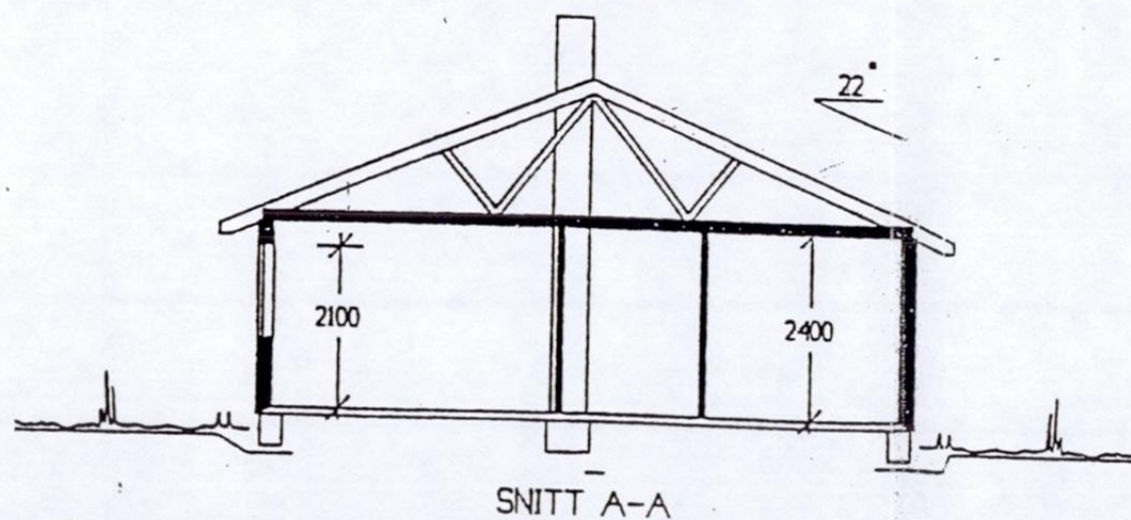
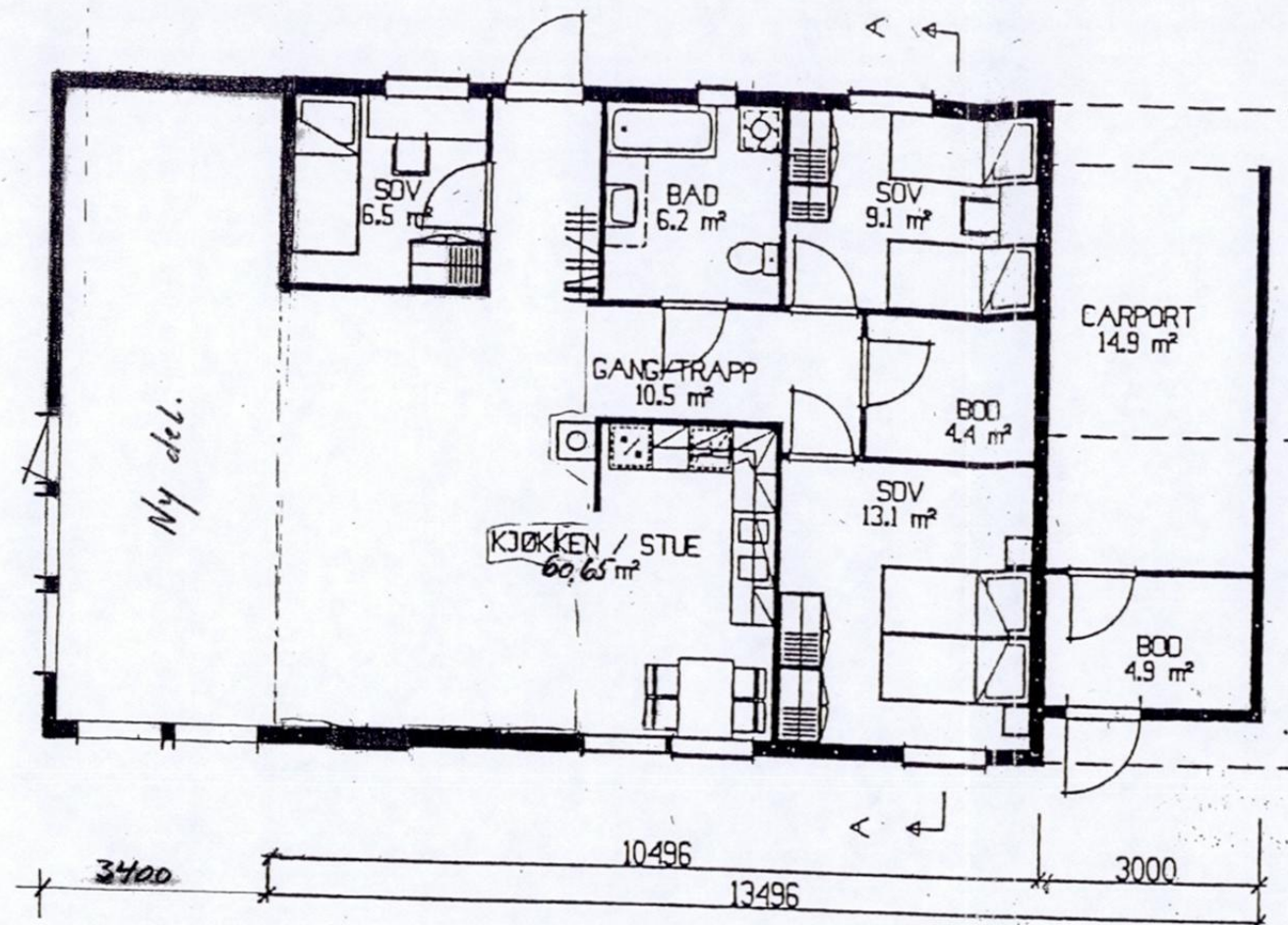
Korr. 29-91. DT

Dato: 14.12.90

Sign.: M. M.

Denne tegn. tilhører Nordbo Norge a/s. Ellers tilhører klr. for om andsverk av 12.5 1961.

8696



STEINSVIK MATERIALLAGER MELBU A/S

VEDLEGG 3

NORDBO NORGE

Byggh.

Byggepl.: GULSTAD

Kommune:

Mål: 1:100

BRA:

BA:

Arkitekt:

Arkiv: R1141

Dato: 14.12.90

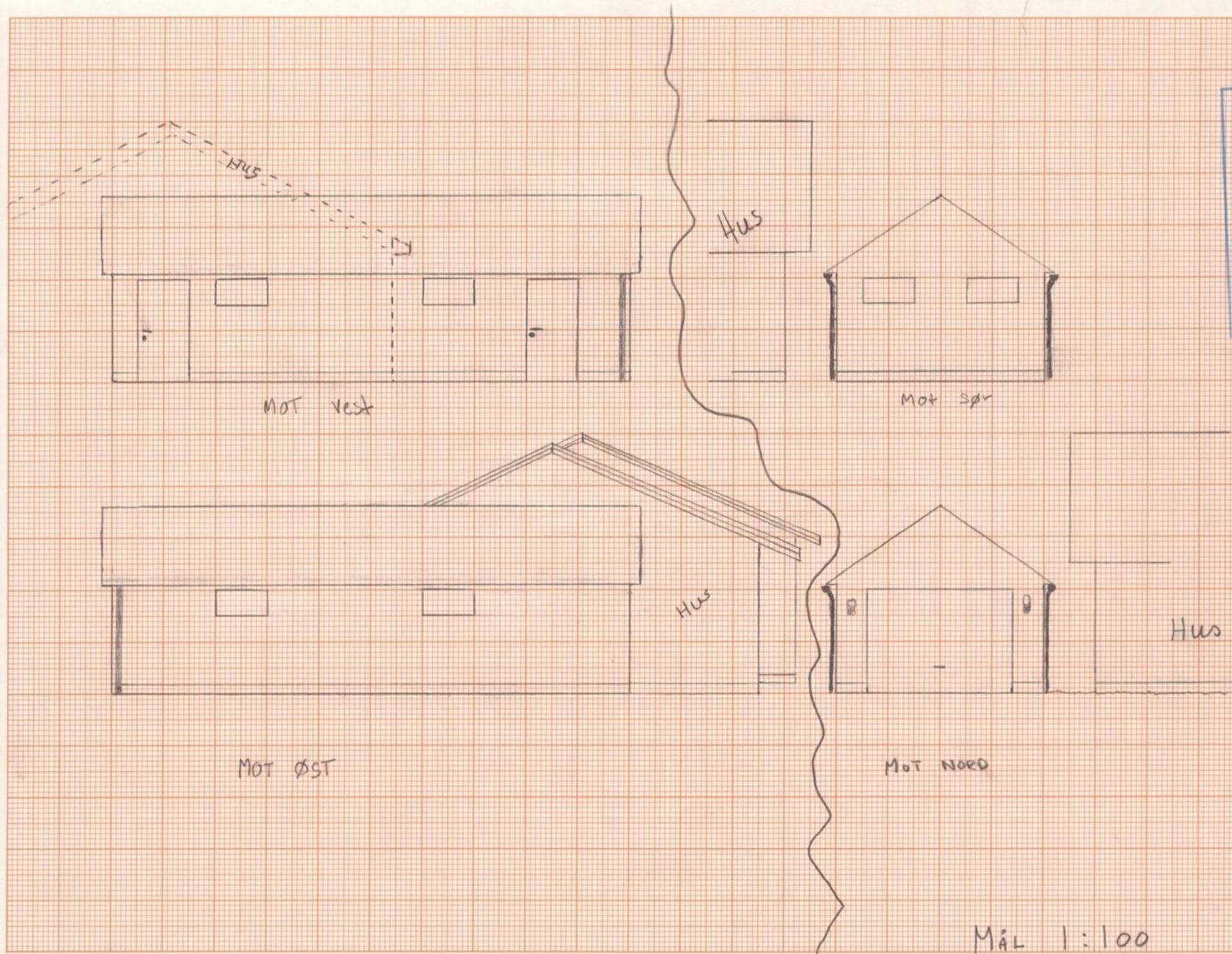
Korr.: 20/9-99

Sign.: M.B.

Nr. A 01+ Hus Tegn. LIBRA 4 M/CARPORT PLAN, SNITT

Denne tegn. tilhører Nordbo Norge a/s. Etterligning kfr. lov om Åndsverk av 12.5.1961.

D1



HADSEL KOMMUNE
Teknisk etat

GODKJENT
DEL
I sak nr. 175/01
Dato 15.11.01

Teknisk sjef

Garasje: $10\text{m} \times 4\text{m} = 40\text{m}^2$

Gulstad 53/273

(Kommune)

Hadse1

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Steinsvik Hus A/S
Postboks 13
8490 Melbu

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Gulstad	53	273		

Deres søknad	Dato 21.08.91		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolighus		
Behandling/vedtak		Vedtak dato 17.09.91	Saksnr. 142/91

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

- Brannvarslings- og slukkeutstyr må monteres
- Endelige tegninger må leveres
- o Bed-dør på sørside må holdes avlås inntil trapp/rampe er laget

Dette arbeidet må være fullført innen: - 20.12.92

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Stokmarknes	24.12.92	Jens-Are Johansen adv. leder Halvar B. Harberg byggekontrollør

KOPI
SENDT

ansvars-
havende

Navn

Adresse

andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

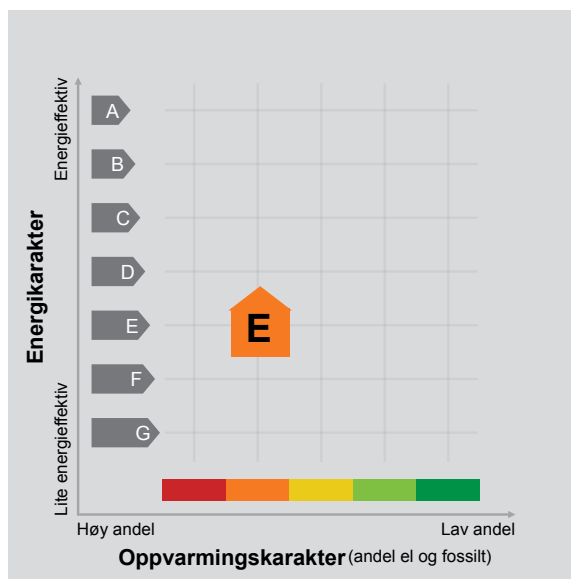
Navn

Adresse

ENERGIATTEST



Adresse	Torvhaugveien 9
Postnummer	8445
Sted	MELBU
Kommunenavn	Hadsel
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	273
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11332056
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95902
Dato	22.03.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere urbryter på motorvarmer

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering tetningslister

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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1994
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 150
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

St. h. 10. -
365
Dokument nr. 564 15 A.
Vesterålen sonearkiverenabed
dof. 14/3-57.
K o n t r a k t.

Undertegnede grunneiere av Gulstad, g. nr' 53 i Hadsel gir herved annelslaget Gulstad Vannverk rett til uten vederlag at legge nødvendige vannledninger over vore eiendomme og likeså rett til at foreta nødvendige reparasjoner og omlegninger av diss. Dog skal såvitt mulig alt arbeide foregå på den årstid det genere årsveksten minst.

Forsåvitt undertegnede er grunneier og/eller havneberettiget i Gulstad utmark gir vi herved vederlagsfri rett til for Vannverket at nytte vannføringen til og fra "Vaksdalsvannet" med nødvendig inngjerding (og/eller tørrlegging) av det vannførende område. Videre rett til nødvendig demning og dammanlegg med adkoms samt rett til at ta nødvendig stein og grus til anlegget.

For br. nr. 13 gjelder dog særskilt overenskomst.

Gulstad april-mai 1949.

Som eier av br. nr. 1.

" 2.

" 3.

" 4.

" 5.

" 6.

" 7.

" 8.

" 9.

" 10.

" 11.

" 12.

" 13.

" 14.

Tyggve J. Pettersen

John S. Sundbø
NORDLANDS AKTIEEULDSPIDERI

Ant. Wager. Ellen Kvern

John S. Sundbø
NORDLANDS AKTIEEULDSPIDERI

Ruben Arvid
Andreas Rissad

Margot Forseth Pettersen.
John Rost Eghedings.

- 2 -

362

Kontrakt fra grunneiere av Gulstad, g.nr. 53 i Hadsel.

Som eier av br.nr.	15	Johanne Schjelderup for barne
" " " "	16	Johann Nilsen
" " " "	17	Marie Olsen
" " " "	18	Herman Olsen
" " " "	19	Kristoffer Pettersen
" " " "	20	Arthur Rab
" " " "	21	Mahilde Brand
" " " "	22	
" " " "	23	Trygve H. Pettersen
" " " "	24	Jens L. Pettersen
" " " "	25	
" " " "	26	NORDLANDS AKTIEEIDSPIDERI
" " " "	27	Markvin Stas John S. Sævi
" " " "	28	
" " " "	29	John S. Sævi
" " " "	30	
" " " "	31	Karl Borge Julie Borge
" " " "	32	
" " " "	33	Nils Brand
" " " "	34	
" " " "	35	Thomas Schjelderup
" " " "	36	
" " " "	37	
" " " "	38	
" " " "	39	
" " " "	40	
" " " "	41	Olav Hagen
" " " "	42	Karl Borge Julie Borge
" " " "	43	Trygve H. Pettersen
" " " "	44	Eileen Hagen

369

- 3 -

Kontrakt fra grunneiere av Gulstad. g.nr. 53 i Hedsel.

Som eier av br.nr. 45

"	"	"	"	46	Dagmy Andersen
"	"	"	"	47	
"	"	"	"	48	
"	"	"	"	49	Einar Olsen
"	"	"	"	50	
"	"	"	"	51	Einar Olsen.
"	"	"	"	52	
"	"	"	"	53	Peter Bakken
"	"	"	"	54	
"	"	"	"	55	
"	"	"	"	56	Peder Brast
"	"	"	"	57	
"	"	"	"	58	<u>Kristian Johansen</u>
"	"	"	"	59	
"	"	"	"	60	
"	"	"	"	61	
"	"	"	"	62	
"	"	"	"	63	
"	"	"	"	64	Johan a Moe Gulstad.
"	"	"	"	65	
"	"	"	"	66	
"	"	"	"	67	
"	"	"	"	68	
"	"	"	"	69	
"	"	"	"	70	
"	"	"	"	71	
"	"	"	"	72	
"	"	"	"	73	

- 4 -

34.

Kontrakt fra grunneiere av Gulstad g.nr. 53 i Hadsel.

Som eier av br.nr. 74 *F. Garnes*

"	"	"	"	75
"	"	"	"	76
"	"	"	"	77
"	"	"	"	78
"	"	"	"	79
"	"	"	"	80
"	"	"	"	81
"	"	"	"	82
"	"	"	"	83
"	"	"	"	84
"	"	"	"	85
"	"	"	"	86

Vi bekrefter at samtlige foranstående
egenhendig har underskrevet denne kontrakt
i vårt nærvær, og at de alle er over 21 år.

Peder Garnes

Olav Pettersen

Denne erklæring er underskrevet av samtlige grunneiere som
berøres av vannverkets prosjekterte ledninger og/eller har
rettigheter i utmarka. Øvrige br.nr. er kun hus uten rett-
igheter utenfor sine grenser.

Olav Pettersen

F. Garnes

formann vannverk

Regulering

Verdien av den foran avståede grunn m.v. settes til kr. 20.-
pr. bruk engang for alle.

Gulstad den 7 febr. 1951.

Olav Pettersen,
Styrreformann

Mr

Kommune
1866
Hadsel

MALEBREV	☒ uten grensejustering med grensejustering
Jahr.	75/87
Målebrev nr.	16/92
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	53	273	
	Bruksnavn/adresse Bakkenfeltet, Gulstad		
Areal	878.4 m ²		

Dagbokstempel
REGISTERT
02. SEPT. 1992
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN
Dagboknr: 5700 ..

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	09.10.1987
Rekvirent	Steinsvik Materiallager Melbu A/S
Bestyrer	Jan Christoffersen
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av Gnr. 53 Bnr. 19 i Hadsel.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Stenes	18/08-1992	 Ove Pedersen	Jan Christoffersen

Tinglysning

Dagbokstempel	Tinglysningsstempel
	
Doknr: 5700 Tinglyst: 02.09.1992 Emb. 078 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

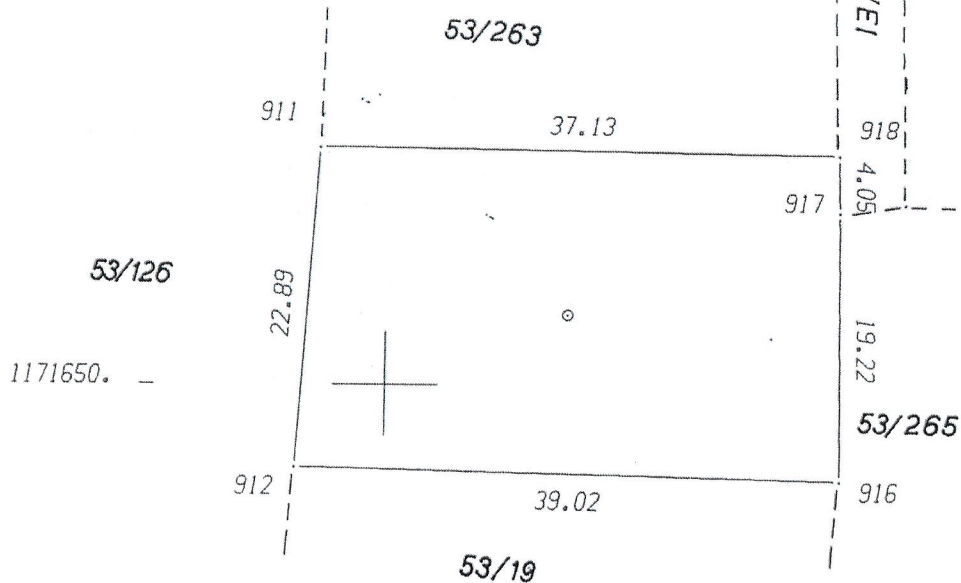
Gnr. 53	Bnr. 273	Festernr.
Representasjonspunkt X 1171655. Y 65863. Z		
Kartblad DZ245-1-59	x	Landsnett
Målestokk 1 : 500.	Areal m ² 878.4	

MÅLEBREVKART

J.nr.	75/87
Målebrev nr.	16/92

Punkt	Tema	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
916		1171643.16	65882.63	19.22	
917		1171662.38	65882.36	4.05	
918		1171666.42	65882.26	37.13	
911		1171666.86	65845.13	22.89	
912		1171644.02	65843.61	39.02	

N



65850.



Eiendomsinformasjon

Kommune: 1866 HADSEL
Matrikelnummer: 1866-53/273/0/0
Adresse: Torvhaugveien 9, H0101
8445 MELBU
Siste tilsyn: 24.01.2003

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 3177

Konstruksjon Element
Siste feiing 06.08.2023

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
31.12.2001	Ukjent	Lukket ildsted



Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Boligtilsyn	24.01.2003	Avsluttet	0	0
Feiing	24.01.2003	Avsluttet	0	0
Feiing	18.10.2004	Avsluttet	0	0
Feiing	21.09.2005	Avsluttet	0	0
Feiing	20.09.2006	Avsluttet	0	0
Feiing	11.09.2007	Avsluttet	0	0
Feiing	17.09.2008	Avsluttet	0	0
Feiing	30.10.2009	Avsluttet	0	0
Feiing	19.11.2010	Avsluttet	0	0
Feiing	26.05.2014	Avsluttet	0	0
Feiing	25.08.2019	Avsluttet	0	0
Feiing	06.08.2023	Avsluttet	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Hadsel brann og redning kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Hadsel Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1866 **Gårdsnr.:** 53 **Bruksnr.:** 273**Adresse:** Torvhaugveien 9, 8445 MELBU**Referanse:** 75250049

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 53, Bruksnr 273	Kommune:	1866	Hadsel
Adresse:		Grunnkrets:	302	Gulstad
Veiadresse:	Torvhaugveien 9, gatenr 3107	Valgkrets:	3	Melbu
	8445 Melbu	Kirkesogn:	10080104	Hadsel
Oppdatert:	03.12.2019	Tettsted:	7822	Melbu

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.08.1992	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	877,5 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
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.08.1992	Avgiver	1866/53/19	-878,4
	Matrikkelført:		Mottaker	1866/53/273	878,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torvhaugeveien 9	H0101	Bolig	87,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	17.09.1991
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	87,0	Igangset.till.:	02.10.1991
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	87,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.02.2002
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11332056			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		87,0		87,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.11.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.11.2001
Energikilde:		BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.11.2001
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	11333478			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				40,0	40,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/53/273/0/0

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|--------------------------------|-------|---------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uvisst | | Teigdeleining |
| — | Omtvistet grense | | Punktfeste |



..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

Dato: 6.3.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 1866 Hadsel

Eiendom: 1866/53/273/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 6.3.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Hadsel Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1866 **Gårdsnr.:** 53 **Bruksnr.:** 273

Adresse: Torvhaugveien 9, 8445 MELBU

Referanse: 75250049

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	MB24 Gulstad boligområde vedtatt 24/6-1993
Reguleringsformål	Tomta er regulert til boligformål

Status bebyggelsesplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
2 vedlegg

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

HADSEL KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR GULSTAD

Endringer:

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret 24.06.93 i sak 57/93

Revidert:

§ 1. INNLEDNING

1.1 Planens begrensning og bestemmelsenenes virkeområde

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

- | | |
|------------------|----------------------|
| Byggeområder | - boliger |
| | - forretninger |
| Trafikkområder | - kjøreveg |
| | - gang- og sykkelveg |
| Friområder | - lekeplasser |
| Landbruksområder | - jordbruk |

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plankrav

- a. I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde del av tomte skal utnyttes.
- b. Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.
- c. Før utbygging av området B21, skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise:
 - bygningers plassering, etasjeantall, høyde, takform
 - parkeringsplasser, garasjer.

2.2 Utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder

Tomteutnyttelse og tillatt bebygd areal (BYA) er angitt i prosent av tomtas areal i kombinasjon med etasjetall. BYA og antall etasjer er påført plankartet.

2.3 Adkomst, parkering

Avkjørsel fastlegges i bebyggelsesplan eller situasjonsriss som følger byggemelding.

2.4 Utforming, fargevalg

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen er tilpasset øvrig bebyggelse i området med hensyn til materialbruk, takkonstruksjon og fargevalg.

2.5 Behandling av ubebygde areal i området

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

2.6 Unntak

Mindre vestentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.

§ 3. BYGGEOMRÅDER

3.1 Områder regulert til boliger B1-B22

Eksisterende boliger inngår i planen. I området skal det oppføres boligbebyggelse. I bebyggelsen kan det foruten til boliger innredes eller oppføres mindre verksteder, forretniger eller boliger til sosiale formål som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse m.h.t. støy, trafikk og parkering.

3.2 Område regulert til forretning F1

Eksisterende bygg inngår i planen. I området skal oppføres forretningsbebyggelse - herunder forretning med nødvendig lagerlokale, kontor, bensinstasjon. I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan innredning for mindre verksted og lignende tillates.

3.3 Områder regulert til allmennyttige formål A1-A2

Områdene skal nyttes til barnehage.

§ 4. TRAFIKKOMRÅDER

Innenfor det regulerte området skal anlegges kjøreveg m/fortau, gang- og sykkelveg og parkering som vist på plankartet.

§ 5. FRIOMRÅDER Fr1-Fr6

Friområdene skal brukes til lekeplass.

SPESIALUTSKRIFT

av

Hadsel kommunestyres forhandlingsprotokoll

i lovlig sammenkalt og sammensatt møte den 24.06.93 vedrørende:

Ks-57/93

Arkiv L12

REGULERINGSPLAN FOR GULSTAD

Formannskapet innstiller til kommunestyret:

Forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Gulstad vedtas i hht. plan- og bygningslovens § 27-2, nr. 1 med følgende endring:

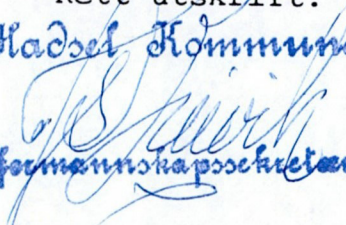
Gang- og sykkelveg over bnr. 176 tas ut av planen.

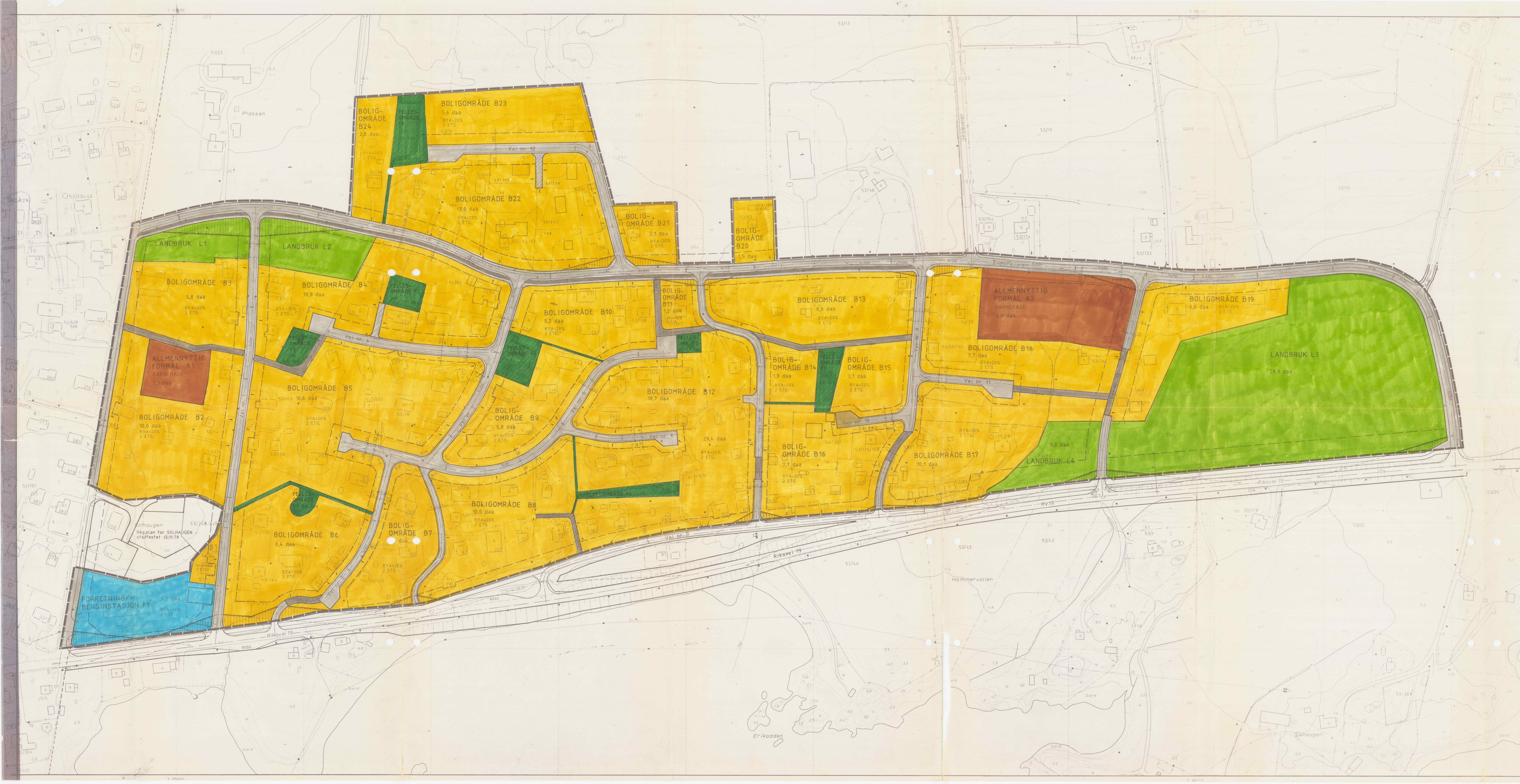
VEDTAK :

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Rett utskrift:

Hadsel Kommune


formannskapssekretær



TEGNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

BOLIGER

HYTTER

FORRETNINGER, KONTORER M.V.

OFFENTLIGE BYGNINGER

ALLMENNUTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

JORDBRUK/SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU

4. FRIDOMRÅDER

PARK, TURVEI, LEKEPlass

IDRETT

5. FAREOMRÅDER

RAS/FLOD

6. SPESIALOMRÅDER

BEVARING

CAMPINGPlass

FELLES AVKJØRSFELT

FELLES PARKERINGSPlass

FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

PLANENS BEGRENSENING

GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

BYGGEGRENSE

TOMTEGRENSE

EKISTERENDE EIGENDOMS-GRENSE SOM OPPHEVES

FRISIKTELINJE

SENTERLINJE REGULERT VEG

OMRIS AV PLANLAGT BYGG

OMRIS AV EKISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN

VANN

daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistans: 1 m

MALESTOKK: 1:1000

10 da

SIDE

NORDPIL

REGULERINGSPLAN/ENDRING

GULSTAD

REVISJONER:

1. Utg. matrikkel behandlet i B-utval 6.6.92

2. Saksbehandling i PLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

3. Saksbehandling i BYGNINGSRÅDET

4. Utleiing til offentlig etterbysyn i tidsrommet

5. 2. gangs behandling i BYGNINGSRÅDET

6. 3. gangs behandling i BYGNINGSRÅDET

7. 4. gangs behandling i BYGNINGSRÅDET

8. KOMMUNESTYRETS VEDTAK

PLANEN UTARBEIDET AV

HAUSEL KOMMUNE - teknisk etat

DATO

05.02.93

SIGN

ACH

14.11.91

ADM

02.12.91

ADM

04.04.92

ADM

10.02.93

ADM

06.05.93

ADM

24.6.93

ADM

ARKIV NR.

504.071

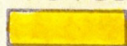
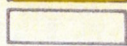
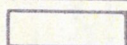
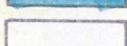
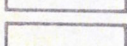
SAK NR.

11024

TEGNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

	BOLIGER
	BOLIGER
	HYTTER
	FORRETNINGER, KONTORER M.V.
	INDUSTRI
	OFFENTLIGE BYGNINGER
	ALLMENNYYTTIG FORMÅL

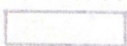
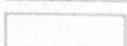
2. LANDBRUKSOMRÅDER

	JORDBRUK/SKOGBRUK
---	-------------------

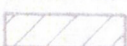
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

	KJØREVEG
	GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU

4. FRIOMRÅDER

	PARK, TURVEG, LEKEPLASS
	IDRETT

5. FAREOMRÅDER

	RAS/FLOM
	

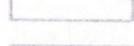
6. SPESIALOMRÅDER

	BEVARING
	CAMPINGPlass

BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER

	FELLES AVKJØRSEL
	FELLES PARKERINGSPLASS
	FELLES LEKEOMRÅDE

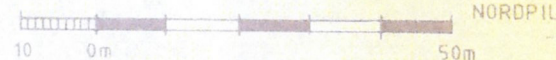
STREKSYMBOLER M.V.

	PLANENS BEGRENSNING
	GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
	BYGGEGRENSE
	TOMTEGRENSE
	EKSISTERENDE EIENDOMS- GRENSE SOM OPPHEVES
	FRISIKTLINJE
	SENTERLINJE REGULERT VEG
	OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
	OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
	VANN

daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse 1 m

MÅLESTOKK 1:1000



REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

GULSTAD

Kartblad

Kartprodusent

REVISJONER:

Iflg. merkader behandlet i B-rådet 04.06.92

DATO	SIGN.
05.02.93	AOM

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	14.11.91	AOM
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	02.12.91-13.01.92	
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	04.06.92	
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN	10.02.-10.03.93	
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	06.05.93	ja-j.
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	24.06.93	j.a.j.

PLANEN UTARBEIDET AV

HADSEL KOMMUNE - teknisk etat

ARKIV NR	SAK NR.	SAKSBEH.
504.071	41024	



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Torvhaugveien 9

Nabolaget Melbu øst - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Knausen	5 min
Linje 754	0.4 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	20 min

Skoler

Melbu skole (1-10 kl.)	12 min
296 elever, 21 klasser	1.1 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu	10 min
500 elever, 21 klasser	0.9 km

Ladepunkt for el-bil

ChargeUp - Hadsel VGS avd. Melbu	11 min
----------------------------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

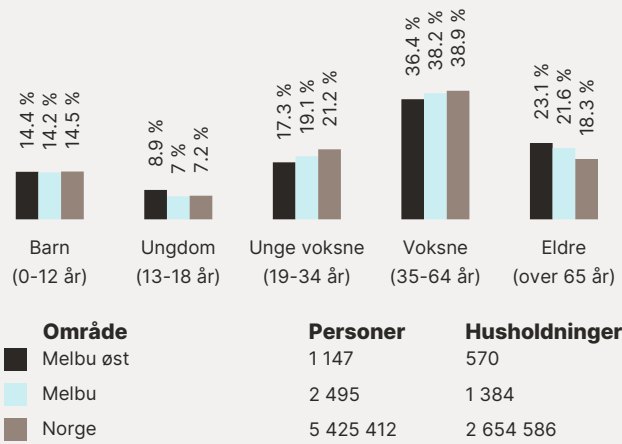


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hoppensprett Melbu (0-5 år)	12 min
55 barn	1.1 km
Melbu barnehage (1-5 år)	12 min
41 barn	1.1 km
Sjøstjerna barnehage (1-5 år)	20 min
29 barn	1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Melbu	9 min
PostNord	0.8 km
Coop Extra Melbu	17 min
Post i butikk	1.6 km



Primære transportmidler

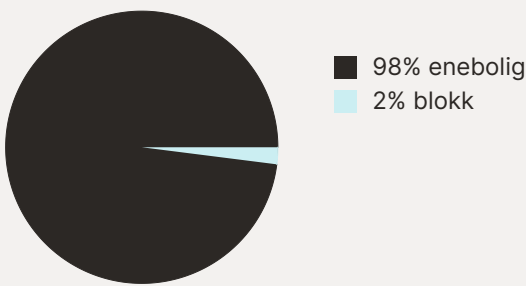
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100
-  Gateparkering
Lett 83/100
-  Støynivået
Lite støynivå 77/100

Sport

-  Melbu stadion 11 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1 km
-  Melbu aktivitetssal 13 min 
Aktivitetshall 1.2 km
-  Viking Gym Melbu 19 min 
-  Feel24 Stokmarknes Søndre 12 min 

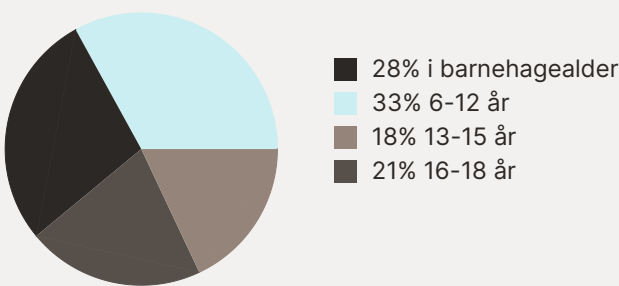
Boligmasse



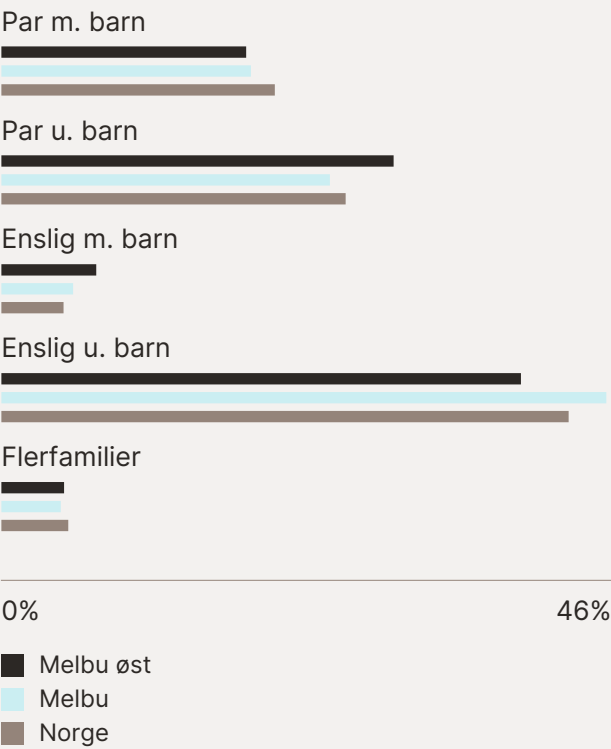
Varer/Tjenester

-  Bykuben Senter 14 min 
-  Boots apotek Sortland 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

