

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Solstien 40 B, 8445 MELBU

 HADSEL kommune

 gnr. 51, bnr. 220

## Markedsverdi

### 4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m<sup>2</sup> BRA-i: 139 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 27.11.2025

Oppdragsnr.: 15149-1875

Referansenummer: IF4928

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



**TakstTeam**  
VESTERÅLEN

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Halvor Kinn

Uavhengig Takstingeniør

halvor@ttv.as

900 27 078



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).

Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, og hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet.

Sviikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.

Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstillers dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

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

## Tomannsbolig - Byggeår: 2021

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Asfaltbasert taktekkning på boligen.

Takrenner og taknedløp av stål. Ventilasjonshette av metall. Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, med liggende bordkledning.

Pulttakkonstruksjon, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

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

Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon.

Altandør i stue i malt trekonstruksjon med 3-lags glass og utvendig aluminiumskledning.

Malt boddør i trekonstruksjon fra byggeår.

Altan i 2. etasje med utgang fra stue og adkomst fra terreng.

Rekkverk i trekonstruksjon og stedvis glass.

Tekking med takmembran og påliggende spaltegulv.

Ved befaring er altanen snødekt og overflater er dermed ikke mulig å vurdere.

Markterrasse i trekonstruksjon, med plassbygget innredning og benker på fasade mot sør.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med laminat på gulv, malte plater på vegg og himlingsplater i tak i 1. etasje, malte slette plater på vegg og i tak med listefri utførelse rundt vindu og i overgang mot tak i 2. etasje.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

Det er ikke montert pipe i boligen.

Boligen har malt tretrapp med lakkerte eikertrinn, med utførelse iht. byggeår.

Boligen har malte slette dører med pakninger på karm.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje fra 2021.

Våtromsplater på vegger og malt slett tak.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Tettesjikt på våtrommet er utført med våtromsplater på vegg og smøremembran på gulv. Våtrommet har slukrenne ved vegg i nedsenket dusjnise.

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

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

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom fra 2021.

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Belegg på gulv med elektrisk gulvvarme.

Tettesjikt er utført med våtromsplater på vegg og belegg på gulv.

Våtrommet har plastsluk.

Våtrommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er montert en enkle plassbygget

benkeløsning på vaskemaskin og tørketrommel.

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

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad fra 2021.

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Tettesjikt på våtrommet er utført med våtromsplater på vegg og smøremembran på gulv. Våtrommet har slukrenne i dusj og plastsluk under badekar.

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servantbeslag, dusjvegger, badekar og veggmontert toalett.

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

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, bl.a.

inneholdende laminat benkeplate med nedfelt vask, underskap og

høyskap samt halvøy med platetopp. Utstyrt med integrerte

hvitevarer: stekeovn, kombinert steke- og mikrobølgeovn, platetopp,

oppvaskmaskin og kjøleskap. Normal bruksslitasje.

Platetopp med avtrekk med avtrekk ut gjennom vegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Avløpsrør av plast, fra byggeår.

Boligen har balansert ventilasjonssystem. Ventilasjonsaggregat er montert på bod med utvendig adkomst.

Varmepumpe, luft-til-luft, montert i stue.

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.

Normal elektrisk installasjon fra byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vaskerom.

Hovedinntak med måler i skap på yttervegg.

Røykvarslere i alle etasjer.

Brannslukningsapparat i 1. etasje.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent, bygningen er sannsynligvis oppført på tilfylte og komprimerte masser.  
Bygningens drenerende system er fra byggeår.  
Bygningen har dels grunnmur med isolert lettklinkerblokk og dels med isolerte ringmurselementer med utvendig plateledning.  
Utvendig bod er oppført med uisolert grunnmur på to av veggene.  
Eiendommen ligger i lett kupert terreng.  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.  
Vann- og avløpsledninger av plast, fra byggeår.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	152 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	152 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 400 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

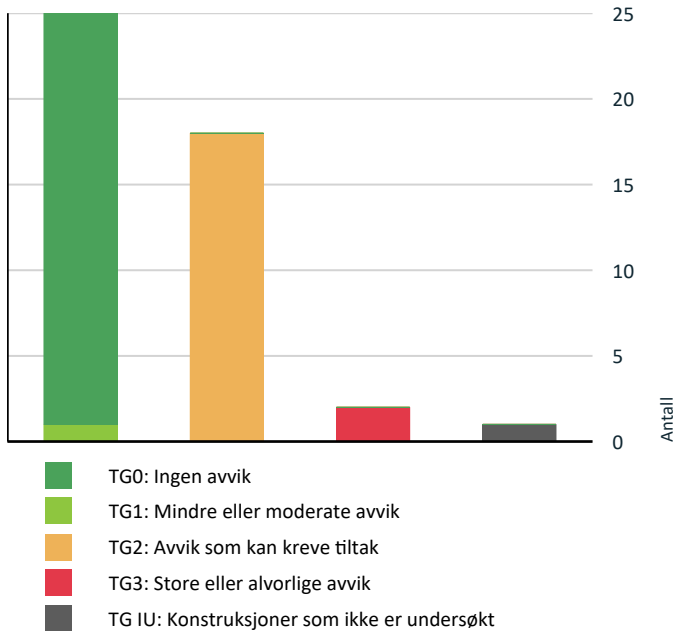
[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er registrert avvik i form av fasadeendring ved vindu og dør, bruksendring av rom samt rominndeling fra fremlagte tegninger.  
Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

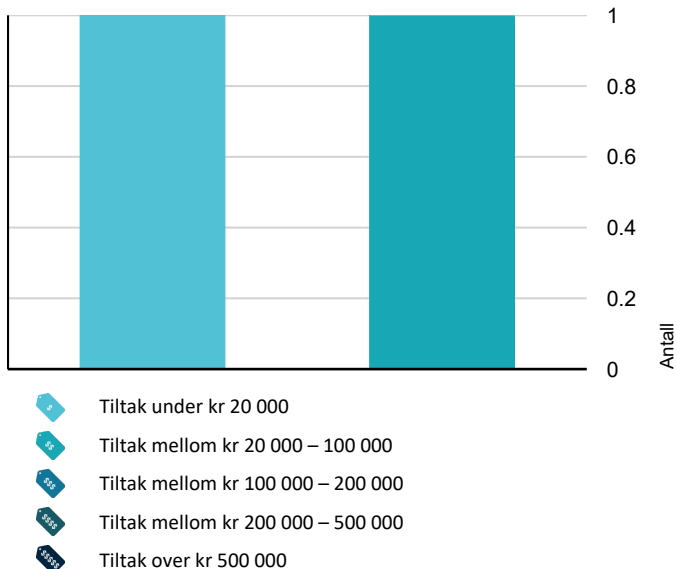
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser e.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.

Bygninger forutsettes generelt godkjente.

Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.

Oppstilling av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.

Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.

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

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

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Innvendig > Pipe og ildsted**

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Utvendig > Markterrasse [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

 Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)


 Utvendig > Altan [Gå til side](#)

 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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


 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)


 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)


 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

 Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2021

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Standard

Boligen har gjennomgående god standard, bl.a. vedr. innredninger, tekniske installasjoner- og utstyr, sanitæranlegg og - utstyr samt materialvalg, løsninger og overflater.

### Vedlikehold

Nyere bolig, som fremstår med lite slitasje og bruksslitasje.

### Tilbygg / modernisering

Ombygging	Isolert himling i utvendig bod etter byggeår. Utført ved eget arbeid iht. eier.
-----------	---

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

### Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av stål. Ventilasjonshette av metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det drypper fra avslutning på takrenne.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av takrennen for å hindre drypp fra avslutningen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til fuktskader på fasade og grunnmur.



### TG 2 Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Musebånd er ikke fagmessig utført. Det er stedvis åpninger i konstruksjonen og stedvis manglende musebånd som muliggjør adkomst for skadedyr.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musebånd er ikke fagmessig utført. Det er stedvis åpninger i konstruksjonen og stedvis manglende musebånd som muliggjør adkomst for skadedyr.



### TG 0 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Pulttakkonstruksjon, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

### TG 2 Vinduer

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

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler oppkant på ender av beslag over og under vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

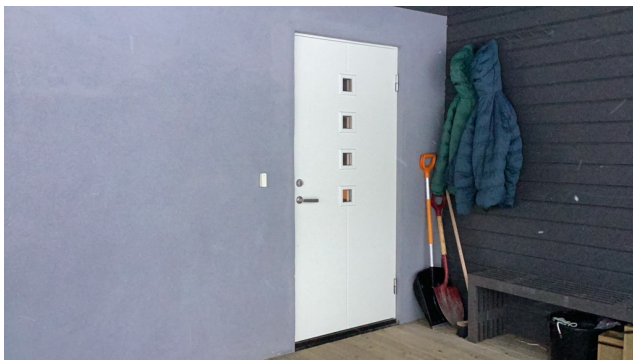
Oppkant på beslag bør etableres for å hindre inntrengning av nedbør.

Konsekvens ved manglende beslag er økt risiko for fuktskader.



#### ! TG 0 Dører

Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon.



#### ! TG 2 Dører - 2

Altandør i stue i malt trekonstruksjon med 3-lags glass og utvendig aluminiumskledning.

Malt boddør i trekonstruksjon fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er tegn til utetthet i overgang mellom dørterskel og takmembran under altandør.

Det er ikke montert beslag over boddør og det mangler beslag under boddør og altandør.

Det mangler oppkant på ender av beslag over altandør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fagmessig utførelse av innsettsdetaljer bør etableres, inkludert tetting, beslag og omramming, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonene og påfølgende følgeskader samt økt vedlikeholdsbehov.

Manglende beslag, oppkant på beslag og utettheter i overgang mellom dørterskel og takmembran må utbedres for å hindre vanninntrengning og skade på bygningsdeler.



#### ! TG IU Markterrasse

Markterrasse i trekonstruksjon, med plassbygget innredning og benker på fasade mot sør.

#### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Altan

Altan i 2. etasje med utgang fra stue og adkomst fra terreng. Rekkverk i trekonstruksjon og stedvis glass. Tekking med takmembran og påliggende spaltegulv. Ved befaring er altanen snødekt og overflater er dermed ikke mulig å vurdere.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overgang mellom takmembran og vindsperre på vegg er teipet. Teip som er benyttet er stedvis løsnet mot takmembran.

Utvendig trapp til terrasse er ikke fagmessig utført. Trappen har feil forhold mellom inntrinn og opptrinn. Det mangler håndlist på ene siden i trapp.

Oppbyggingen av konstruksjonen over utvendig bod øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overgang mellom takmembran og vindsperre bør utbedres, og teip som har løsnet må festes eller erstattes for å sikre tett overgang og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da manglende tetting kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Utvendig trapp til terrasse bør bygges om slik at forholdet mellom inntrinn og opptrinn blir korrekt, og håndlist bør monteres på begge sider for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Oppbyggingen av konstruksjonen over utvendig bod bør vurderes nærmere, da dagens løsning øker faren for skjulte skader i konstruksjonene, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med laminat på gulv, malte plater på vegg og himlingsplater i tak i 1. etasje, malte slette plater på vegg og i tak med listefri utførelse rundt vindu og i overgang mot tak i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis knirk i gulvlaminat og stedvis enkelte merker/slitasje i veggoverflater.

Det er åpning mellom gulv og gulvlister i soverom i 1. etasje mot sørvest.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i gulvlaminat og merker/slitasje i veggoverflater bør utbedres ved behov for å opprettholde god brukskvalitet og estetikk. Åpning mellom gulv og gulvlister i soverom bør tettes for å unngå trekk, støvansamling og redusert estetisk uttrykk.



## TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

Utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

## TG 3 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Det er ikke montert pipe i boligen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende pipe i boligen avviker fra gjeldende krav i teknisk forskrift TEK 17. Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at boligen tilfredsstillende unntak for montering av skorstein i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skorstein må monteres, eller det må fremskaffes dokumentasjon som bekrefter at boligen oppfyller unntak fra kravet om skorstein i henhold til TEK17.

Manglende pipe kan medføre at boligen ikke tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav, noe som kan gi begrensede oppvarmingsmuligheter og redusert bruksverdi, samt utfordringer ved salg eller forsikring.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 0 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende bad. Yttervegg har innvendig utlekting med isolasjon dampsperre og platekledning.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med lakkerte eiketrinn, med utførelse iht. byggeår.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

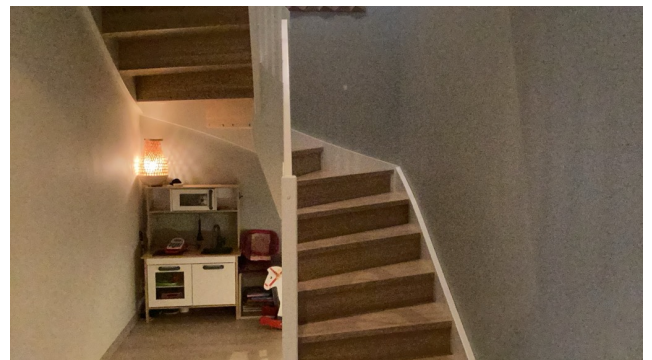
Det er registrert en del knirk i trappen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Manglende håndløper medfører økt risiko for fall og personskafe.

Det bør utføres tiltak for å begrense knirk, da vedvarende knirk kan indikere bevegelser i konstruksjonen og redusere trappens brukskomfort.



## TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte slette dører med pakninger på karm.

## Vurdering av avvik:

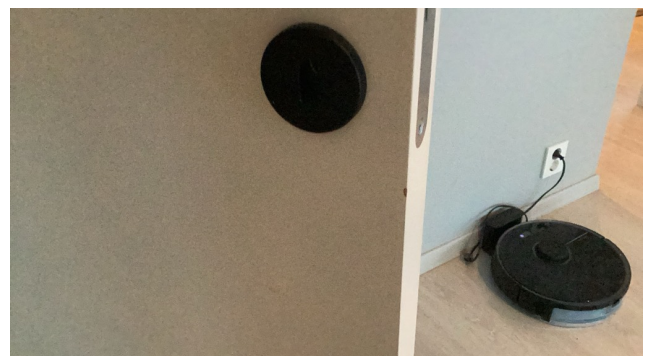
- Det er avvik:

Enkelte dører har mindre merker og bruksslitasje og overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør overflatebehandles for å utbedre merker og slitasje.



## VÅTROM

# Tilstandsrapport

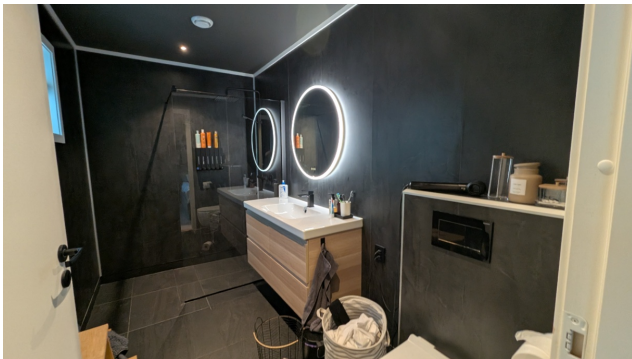
## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Bad fra 2021.

Teknisk forskrift fra 2017 legges til grunn for utførelse. Det foreligger ferdigattest.

Gjennom søknad om midlertidige brukstillatelse eller ferdigattest har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at uavhengig kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malt slett tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater i dusjnische.

Det er registrert trapping i overflate mellom platene i skjøter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utskifting av våtromsplater med fuktskade i dusjnische for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp- og råteskader i konstruksjonen.

Trapping i overflate mellom platene i skjøter bør utbedres for å sikre tett og varig overflate, og for å unngå ytterligere fuktinntrengning.



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

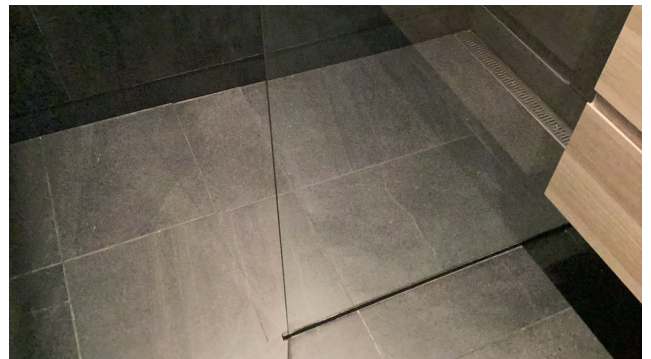
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt på våtrommet er utført med våtromsplater på vegg og smøremembran på gulv. Våtrommet har slukrenne ved vegg i nedsenket dusjnische.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelse i sluk skjuler klemring og membran. Overgang mellom sluk og membran er dermed ikke mulig å kontrollere.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse av utførelse av membran og klemring i sluk anbefales. Innhent dokumentasjon om mulig.

Registrerte avvik medfører økt risiko for fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.



## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Ventilasjon

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

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken tilstøtende dusjsone. Det er ikke registrert utslag på fukt ved fuktmåling i konstruksjonen.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad fra 2021.  
Teknisk forskrift fra 2017 legges til grunn for utførelse. Det foreligger ferdigattest.  
Gjennom søknad om midlertidige brukstillatelse eller ferdigattest har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at uavhengig kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

.Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Det er ikke brukt tilstrekkelig med fugemasse ved bunnlist i våtsone ved badekar.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik ved montasje medfører økt risiko for fuktskade.

Det må utføres lokal utbedring for å tilfredsstillende teknisk godkjenning for platene.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt på våtrommet er utført med våtromsplater på vegg og smøremembran på gulv. Våtrommet har slukrenne i dusj og plastsluk under badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er rundt plastsluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Nærmere undersøkelse av utførelse av membran og klemring i sluk anbefales. Innhent dokumentasjon om mulig.

Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket.

Registrert avvik medfører økt risiko for fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servantbeslag, dusjvegger, badekar og veggmontert toalett.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Ventilasjon

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

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende dusjsone. Det er ikke registrert utslag på fukt ved fuktmåling i konstruksjonen.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom fra 2021.

Teknisk forskrift fra 2017 legges til grunn for utførelse. Det foreligger ferdigattest.

Gjennom søknad om midlertidige brukstillatelse eller ferdigattest har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at uavhengig kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Belegg på gulv med elektrisk gulvvarme.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innfesting av klemring til sluk er mangelfull og stedvis er ikke belegg synlig mellom klemring og sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse av utførelse av membran og klemring i sluk anbefales. Innhent dokumentasjon om mulig. Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket.

Registrerte avvik medfører økt risiko for fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider. Det er montert en enkle plassbygget benkeløsning på vaskemaskin og tørketrommel.

#### Vurdering av avvik:

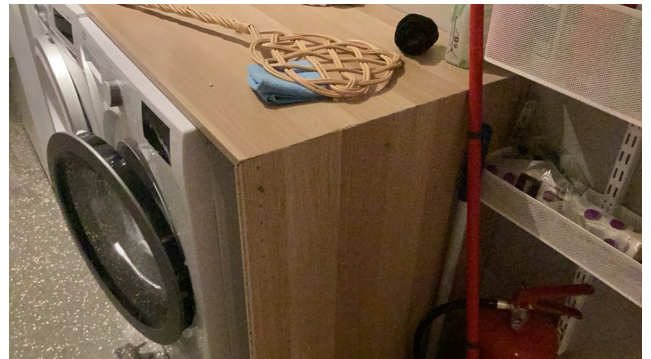
- Det er avvik:

Innredningen har bruksslitasje og gjenstående arbeid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen bør ferdigstilles og eventuelle skader eller slitasje utbedres for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere forringelse.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Ventilasjon

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang under trapp tilstøtende vegg i tørr sone. Det er ikke registrert utslag på fukt ved fuktmåling i konstruksjonen.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, bl.a. inneholdende laminat benkeplate med nedfelt vask, underskap og høyskap samt halvøy med platetopp. Utstyrt med integrerte hvitevarer: stekeovn, kombinert steke- og mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Normal bruksslitasje.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 0 Avtrekk

Platetopp med avtrekk med avtrekk ut gjennom vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

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

### ! TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, fra byggeår.

### ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonssystem. Ventilasjonsaggregat er montert på bod med utvendig adkomst.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del korrosjon i aggregatet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelse og utbedring av korrosjon i aggregatet for å hindre videre forringelse og redusert levetid på ventilasjonsanlegget.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til funksjonssvikt og økt risiko for dårlig innelima.



### ! TG 0 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe, luft-til-luft, montert i stue.

### ! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.

### ! TG 3 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 bygningsakkmyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Normal elektrisk installasjon fra byggeår.

Sikringskap med automatsikringer, plassert i vaskerom.

Hovedinntak med måler i skap på yttervegg.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2021**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av registrerte avvik anbefales utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat hensyntar kun utvidet el-kontroll samt enkle tiltak med ledning og deksel på koblingspunkt. Eventuelle ytterligere kostnader vil avdekkes ved utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*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.*

Røykvarslere i alle etasjer.

Brannslukningsapparat i 1. etasje.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, bygningen er sannsynligvis oppført på tilfylte og komprimerte masser.

## TG 0 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

# Tilstandsrapport

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har dels grunnmur med isolert lettklinkerblokk og dels med isolerte ringmurselementer med utvendig platekledning. Utvendig bod er oppført med uisolert grunnmur på to av veggene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i utvendig platekledning utenfor soverom på hjørnet mot sørvest, det er i tillegg registrert avstand mellom gulvlaminat og gulvlist i soverommet. Registrerte forhold er symptom på setninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre riss i utvendig platekledning og undersøke årsaken til setningene, samt utbedre avstand mellom gulvlaminat og gulvlist.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere setningsskader og økt risiko for fuktinntrenging eller skade på konstruksjonen.

## ! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett kupert terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen er beliggende under marin grense i aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE aktsomhetskart.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedr. beliggenhet i aktsomhetsområde, men ved arbeid på eiendommen bør forholdet hensyntas og ved endring/utbygging på eiendommen kan det pålegges krav fra offentlig myndighet om ytterligere undersøkelser og evt. tiltak.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved ansamling av overflatevann ved og under bygningen bør tiltak vurderes.



## ! TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger av plast, fra byggeår.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
**152 m<sup>2</sup>/139 m<sup>2</sup>**

*Tomannsbolig:* Stue/kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Entré, Gang, TV-stue, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 4 400 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 5 900 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**4 400 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**4 400 000**

## Markedsvurdering

Eiendom med areal ca. 0,6 da., med påstående del av vertikaldelt tomannsbolig som endeenhet mot sør, beliggende i etablert og meget attraktivt boligområde vest for Melbu sentrum.

Barnevennlig beliggenhet ved vei med begrenset gjennomgangstrafikk samt gangavstand til skoler, barnehage og Melbu sentrum.

Bolig med vestvendt hovedfasade, med god utsikt til sjø og fjell.  
Nyere bolig, som fremstår med lite slitasje og bruksslitasje.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markeds situasjon.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Solstien 9 ,8445 MELBU 93 m <sup>2</sup> 2020 3 sov	20-06-2023	3 300 000	<b>3 225 000</b>		3 225 000	<b>34 677</b>
2 Solstien 31 ,8445 MELBU 116 m <sup>2</sup> 2013 3 sov	07-04-2022	3 000 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>25 000</b>
3 Solstien 29 ,8445 MELBU 119 m <sup>2</sup> 2013 3 sov	16-10-2025	3 100 000	<b>3 030 000</b>		3 030 000	<b>23 672</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstmannen.	Kr.	15 000
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen.	Kr.	10 000
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.	15 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 300 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 5 300 000**

### 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.	600 000
-------------------	-----	---------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 600 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 900 000</b>
--	------------	------------------

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	71			71	54
1. etasje	68	13		81	24
<b>SUM</b>	<b>139</b>	<b>13</b>			<b>78</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>152</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad		
1. etasje	Bad, vaskerom, entré, gang, soverom, soverom 2, tv-stue	Utvendig bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er registrert avvik i form av fasadeendring ved vindu og dør, bruksendring av rom samt rominndeling fra fremlagte tegninger.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen har ferdigattest datert 14.01.2021.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer i soverom i 1. etasje tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til rømning.

## 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)
Tomannsbolig	139	13

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Halvor Kinn	Takstingeniør
	Christoffer Lockert	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	51	220		0	618.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Solstien 40 B

### Hjemmelshaver

Lockert Christoffer, Reinsnes Guro

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i kupert terreng i nytt boligområde vest for Melbu sentrum. Rolig og barnevennlig boligområde, bl.a. beliggende ved vei uten gjennomgangstrafikk.  
Solåpen tomt med god utsikt mot sjø og fjell.

På Melbu fins det bl.a. bra utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og båt. Ca. 16 km. til Stokmarknes, by og kommunesenter, hvor det bl.a. fins kommunikasjon med båt og fly.

### Adkomstvei

Privat vei. Vedlikehold av stikkvei dekkes av tilstøtende eiendommer.  
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over annen eiendom. Veirett forutsettes.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan  
Planidentifikasjon: MB40  
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Plannavn: Haugnesset boligområde og Haug gravplass  
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst  
Ikraftredelsesdato: 08.05.2003  
Lovreferanse: PBL 1985

Reguleringsformål  
Formål: Boliger

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker, trær og del av eiendom er naturtomt. Innkjørsel og gårdsplass med grus/ singel.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Bebyggelsen

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.11.2025		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	23.10.2025		Fremvist	1	Nei
Norges Eiendommer	23.10.2025		Innhentet	4	Nei
Tegninger	04.09.2019		Innhentet	4	Nei
Statens Kartverk	23.10.2025		Innhentet	5	Nei
Situasjonskart	23.10.2025		Innhentet	1	Nei
Reguleringsplaner	14.11.2025	www.kommunekart.com	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.01.2021		Gjennomgått	2	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.11.2025	
2	02.12.2025	Endring av markedsverdi med grunnlag i fremlagt dokumentasjon vedr. kjøpesum.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IF4928>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Solstien 40 B, 8445 MELBU

18 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Solstien 40 B	Solstien 40 B	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøp av bolig ble gjort i november 2019. Bolig ble ferdigstilt januar 2021.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Siden januar 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

## Informasjon om selger

---

Selger

Lockert, Christoffer

Selger

Reinsnes, Guro

## Forbehold

---

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2022

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etterfuging av baderomsplater på bad i 2.etg.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Hadsel Vaktmesterservice

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2022

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Monterte EL-billader

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Sinuc Elektro

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.2.2 Årstall**

2025

**10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet internettkontakt i bod for tilkobling til ventilasjonsanlegget.

**10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Sinuc Elektro

**10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Ingen direkte setningsskade, med ser enkelte plasser i huset at det har satt seg 2-3mm. Viser på glippe mellom gulvplister og gulv

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skriv opplysningene her:

Det er bygd en utvendig platt og tapp i tilknytning boligen. I utebod/sportsbod er en vegg isolert innvendige og platekledd. Himling er også isolert og platekledd. Luftsjikt på "innside" av konstruksjonen.  
I utgangspunktet ikke noe som bør gjøres av faglærte.

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 24834324

# Egenerklærings skjema

Name  
Reinsnes, Guro

Date  
2026-02-18

Name  
Lockert, Christoffer

Date  
2026-02-18

Identification  
 **bankID** Reinsnes, Guro

Identification  
 **bankID** Lockert, Christoffer



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

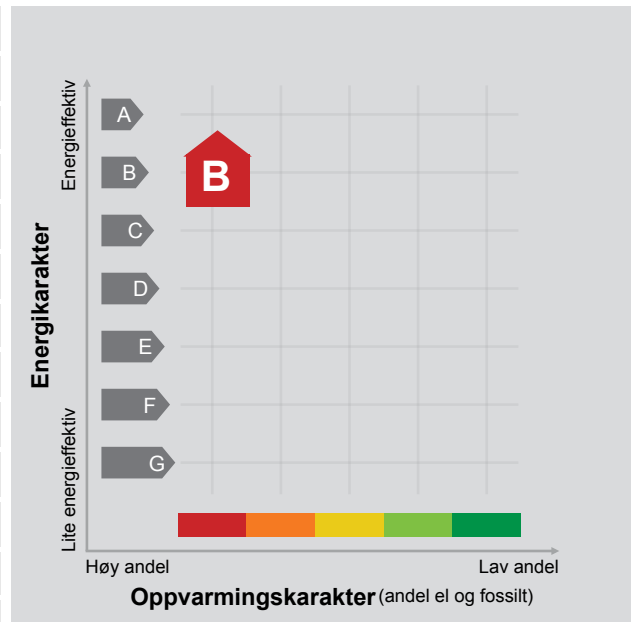
Reinsnes, Guro  
Lockert, Christoffer

18/02-2026  
12:13:43  
18/02-2026  
11:51:43

BANKID  
BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Solstien 40B
Postnummer	8445
Sted	MELBU
Kommunenavn	Hadsel
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	220
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300993594
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b235ce6a-f32a-4cd1-b77b-1b28a587e0a9
Dato	28.02.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**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)

- Luft kort og effektivt

- Følg med på energibruken i boligen

- Slå el.apparater helt av

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	2021
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	139
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solstien 40B  
Postnummer: 8445  
Sted: MELBU  
Kommune: Hadsel  
Bolignummer: H0101  
Dato: 28.02.2024 6:46:07  
Energimerkenummer: b235ce6a-f32a-4cd1-b77b-1b28a587e0a9

Kommunennummer: 1866  
Gårdsnummer: 51  
Bruksnummer: 220  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300993594

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 12: 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 utendørs**

### **Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**


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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

Skjøte<sup>1)</sup>

Innsenders navn <b>Sentrumsgården A/S</b> Adresse <b>Sminesgt.2</b> Postnr. Poststed <b>8445 Melbu</b> (Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. Ref.nr. <b>974982498</b>	Plass f  Doknr: 3455497 Tinglyst: 08.12.2020 STATENS KARTVERK
---	--

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

<b>1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup></b>						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1866	Hadsel	51	220			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn			<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale			<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis			Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	
Beskaffenhet						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd						
Bruk av grunn						
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig						
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input checked="" type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehuskjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						

<b>2. Kjøpesum</b>	
kr 3650000	Utløst til salg på det frie marked
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

<b>3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup></b>
kr 500000 1.gangs overføring av en selvstendig og sin helhet nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk

<b>4. Overdras fra</b>		
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
974982498	Sentrumsgården A/S	1/1

<b>5. Til</b>			
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Christoffer Lockert	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
	Guro Reinsnes	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

<b>6. Særskilte avtaler</b>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Veirett over naboeiendom 40A, 51/219.

Dato	Utstederens underskrift
10.11.2020	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Felles vedlikehold av vei.

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>5)</sup>**  
 Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Dato \_\_\_\_\_ Sted \_\_\_\_\_

Kjøpers/erverters underskrift \_\_\_\_\_ Gjenta med blokkbokstaver \_\_\_\_\_

**8. Erklæring om sivilstand mv. <sup>6)</sup>**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Dato \_\_\_\_\_ Sted \_\_\_\_\_  
 10.11.20 Melbu

Utsteders underskrift <sup>7)</sup> \_\_\_\_\_ Gjenta med maskin eller blokkbokstaver \_\_\_\_\_  
 Kjell Åge Andreassen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen


Dato \_\_\_\_\_ Ektefelles/registrert partners underskrift \_\_\_\_\_ Gjenta med blokkbokstaver \_\_\_\_\_

<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift \_\_\_\_\_ Gjenta med blokkbokstaver \_\_\_\_\_  
 Askil Jensen  
 Adresse  
 Frydenslundgt.9 8445 Melbu

2. Vitnes underskrift \_\_\_\_\_ Gjenta med blokkbokstaver \_\_\_\_\_  
 Marcus Hansen  
 Adresse  
 Haugveien 100 8445 Melbu

Bortfesters underskrift \_\_\_\_\_ Gjenta med blokkbokstaver \_\_\_\_\_  
 Kjell Åge Andrea

Dato \_\_\_\_\_ Utsteders underskrift \_\_\_\_\_  
 10/11-20 

GA-5400 B Skjøte \_\_\_\_\_ Side 2 av 3

**10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver<sup>7)</sup>**

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen  
 Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr.  Underskrift  Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen  
 Dato  Ektefelles/registrert partners underskrift  Gjenta med blokkbokstaver

a) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift  Gjenta med blokkbokstaver

Adresse


2. Vitnes underskrift  Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

**Noter:**

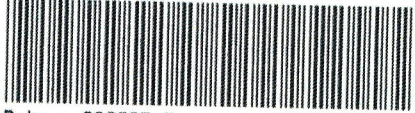
- 1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
- 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på [www.kartverket.no/dokumentavgift](http://www.kartverket.no/dokumentavgift).
- 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato  Utstederens underskrift

10.11.20 

GA-5400 B Skjøte Side 3 av 3

Skjøte<sup>1)</sup>

Innsenders navn Sentrumsgården A/S Adresse Sminessgt.2 Postnr. 8445 Poststed Melbu (Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. Ref.nr. 974982498	Plass for tinalvsinnstempel  Doknr: 330227 Tinglyst: 18.03.2021 STATENS KARTVERK
---	---

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

<b>1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup></b>						
Kommunenr. 1866	Kommunenavn Hadsel	Gnr. 51	Bnr. 219	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja			
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis			Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Beskaffenhetsnummer <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd						
Bruk av grunn <input checked="" type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig <input checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						

<b>2. Kjøpesum</b>							
kr 3470041						Utløst til salg på det frie marked <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet							

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

<b>3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup></b> kr 500000 1.gangs oppføring av en selvstendig og sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk
--

<b>4. Overdras fra</b>		
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup> 974982498	Navn Sentrumsgården A/S	Ideell andel 1/1

<b>5. Til</b>			
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Benjamin Vatndal Olsen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
	Tina Vestli Johansen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

<b>6. Særskilte avtaler</b>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Gnr. 51 Bnr 220 har vært over eiendommen.

Dato 24.02.2021	Utstederens underskrift 
--------------------	---


Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
---

<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>5)</sup></b>	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

<b>8. Erklæring om sivilstand mv. <sup>6)</sup></b>		
<b>1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?</b>		
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
<b>2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?</b>		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
<b>3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?</b>		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Dato	Sted	
24.02.2021	Melbu	
Utsteders underskrift <sup>7)</sup>	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
	Kjell Åge Andreassen	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	Askil Jensen	
Adresse		
Frydenlundsgt.9	8445 Melbu	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	Markus Hansen	
Adresse		
Haugveien 100	8445 Melbu	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Kjell Åge Andreassen

Dato	Utsteders underskrift
24.02.2021	
GA-5400 B	Skjøte

**10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver <sup>7)</sup>**

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr.    **Underskrift**    Gjenta med blokkbokstaver

---

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato    **Ektefelles/registrert partners underskrift**    Gjenta med blokkbokstaver

<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift    Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift    Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

**Noter:**

- 1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
- 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvare salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Fellet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på [www.kartverket.no/dokumentavgift](http://www.kartverket.no/dokumentavgift).
- 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 5) Fellet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbeholdning, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato    Utstederens underskrift

24.02.2021    

GA-5400 B    Skjøte    Side 3 av 3



## Megler rapport

Solstien 40B, 8445 Melbu.

Det er ikke registrert skorstein og ildsted på adressen.

Med vennlig hilsen  
Carl Ove Furnes  
Leder Forebyggende Avd.

Mobiltelefon: 41003735



### **Hadsel kommune**

Et hav av muligheter

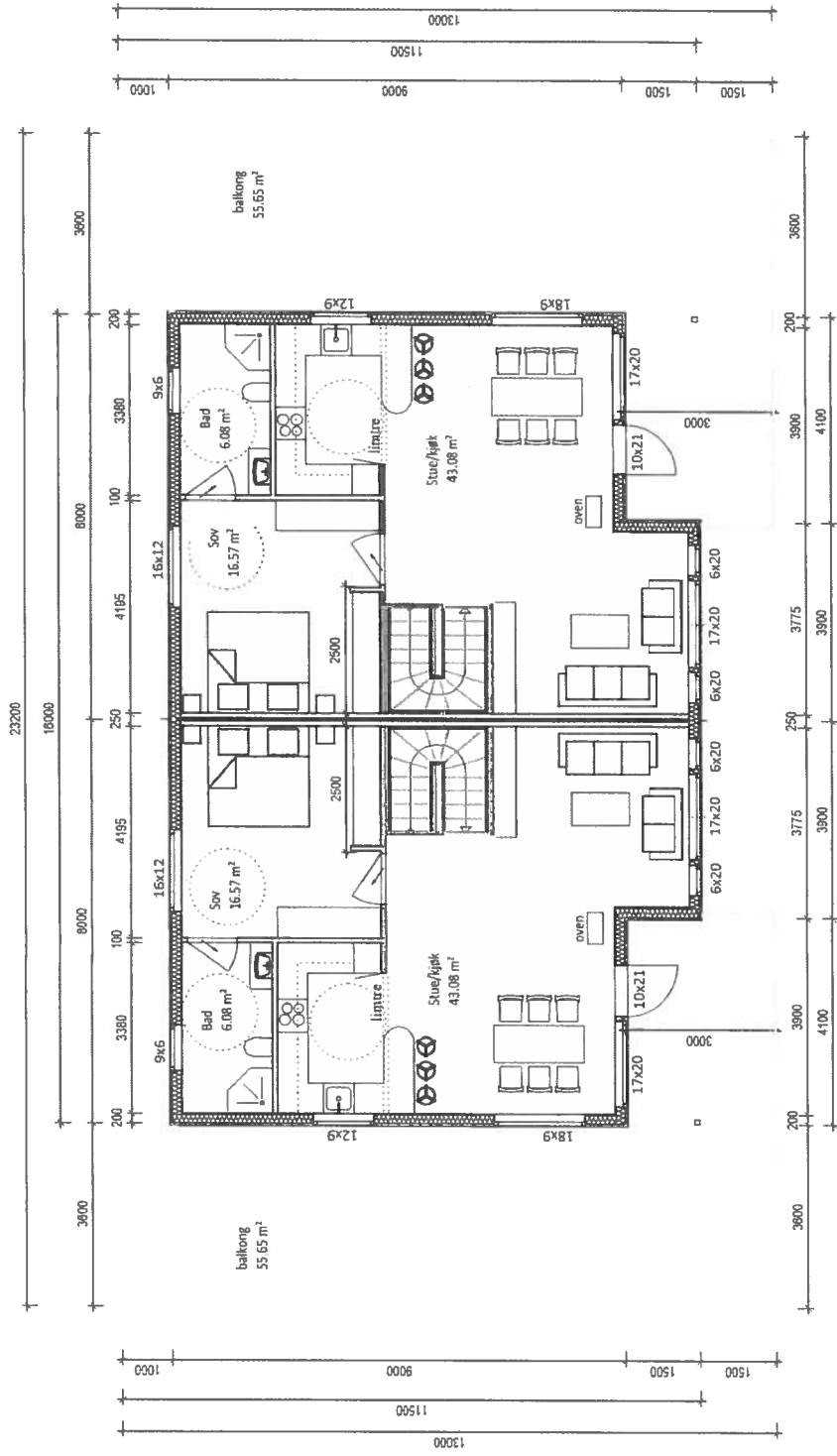
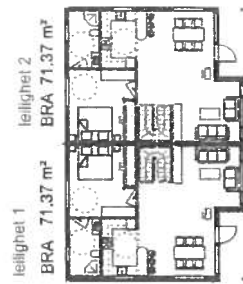
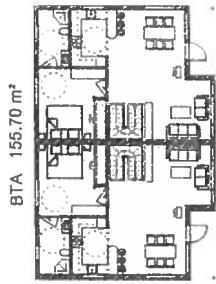
Rådhusgata 5, 8450 Stokmarknes

[postmottak@hadsel.kommune.no](mailto:postmottak@hadsel.kommune.no)

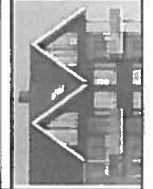
Telefon: 76 16 40 00 – [www.hadsel.kommune.no](http://www.hadsel.kommune.no)



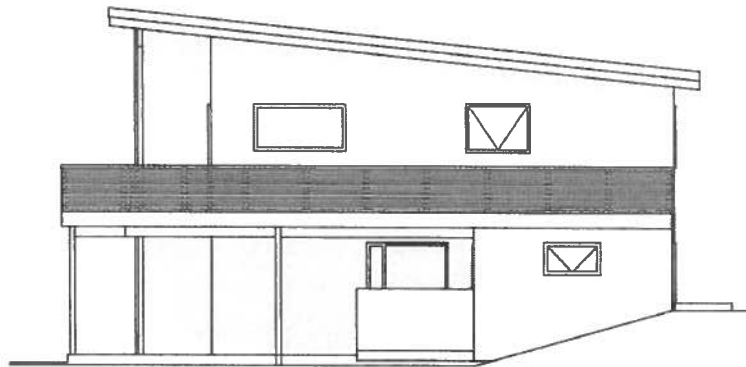
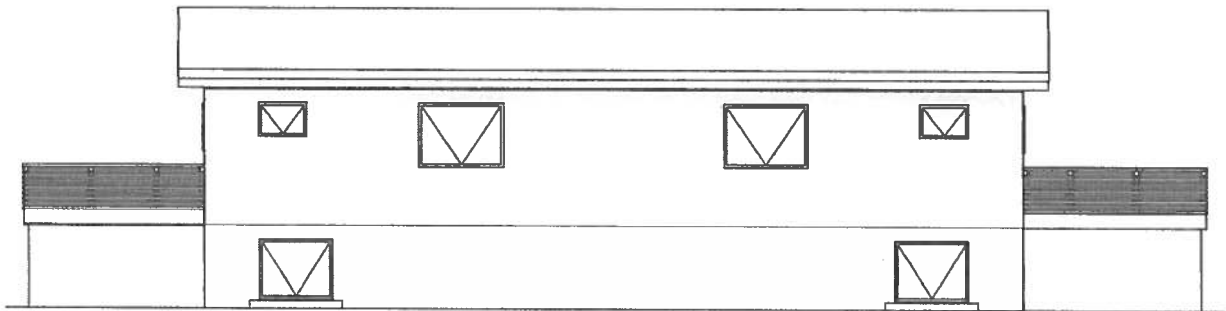
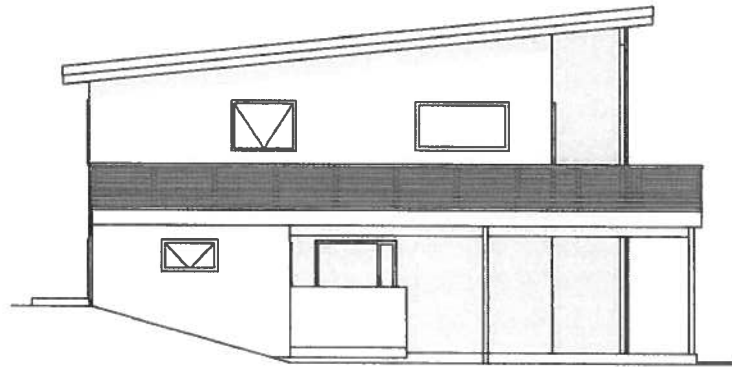
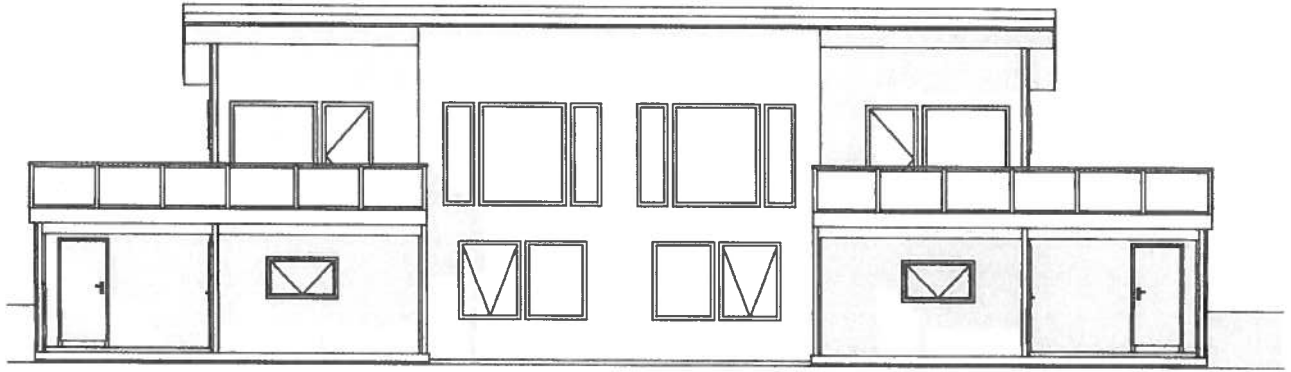
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Anna Einarsen Arkitektkontor ikke medvirker i.



tomt 14 1235,1 m 2 25 % 308,8 m2



TILTAKSNØYER: <b>Takst og Byggservice AS</b>		TEGN, INNHOLD: <b>plan 2 etasje</b>		TILTAKSART: MAL	1:100
BYGGEPLASS: <b>Haugneset Tomt 14</b>		PROSJEKT: <b>Haugneset Tomt 14</b>			
G. NR./B. NR:		ARHITEKT: <b>AMVA EINARSEN</b>		TEGN: <b>AE</b>	PROSJEKT NR./TEGN NR: <b>02</b>
KOMMUNE: <b>Hadsel</b>		DATE: <b>04.09.19</b>			
Anna Einarsen Arkitektkontor AS		www.annaeinarsen.no		post@annaeinarsen.no	



TILTAKSHAVER:	<b>Takst og Byggservice AS</b>		TEGN. INNHOLD:	<i>fasader</i>	TILTAKSART:	MÅL:
BYGGEPLASS:	<b>Haugneset Tomt 14</b>	Anna Einarsen Arkitektkontor AS Anna Einarsen sivilarkitekt <b>www.annaeinarsen.no</b>	PROSJEKT:	<b>Haugneset Tomt 14</b>		
G. NR./B. NR.:		t. 41499244 post@annaeinarsen.no	ARKITEKT:	AM <sup>1</sup> A EINARSEN	DATE:	04.09.19
KOMMUNE:	<b>Hadsel</b>		TEGN:	AE ark	PROSJEKT NR.:	TEGN NR.:
						3

Hadsel kommune  
Teknisk sektor


TAKST OG BYGGSERVICE AS  
Sminesgata 2  
8445 MELBU

Deres ref.

Vår ref.  
21/00212-3

Dato  
14.01.2021

## GBnr 51/185 - Svar på søknad om ferdigattest

 Hadsel kommune	Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-10	
	Saksnr 21/00212 og 19/03614	Løpenr 30080593

Tiltakshaver (navn og adresse) Takst og Byggerservice AS Sminesgata 2 8445 Melbu	Ansvarlig søker (navn og adresse) Takst og Byggerservice AS Sminesgata 2 8445 Melbu
---	--

<b>Ferdigattest er gitt for</b>	
Eiendom/byggested Solstien 40 B	Gnr./bnr./fnr./snr. 51/220 (tidligere 51/185 tomt 14)

<b>Type søknad</b>		<b>Søknad datert</b>
x	Ett-trinns søknadsbehandling	30.09.2019
	Rammetillatelse	
	Enkle tiltak	

Postadresse  
Rådhusgata 5  
8450 Stokmarknes

Telefon: 76 16 40 00  
Epost: postmottak@hadsel.kommune.no

Org.nr.: 958 501 420

## Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

Vertikaldelt tomannsbolig (121)

Vedtak fattet av

Per Anders Fjølstad

Vedtak dato

06.11.2019

Kontrollansvarlig

Ing./Takstmann Asle Thomassen

### Merknader:

Det er mottatt bekreftelse på mail fra ansvarlig søker at mindre vesentlige arbeid som montering av trapp og sluttarbeid rørlegger er avsluttet 13.01.2021. Elektriker slutfører sitt arbeid 14.01.2021.

Ferdigattest gjelder bare for Solstien 40 B.

Ferdigattest utstedt på grunnlag av:

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Signerte samsvarserklæringer
- Kontrollerklæring med sluttrapport for våtrom og lufttetthet. Ingen avvik funnet.

## Underskrift ferdigattest

Sted

Stokmarknes

Dato

14.01.2021

Stempel/underskrift

Per Anders Fjølstad

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten underskrift*

## Kopi til:

Ordre: **86887**



Eiendom: **1866-51/220/0**

Solstien 40B

8445 Melbu

## K18660005 Veil, vannforsyning og avløpsforhold

HADSEL\_KOMMUNE, 19.02.2026 09:45:

### **Leverl til kunde**

Eiendommen er tilknyttet:

Offentlig vann

Offentlig avløp

Offentlig veil

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.02.2026 09:14

## Eiendom 1866-51/220

Bruksnavn		Etablert dato	24.06.2020	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1866	Beregnet areal	618,9	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	51	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	220	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

## Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Solstien 40B	8445 Melbu	Melbu Vest	Melbu	Hadsel

## Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.06.2020	Oppmålingsforretning	1866-51/185	Avgiver	-618,8
		1866-51/182	Berørt	0
		1866-51/219	Berørt	0
		1866-51/220	Mottaker	618,9
		1866-51/218	Berørt	0
18.02.2021	Oppmålingsforretning	1866-51/219	Berørt	0
		1866-51/220	Berørt	0
		1866-51/185	Avgiver	-969,5
		1866-51/222	Berørt	0
		1866-51/223	Mottaker	969,5

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	300993594	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest	Vannforsyning	Nei
Igang satt	06.11.2019	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	138/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	138/0	
	Areal, (bebygde/ubebygde)	138/	

## Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	138	5	1	1	Kjøkken

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	71/0	0/0	71/0
U01	Underetasje	0	67/0	0/0	67/0

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1866 - HADSEL  
Gårdsnummer: 51  
Bruksnummer: 220

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.02.2026 kl. 15:05  
Produsert av: Per Anders Fjølstad - 1866  
Attestert av: Hadsel kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 24.06.2020  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 51 / 220	618,9 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		090295	LOCKERT CHRISTOFFER		Solstien 40B 8445 MELBU	1 / 2
Hjemmelshaver		130895	REINSNES GURO		Solstien 40B 8445 MELBU	1 / 2

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		090295	LOCKERT CHRISTOFFER		Solstien 40B 8445 MELBU	
Eier registrert hos Skatteetaten		130895	REINSNES GURO		Solstien 40B 8445 MELBU	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7598367	490408		618,9 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	19.06.2020	Tinglyst		24.06.2020	Larsendan	24.06.2020
Oppmålingsforretning	20/00686	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1866 - 51/185		-618,8	
		Mottaker	1866 - 51/220		618,9	
		Berørt	1866 - 51/182		0	
		Berørt	1866 - 51/218		0	
		Berørt	1866 - 51/219		0	

### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	18.02.2021	Tinglyst		19.02.2021	Larsendan	19.02.2021
Oppmålingsforretning	21/00707	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1866 - 51/185		-969,5	
		Mottaker	1866 - 51/223		969,5	
		Berørt	1866 - 51/219		0	
		Berørt	1866 - 51/220		0	
		Berørt	1866 - 51/222		0	

### Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Solstien	3037	40B		Grunnkrets: 0305 Melbu vest Stemmekrets: 3 MELBU Kirkesokn: 10080104 Hadsel Postnr.område: 8445 MELBU Tettsted: 7822 Melbu	
			EUREF89 UTM Sone 33 7598364	490398		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 300 993 594	Bebygd areal: 138	Ant. boliger: 1	<u>Datoer</u>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig: 138	Ant. etasjer: 2	Rammetillatelse: 06.11.2019
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 06.11.2019
Nord: 7598367 Øst: 490401	Bruksareal totalt: 138	Avløp: Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest: 14.01.2021
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt: 0		
Bygningsstatus: Ferdigattest			
Energikilder: Elektrisitet			
Oppvarming: Elektrisk			

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	71	0	71	0	0	0
U01	0	67	0	67	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3037 Solstien 40 B	H0101	Bolig	138	5	Kjøkken	1	1	51/220

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	979909632	TAKST OG BYGGSERVICE AS		Sminesgata 2 8445 MELBU

Hersandbukta

# Oversiktskart for 51 / 220

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 33

7598400

7598350

7598300

Solstien

Solstien

Solstien

51 / 220

22.8

N

40m

490300

490350

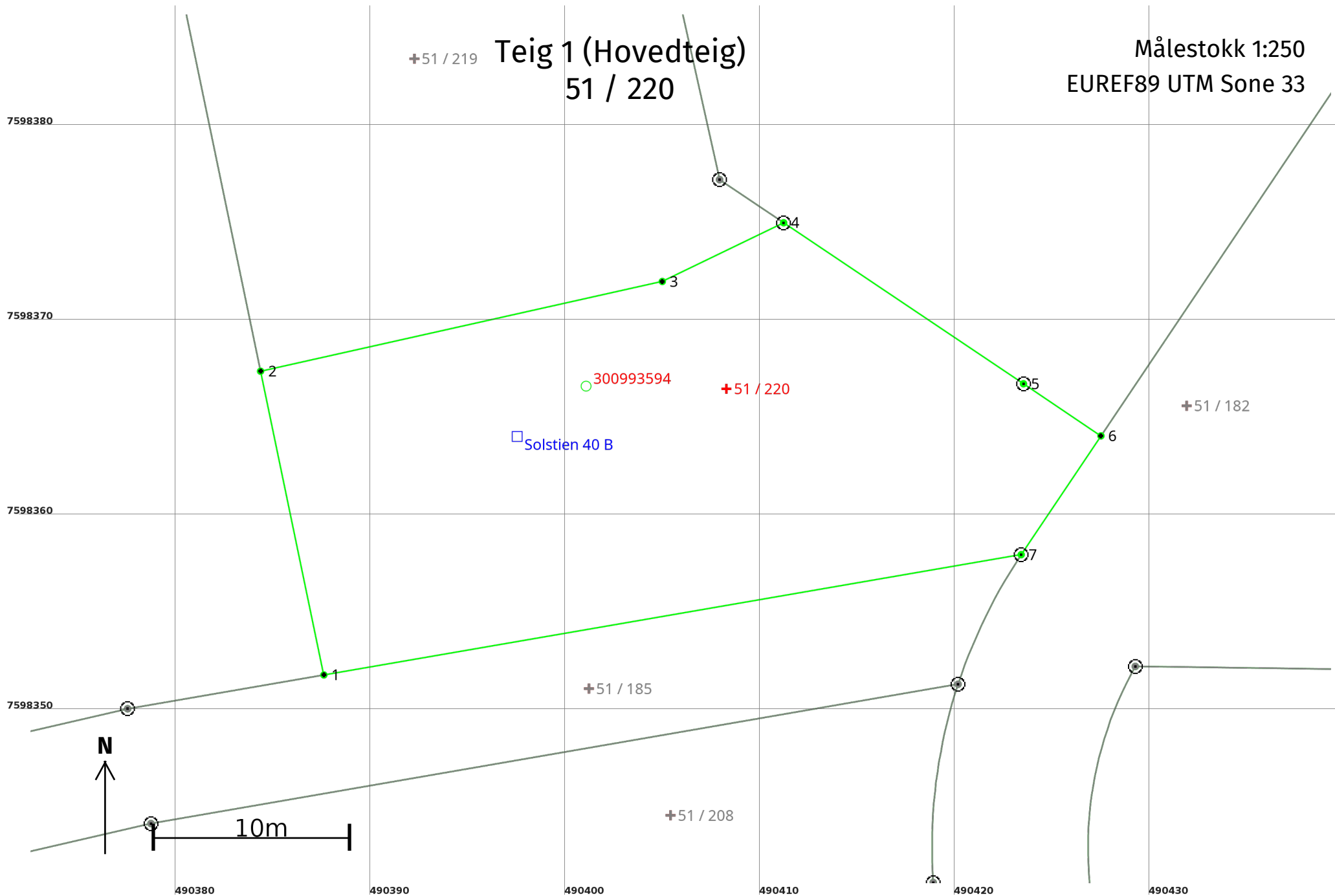
490400

490450

490500

+51 / 219 **Teig 1 (Hovedteig)**  
51 / 220

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 33



## Areal og koordinater

**Areal:** 618,9

**Arealmerknad:**

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

**Nord:** 7598367 **Øst:** 490408

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7598351,96	490387,63	15,91	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
2	7598367,54	490384,39	21,12	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
3	7598372,15	490405,00	6,92	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
4	7598375,16	490411,22	14,82	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
5	7598366,90	490423,53	4,79	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
6	7598364,23	490427,50	7,34	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	6
7	7598358,13	490423,41	36,30	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	

## Detaljreguleringsplan MB40 - Haugnesset boligområde og Haug gravplass

# PLANBESTEMMELSER

- Vedtatt første gang av kommunestyret 8/5-2003
  - Revidert av kommunestyret i vedtak 9/2-2017
  - Mindre endring vedtatt av formannskapet i vedtak 15/2-2018
- 

### § 1 Generelt

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål, i h.h.t. plan - og bygningsloven § 12-5:
  - a. Byggeområder: Boliger
  - b. Offentlige trafikkområder: kjørevei, parkeringsplass, gang/ sykkelvei
  - c. Friområder: område for beplantning, turveg.
  - d. Spesialområder: område for drift av kommunalteknisk virksomhet, friluftsområde.
  - e. Fellesområder F1: Felles lekeareal for barn

### § 2 Område for boliger

1. Hver bolig skal ikke ha flere enn 2 boenheter
2. For de enkelte områder gjelder følgende bestemmelser hva gjelder byggehøyde:
  - a. Område B1: Frittliggende bolighus med en eller to etasjer. Mønehøyde maks. 9 meter.
  - b. Område B2: Frittliggende bolighus med en etasje eller en etasje med loft. Mønehøyde maks. 7,5 meter.
  - c. Område B3: Frittliggende bolighus med en etasje eller underetasje og en etasje. Mønehøyde maks. 7,5 meter.
  - d. Område B4: Frittliggende bolighus med en etasje eller to etasjer. Mønehøyde maks. 7,5 meter.
  - e. Område B5: Frittliggende bolighus med en etasje, 1 ½ etasje eller underetasje med 1 ½ etasje.
  - f. Område B6: Frittliggende bolighus med en etasje, 1 ½ etasje eller underetasje med 1 ½ etasje.
3. For hver enkelt boenhet skal det avsettes plass for oppstilling av minst 2 biler
4. I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer og gjerder, areal for parkering, av og pålessing, lagerareal samt den terrengmessige behandling med høydeangivelse.
5. Bebyggelsen skal ligge innenfor de regulerte byggegrensene.
6. Bygninger som har saltak skal ikke ha mindre takvinkel enn 20 grader og ikke større enn 45 grader. I område B3, B5 og B6 tillates bebyggelse med flatt tak eller pulttak. Takvinkel ved pulttak skal ikke overskride 20 grader.
7. Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

8. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg. Herunder takform og farge.
9. Tillatt utnyttelsesgrad på de enkelte tomter må ikke overskride 25%.
10. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av kommunen, som kan nekte gjerder som i urimelig grad fratår nabo utsikt.
11. Kommunen kan kreve at tilførselsvei gjennom tilgrensende boligområde, vei og lekeplasser i området, avløpsledninger i området med tilknytning til hovedavløp, renseanlegg eller annet utslipp i samsvar med de til enhver tid gjeldende krav og forskrifter samt beplantningsbelte mot gravplass skal være ferdig opparbeidet før fradeling godkjennes eller byggetillatelse gis.

### **§ 3 Friområder**

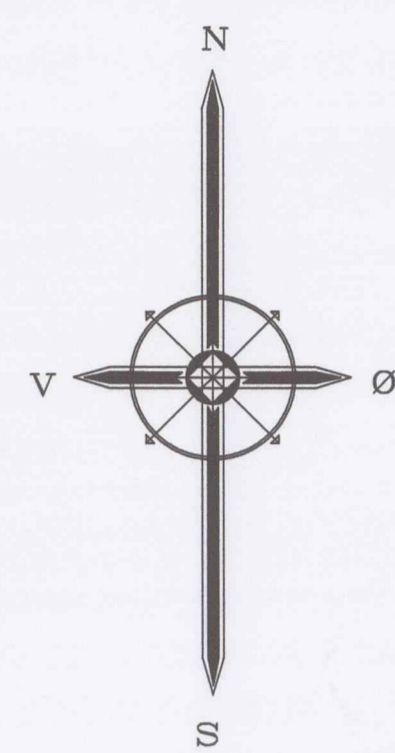
Fr1 og Fr2 skal benyttes som turveier og Fr1 benyttes til beplantning mellom kjørevei og Haug kirkegård.

### **§ 4 Fellesområder**

Felles lekeareal for barn. F1 er felles for eiendommene 1-5, 6-7, 11-12, mens F2 er felles for eiendommene 8-10, 13-17 og 19-21. Lekearealene skal være forsvarlig inngjerdet, og plassene skal være opparbeidet før byggetillatelse gis.

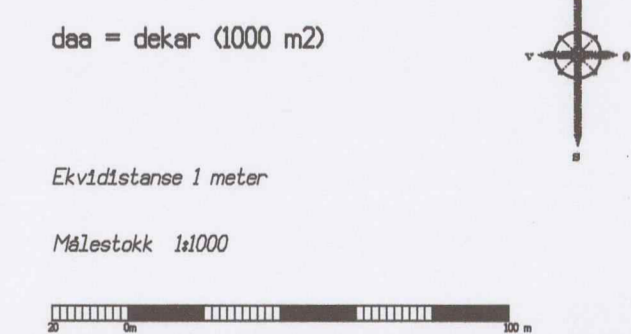
### **§ 5 Fellesbestemmelser**

1. I h.h.t. Kulturminneloven § 8 andre ledd har tiltakshaver aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på forminner. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gamle gjenstander eller andre levninger, ansamlinger av trekull (graver eller gamle ildsteder) eller unaturlige/ uventede steinkonsentrasjoner, må fylkeskommunens kulturavdeling og Sametinget underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til den som skal utføre arbeid i marken.
2. Enkelte områder av området som skal bebygges kjennetegnes med en topografi bestående av bratte berg- og steinskreinter som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for barn. Disse områdene skal sikres fysisk med inngjerding. Kommunen kan nekte byggetillatelse før dette er gjort.



**TEGNFORKLARING**

- PBL § 25 REGULERINGSFORMAL**
- 1. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.1)**
  - Områder for boliger med tilhørende anlegg
  - Områder for fritidsbebyggelse
  - Områder for industri
  - Områder for offentlig bebyggelse
  - Områder for forretning/industri
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)**
  - Jordbruk/skogbruk
- 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr.3)**
  - Kjøreveg
  - Parkeringsplass
  - Gang/sykkelveg
- 4. FRIDOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)**
  - Område for beplantning
  - Turveg
- 5. FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)**
- 6. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)**
  - Område for drift av kommunalt teknisk virksomhet
  - Fritidsområde
- 7. FELLESONRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.7)**
  - Felles lekareal for barn
- 8. FORNVELSESONRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.8)**
  - Ekstaterende bygging
- LINESYMBOLER**
  - Planens begrensning
  - Grens for reguleringsformål
  - Byggegrense
  - Tantegrense
  - Tantegrense som oppheves
  - Fristkilling
  - Regulert sentralinje veg



<b>REGULERINGSPLAN FOR Haugneset boligområde 8490 Melbu</b>		Utarbeidet KR/PAP	KARTBLAD
<b>FORSLAG TIL REGULERINGSPILAN</b>		Revidert 28.01.2003 15.04.2003	DATA 21.05.02 SIGN.
<b>REVISJONER</b>			
<b>ENDRINGER IHT. VEDTAK</b>			
<b>SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:</b>			
Vedtatt om oppstart	Sak. PV - 053/01	21.05.01	J.A.J
Kunngjøring om oppstart		11.04.02	PAP
1. GANGS BEHANDLING PLANUTVALGET	Sak. PV - 022/02	21.05.02	J.A.J
Offentlig ettersyn 1 tidsrommet	09.08.02 - 09.09.02		
2. GANGS BEHANDLING PLANUTVALGET	Sak. PV - 025/03	29.04.03	J.A.J
Nytt offentlig ettersyn 1 tidsrommet			
3. GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	Sak.		
BYSTYRETS GODKJENNING	Sak. Ks - 042/03	08.09.03	
<b>KUNNGJØRING</b>			
Plan utarbeidet av <b>Bygg og Anleggsplan AS</b>		Plan utarbeidet for/1 samarbeidet med <b>Sivling Kurt Rønning AS</b>	Teipnr. 902 1140
Mekaveien 75 204, 0455 Skarpsnes		Vika veien 89	Postnr. 200215
716 25 11 80 80, Fax 25 11 80 20, 196-95 64 51		0445 Melbu	Tlf. 76 15 02 20



Takst og byggservice AS  
Sminessgaten 2  
8445 MELBU

Deres ref.:

Vår ref.:  
2015/703

Saksbehandler:  
Hans Christian Haakonsen, 76 16 41 46

Dato:  
22.04.2016

## Mindre vesentlig reguleringsendring - reguleringsplan MB40 Haug på Melbu

Det vises til deres søknad 26.3.2015 om mindre vesentlig reguleringsendring for reguleringsplan MB40, boligområde på Haug i Melbu. Saken er nå behandlet i kommunens planutvalg/formannskapet. Følgende vedtak ble gjort (sitat):

### **Vedtak i Formannskapet - 14.04.2016**

*Formannskapet vedtar:*

*Hadsel kommune vedtar mindre reguleringsendring for reguleringsplan MB40, boligområde på Haug i Melbu ved at et mindre friområde inntas som fremtidig boligområde, og at veitraseen inn til området justeres slik som anvist i kartforslaget.*

I henhold til vårt gebyrregulativ vil dere bli belastet med kr. 14.909,- som er prisen for en mindre vesentlig reguleringsendring. Faktura blir tilsendt senere.

Vi gjør oppmerksom på at planutvalgets vedtak kan påklages. Informasjon om klageretten er vedlagt.

Med vennlig hilsen

Hans Christian Haakonsen  
Saksbehandler

Vedlegg.

## Vedlegg - informasjon: RETTE TIL Å KLAGE PÅ ENKELTVEDTAK

Kommunestyrets/planutvalgets endelige vedtak i reguleringsaker kan påklages jf. **plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI (§ 28 - § 36)**

Klagen sendes til Hadsel kommune, Rådhusgata 5, 8450 Stokmarknes, og skal være undertegnet. Klagen skal inneholde:

- vedtaket det klages over
- begrunnelse for klagen
- den eller de endringene som ønskes
- andre opplysninger som kan ha betydning

Klagen legges fram for behandling i kommunestyret/ utvalg. Dersom klagen ikke tas til følge oversendes saken til fylkesmannen, som har delegert myndighet fra Miljøverndepartementet.

### Frist

Fristen for å klage på vedtaket er etter forvaltningsloven § 29 satt til tre uker fra den dagen vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Dersom klagen blir innsendt for sent, kan den bli avvist. Om du har særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen.

### Saksdokumenter og veiledning

Du har rett til å se sakens dokumenter (med visse begrensninger). Du må i tilfelle henvende deg til Hadsel kommune, der du også kan få ytterligere veiledning om framgangsmåten, saksbehandlingsregler og andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter.

### Kostnader ved klagesaken

Etter § 36 i forvaltningsloven kan en part (klager) tilkjennes dekning for vesentlige kostnader til eksempelvis advokathjelp når disse har vært nødvendige for å få endret vedtaket til sin fordel. Klageinstansen vil i slike tilfeller gjøre deg oppmerksom på retten til dekning.

## RETTSVIRKNING AV REGULERINGSPLAN

### Virkning: Plan- og bygningsloven § 12-4

Vedtatt reguleringsplan er straks bindende for framtidig arealbruk i området. Planens virkninger trer i kraft selv om det foreligger klage, med mindre det treffes vedtak om utsatt iverksetting, iht. forvaltningsloven § 42.

### Utsatt iverksetting av vedtak: Forvaltningsloven § 42

Kommunen, klageinstans eller annet overordnet organ kan beslutte utsatt iverksetting til klagefristen er ute, eller klagen er avgjort. Anmodning om utsatt iverksetting skal avgjøres snarest mulig. Er en slik beslutning fattet, får reguleringsplanen først rettsvirkning når klagefristen er ute, eller avgjort. Avslag på anmodning skal begrunnes, og begrunnelsen skal gis samtidig med avslaget. Det er ikke anledning til å klage på en avgjørelse angående utsatt iverksetting.

Begrunnelsen for regelen om utsatt iverksetting er av rettsikkerhetshensyn. For klageren vil det være av avgjørende betydning at vedtaket ikke blir gjennomført før det er avgjort om klagen fører fram. Dersom reguleringsvedtaket ble gjennomført kunne man risikere at medhold i klagen blir umulig eller i alle fall vanskelig og kostbart å følge opp.

### Erstatning: Plan- og bygningsloven § 15-3

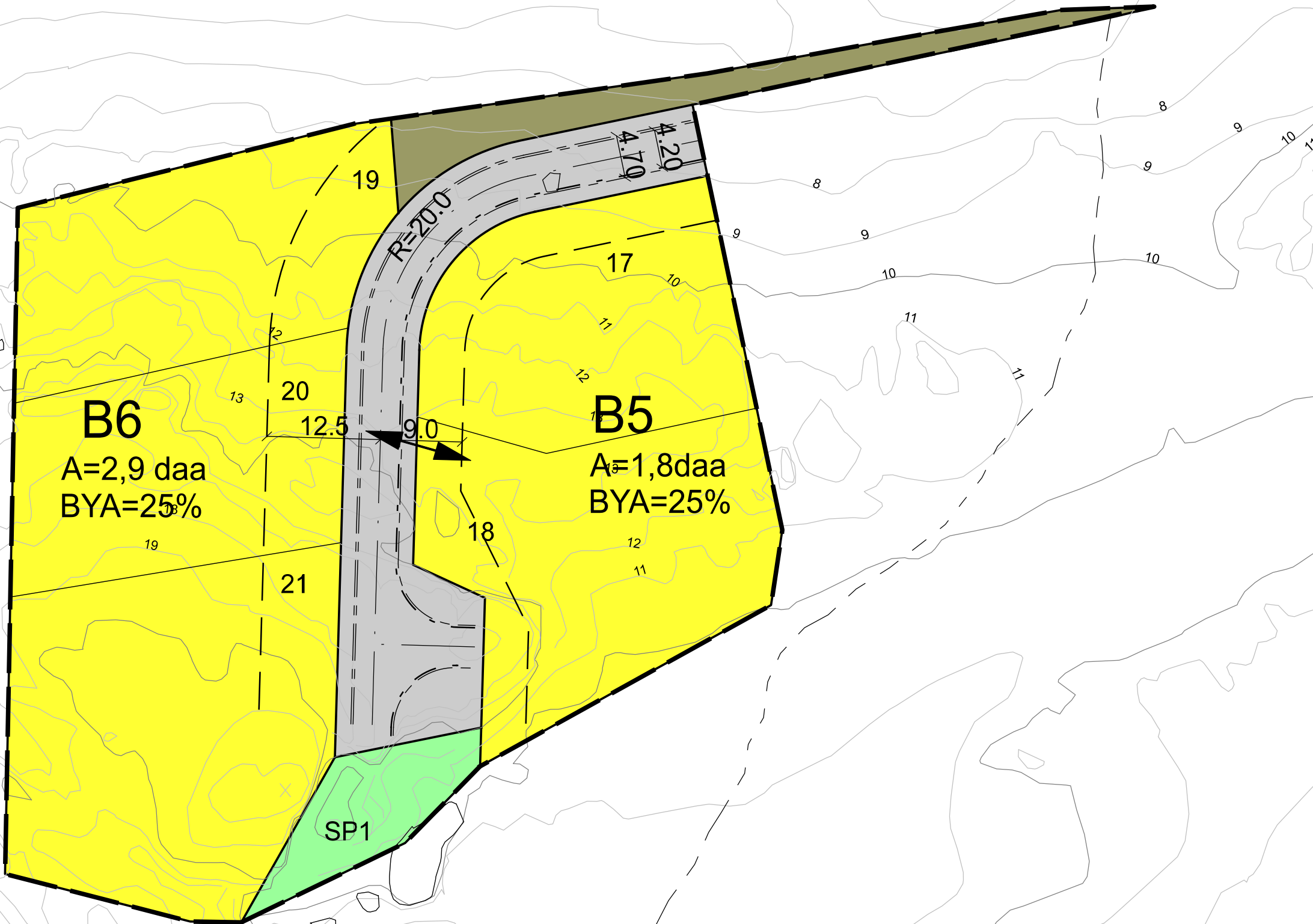
Medfører en reguleringsplan endringer av en tomt som nevnt under § 15-3, første ledd, kan det fremmes erstatningskrav. Erstatningskrav må etter § 15-3, annet ledd, være fremmet senest **tre år** etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12, fjerde og femte ledd, eller vedtak er gjort kjent etter § 12-12, femte ledd.

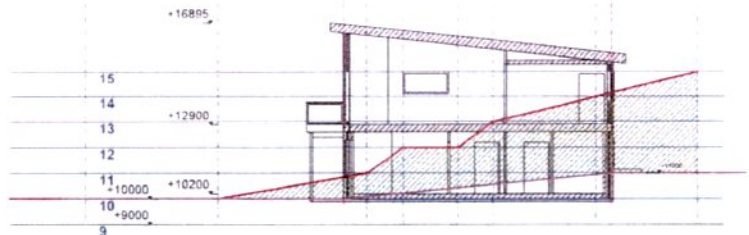
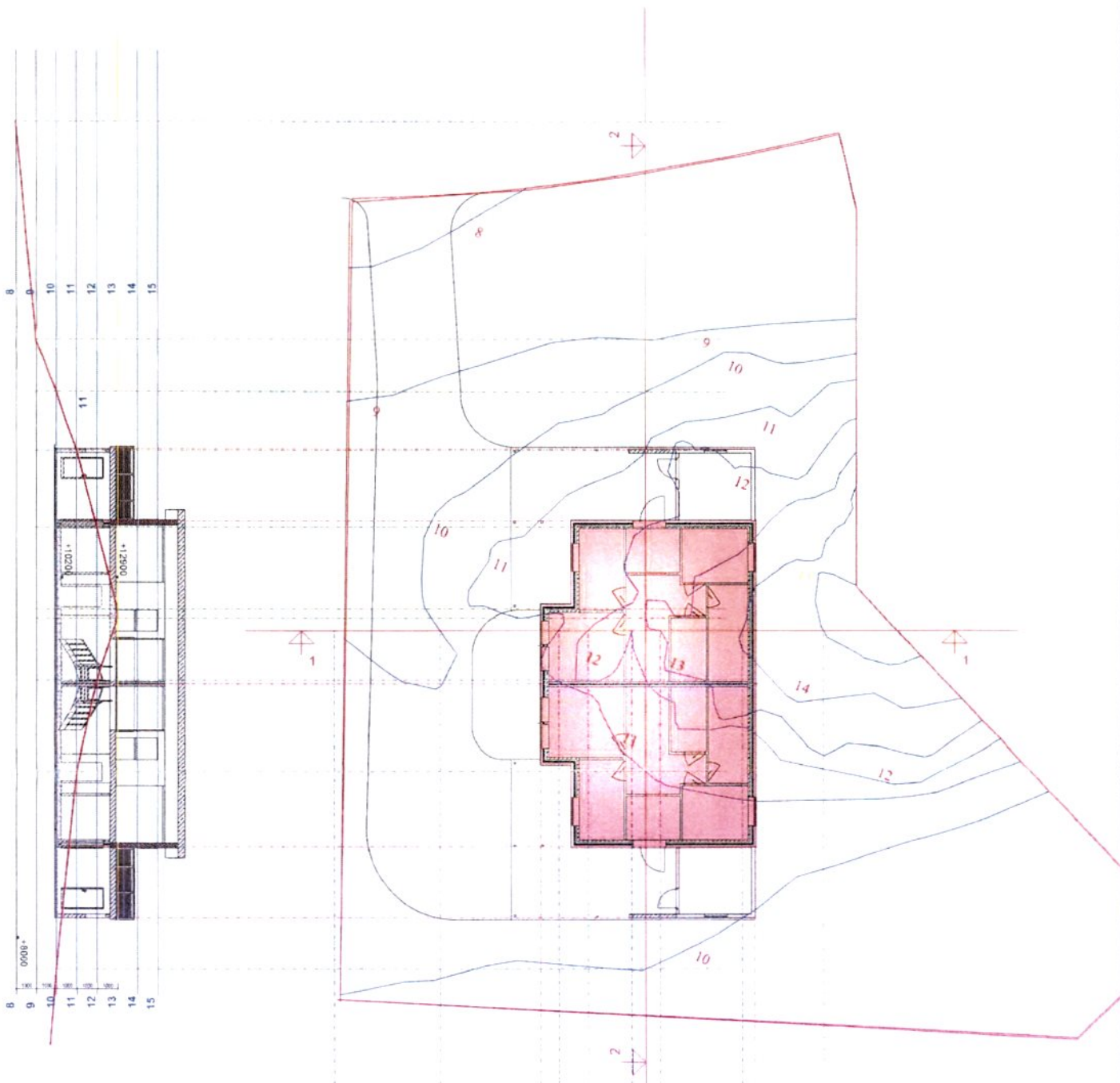
### Innløsning: Plan- og bygningsloven § 15-2

Grunneier (eller fester) kan kreve at ubebygde eiendom i sin helhet innløst straks når den er regulert til bestemte formål og eiendommen ikke kan nyttes på en regningsvarende måte. Dette gjelder når eiendommen er regulert til: offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Etter § 15-2, annet ledd, må grunneiers krav om innløsning være satt frem senest **tre år** etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12, fjerde og femte ledd, eller vedtak er gjort kjent etter § 12-12, femte ledd.

---

Postadresse:	Rådhusgata 5, 8450 Stokmarknes	Telefon:	76 16 40 00	Bankgiro:	4560 07 00018
Besøksadresse:		Telefaks:	76 16 40 01		8972 07 00930
E-postadresse:	postmottak@hadsel.kommune.no	Org. nr.:	958 591 420	Skatt:	6345 06 18669





BYGGER TAKST og Byggeservice AS	PROJEKTANT Anna Emarsen Arkitektkontor AS www.annaemarsen.no	PROJEKT ANNA EMARSEN	DATE JUL 19	SKALA A1	BLAD NR AE BYK	TEGNER 4
BYGGER Haugneset Tomt 14	PROJEKT Anna Emarsen Arkitektkontor AS www.annaemarsen.no	SITUASJONSPLAN snitt				TEGNET DATUM 190
BYGGER Haugneset Tomt 14	PROJEKT Anna Emarsen Arkitektkontor AS www.annaemarsen.no	BYGGER Haugneset Tomt 14				
BYGGER Haugneset Tomt 14	PROJEKT Anna Emarsen Arkitektkontor AS www.annaemarsen.no	BYGGER Haugneset Tomt 14				



Anst. Einarson Arkitektkontor AS

Til: Tomtebestiller		Fakst og Byggeservice AS		Til: Tomtebestiller	
Orderref. nr.	Haugneset Tomte 14	Ansvarlig arkitekt	Anst. Einarson Arkitektkontor AS	Prosjekt nr.	1400
Dato	14.05.19	Ansvarlig ingeniør	www.anst.einarson.no	Utskrift	1/1
Formål	Håndte	Ansvarlig konstruktør	www.anst.einarson.no	Utskrift	1/1
		Ansvarlig konstruktør	www.anst.einarson.no	Utskrift	1/1

# Solstien 40B

Nabolaget Melbu sentrum - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

🚶	Haug Linje 833	11 min 🚶	1 km
✈️	Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min 🚶	

## Skoler

Melbu skole (1-10 kl.) 295 elever, 20 klasser	3 min 🚶	2.1 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu 500 elever, 21 klasser	4 min 🚶	2.4 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	17 min 🚶	17.3 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

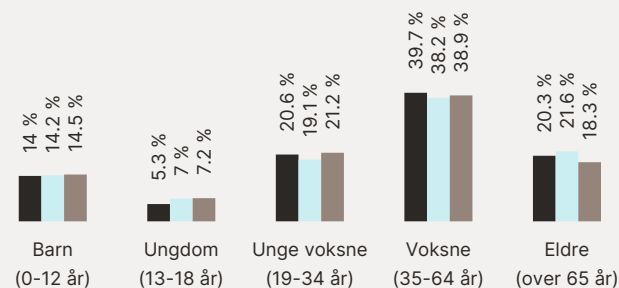


Naboskapet  
Godt vennskap 84/100



Kvalitet på skolene  
Bra 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Melbu sentrum	1 348	814
Melbu	2 495	1 384
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 32 barn	17 min 🚶	1.5 km
Melbu barnehage (1-5 år) 41 barn	20 min 🚶	1.8 km
Hoppensprett Melbu (1-5 år) 53 barn	21 min 🚶	1.9 km


## Dagligvare


Coop Extra Melbu	18 min 🚶	
Rema 1000 Melbu PostNord	3 min 🚶	2.3 km

## Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 92/100

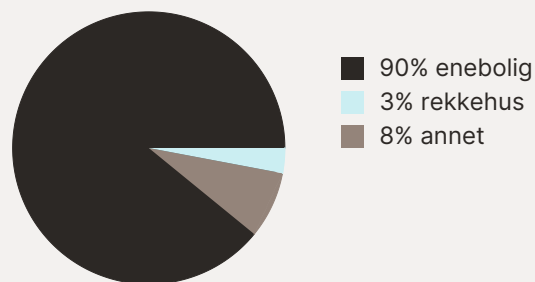
 Støynivået  
Lite støynivå 90/100

 Gateparkering  
Lett 87/100





## Sport

- |   |  |
|---|--|
|  Vesterålshallen<br>Fotball                            | 19 min <br>1.7 km   |
|  Melbu stadion<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 21 min <br>1.9 km |
|  Viking Gym Melbu                                    | 17 min            |

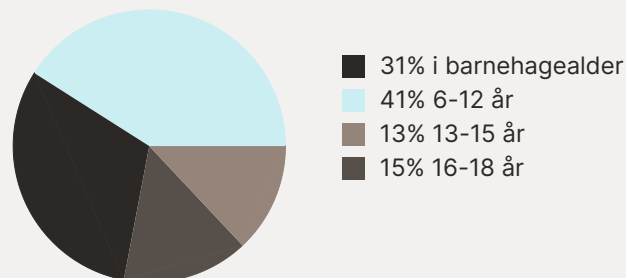
## Boligmasse



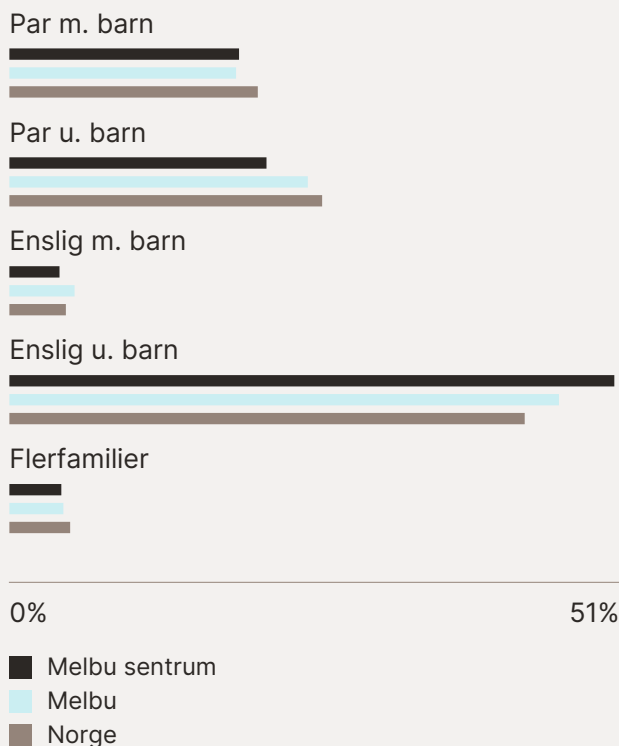
## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  Bykuben Senter              | 17 min  |
|  Polarstjernen Medisinutsalg | 17 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

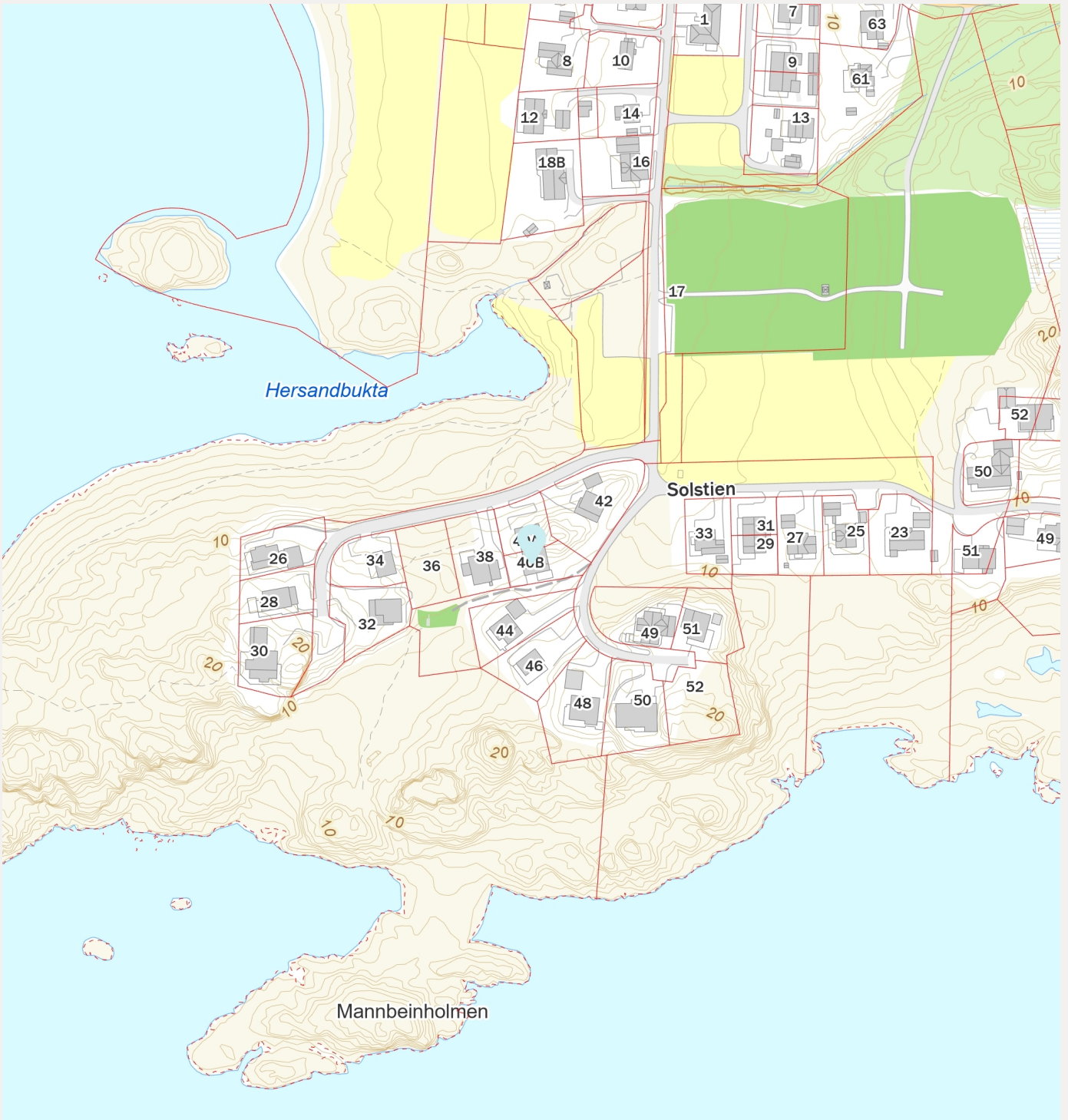


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

### Pris

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

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

### Spørsmål

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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