





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Haugveien 61, 8445 MELBU
 HADSEL kommune
 # gnr. 51, bnr. 34

Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 14926-1293

Eiendomsverdi ref nr: VH3961

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

Svipt 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 generelt avdekket symptomer på svipt, og disse er i alt vesentlig tilstandsgrad 2 samt forhold med sterkere symptomer, svipt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med stålplater med ukjent alder.

Pipebeslag av metall. Takrenner og nedløp av plast. Besiktiget fra bakkenivå.

Yttervegger i trekonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. de byggeår, med stående bordkledning. Enkelte yttervegger er etterisolert i ettertid.

Valmtak i hoveddel med plassbygde takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Pulttak over trapp/toalett med plassbygget takkonstruksjon, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Pulttak over entré med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass.

Boligen har ett vindu med koblet glass.

Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon.

Bygningen har skyvedør i malt trekonstruksjon.

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

Altan i 2. etasje med utgang gjennom vindu.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med laminat og belegg på gulv, malte plater og malt panel på vegg, malt papp, malt panel og himlingplater i tak.

Kjelleretasje har gulv og vegger av betong og himling med papp/vindsperre.

Trebjelkelag mellom etasjene, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Teglsteinspipe fra byggeår, forlenget med pipeelementer fra kaldloft og opp over tak. Vedovn i stue og sotluke i kjeller.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under

entré.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under trappegang.

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.

Enkel bratt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.

Boligen har malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med ukjent alder.

Aquatile våtromsplater på vegger. Lakkert panel i tak.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent utførelse.

Plastsluk i gulv.

Tettesjikt på vegg er utført med baderomsplater.

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Innredningen er dels fornyet i senere tid og bl.a. inneholdende laminat benkeplate med stålvaske, overskap og underskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom utført med gulvbelegg og malte plater på vegg.

Vegghengt toalett.

Naturlig ventilering med ventil i vegg og vindu som kan åpnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger utført med kobberrør med plastkappe, vesentlig fornyet etter byggeår. Vanninntak med hovedstoppekran i kjeller.

Det er avløpsrør av plast.

Metallsluk i kjeller.

Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

Varmepumpe, luft-til-luft, montert ny i 2022, sist service 2025.

Varmtvannsbereder er ca. 100 liter.

Normal elektrisk installasjon. vesentlig utført med skjult anlegg, stedvis åpent anlegg.

Sikringssskap med automatsikringer, plassert i gang i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Bygningen har grunnmur og ringmur av betong.

Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med lett hellende terreng mot bolig på oversiden og tilnærmet flatt på øvrige sider.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Eier opplyser at utvendig vann- og avløpledning er skiftet i 2003 og 2006.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	194 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	182 m ²
Totalpris	2 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.
Eier opplyser at det ikke finnes tegninger i kommunalt arkiv for eiendommen.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

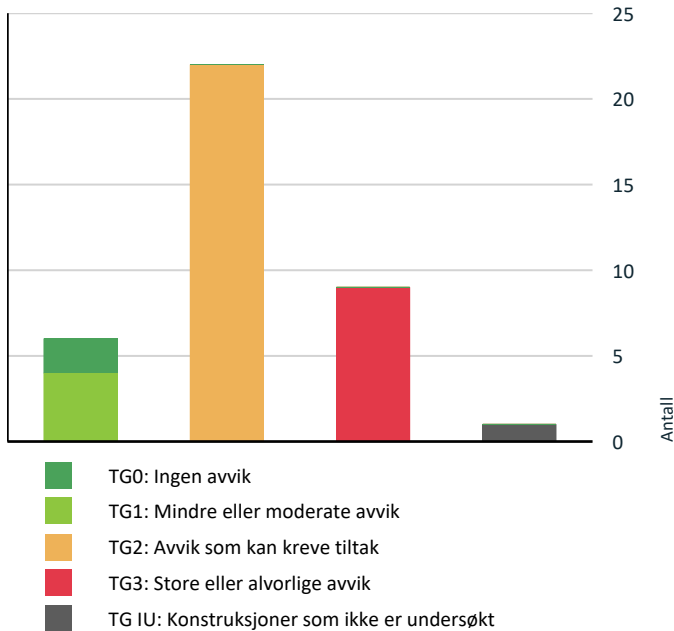
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.
Eier opplyser at det ikke finnes tegninger i kommunalt arkiv for eiendommen.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

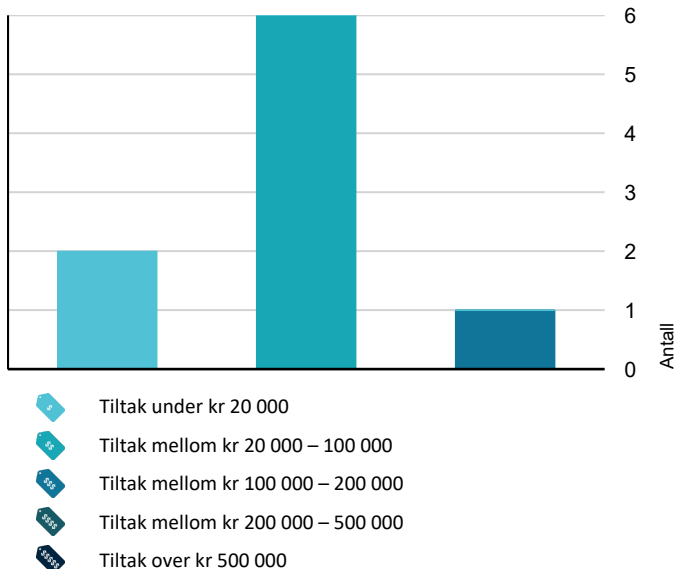
Sammendrag av boligens tilstand

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.

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

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

Levetidsbetraktninger 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.

Uthus er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er forenklet beskrevet. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

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

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

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

- ! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1946

Kommentar
Iht. opplysning ved befarings.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med stålplater med ukjent alder. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringsen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekingen.

Takvinkelen på vindfang er for liten til denne typen teking iht. monteringsanvisning.

Det er påvist stedvis rust på takplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Utskifting eller utbedring av undertak og takteking bør vurderes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Takvinkelen på vindfanget bør utbedres eller tekkingen tilpasses, for å unngå vanninntrenging som følge av feilmontering.

Rust på takplatene bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og redusert levetid på taket.

! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipebeslag av metall. Takrenner og nedløp av plast. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerhet og oppfylle forskriftskrav.

Punktvis lekkasjer i takrenner bør utbedres for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Snøfangere bør monteres på taket for å redusere risiko for snø- og isras, samt for å oppfylle krav som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet.

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader og setningsskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. de byggeår, med stående bordkledning. Enkelte yttervegger er etterisolert i ettertid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Stedvis er det ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er stedvis registrert synlig byggeskum mellom grunnmur og yttervegg.

Kledning på fasade mot nord på hoveddel er værslitt.

Det er avvik i overflate under vindu mot vest i 1. etasje. Eier opplyser om fukt under vindu i egenerklæringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning, samt etablere lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn.

Det bør også etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for fuktskader og råte.

Byggeskum mellom grunnmur og yttervegg bør fjernes og erstattes med egnet materiale for å sikre riktig tetting og lufting.

Værslitt kledning på fasade mot nord bør overflatebehandles eller skiftes ut for å forhindre videre nedbrytning og forlenge levetiden på kledningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte, skadedyr og redusert levetid på ytterveggskonstruksjonen.

Veggkonstruksjon under vindu i 1. etasje mot vest bør undersøkes nærmere for fuktskade, da dette kan medføre ytterligere skade på konstruksjonen dersom det ikke utbedres.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtak i hoveddel med plassbygde takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Pulttak over trapp/toalett med plassbygget takkonstruksjon, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ingen lufting av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er utført uten dampsperre mot underliggende oppholdsrom, og det er påvist stedvis antydning til muggvekst i trekonstruksjonen.

Det er påvist punktering av dampsperre på kott som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Fuktskjolder i trotak har sannsynligvis oppstått før taktekingen ble skiftet. Ved befaringen er materialene uttørket.

Det er ikke gangbart gulv på kaldloft, konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra området ved loftsluke iht. gjeldende retningslinjer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fukt, kondens og muggdannelse.

Det anbefales å ettermontere dampsperre mot underliggende oppholdsrom, samt utbedre punkteringer i eksisterende dampsperre, for å hindre fuktvandring og ytterligere muggvekst i trekonstruksjonen.

Fuktskjolder i trotak bør følges opp med jevnlig kontroll for å sikre at det ikke oppstår nye fuktproblemer.

Manglende gangbart gulv på kaldloft begrenser muligheten for fullstendig inspeksjon, noe som gir økt usikkerhet rundt tilstanden til hele konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales dersom det oppstår mistanke om ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TC IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Pulttak over entré med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fuktigheten kan være høy i slike hulrom ved feil i utførelsen. Mangelfull isolering, utetthet i dampsperre og dårlig lufting kan medføre skader i konstruksjoner slik som takstoler og undertak, og vil ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Ut ifra tilstanden i underliggende rom er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det bør etableres adkomst til de deler som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

TC 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Vannbrett over vindu og belistning rundt vindu er ikke fagmessig utført.

Det mangler beslag over vinduene og det er ingen luftespalte mellom treverk og beslag under vindu.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres beslag over vinduene og etableres luftespalte mellom treverk og beslag under vindu for å sikre korrekt bortledning av vann.

Mangelfull utførelse kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid på vinduene.



Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

Boligen har ett vindu med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon.
Bygningen har skyvedør i malt trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad på hovedinngangsdør tar i karm.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er ikke montert vannbrettbeslag over skyvedør.

Skyvedøren er vanskelig å åpne eller lukke og det er påvist utetthet/åpning/skjevhet mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblad på hovedinngangsdør bør justeres for å unngå friksjon mot karm, slik at videre slitasje og skade på dør og karm forhindres.

Avvik rundt innsettsdetaljer bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for trekk, fuktinntrengning og varmetap.

Det bør monteres vannbrettbeslag over skyvedøren for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Skyvedøren bør justeres eller utbedres for å sikre tett lukking og enkel betjening, slik at kaldtrekk og varmetap unngås, samt for å forhindre ytterligere skjevhet og slitasje.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av håndlist og rekkverk mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjenstående arbeid bør ferdigstilles.

Manglende håndlist og rekkverk bør kompletteres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.



! TG 1 Altan i 2. etasje

Beskrivelse

Altan i 2. etasje med adkomst gjennom vindu fra trappegang.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med laminat og belegg på gulv, malte plater og malt panel på vegg, malt papp, malt panel og himlingplater i tak.

Kjelleretasje har gulv og vegger av betong og himling med papp/vindsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis gjenstående arbeid med listverk og maling av veggflater. Det er også registrert stedvis knirk i gulv.

Himling i kjeller består av vindsperrereduk.

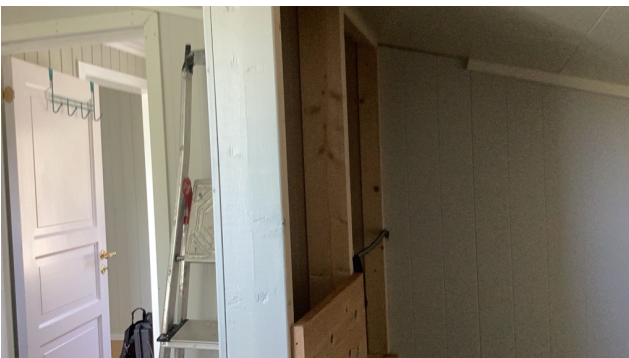
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør ferdigstilles listverk og maling av veggflater for å oppnå et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt resultat.

Knirk i gulv bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå videre slitasje og redusert komfort.

Himling i kjeller bør etableres.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

2. etasje: målt høydeforskjell i etasjeskille på over 30 mm gjennom hele rommet avvik i kontor og soverom mot nordvest.

1. etasje: målt høydeforskjell i etasjeskille på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue og trappegang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadestimat hensyntar kun avretting av gulvoverflate. Kostnader som evt. vil påløpe på tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Konsekvensen av ikke å utbedre høydeforskjellene er redusert brukskomfort, samt risiko for videre setninger og skjevheter i konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår, forlenget med pipeelementer fra kaldloft og opp over tak. Vedovn i stue og sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Pipevanger er ikke synlige.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det foreligger ingen dokumentasjon av forlenging av teglpipe.

Ildsted er montert uten godkjent tilkobling til pipe (røykrørrinnføring).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til pipevanger, da manglende insyn kan skjule skader eller svakheter som kan medføre brannfare.

Sprekker i ildfast stein inne i ovnen må utbedres for å sikre trygg bruk av ildstedet og redusere risiko for brann og røyklekkasje.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på forlengelsen av teglpipe. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som kan medføre økt risiko for feil eller skader på pipe.

Ildstedet må monteres med godkjent tilkobling til pipe (røykrørrinnføring) for å unngå røyklekkasje og redusere risiko for brann.

Generelt anbefales ytterligere kontroll av pipe og ildsted utført av lokalt feiervesen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for å redusere risikoen for fuktskader, sopp- og muggdannelse samt forringelse av konstruksjonen.

Ventilasjonen i kjelleren bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning, slik at risikoen for opphopning av fukt og dårlig inneklimate reduseres.

Oppbygging er ikke kjent, men normal utførelse ved byggeår var gulv og fundamenter anlagt direkte mot grunn uten fuktsperre eller isolasjon. Gulv og vegger er derfor utsatt for opptrekk av fukt fra grunnen, og kjeller vurderes derfor kun egnet som grovkjeller.



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under entré.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale.

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Om mulig bør det etableres adkomst til krypkjelleren slik at den kan inspiseres nærmere, da dette er en konstruksjon med skadepotensial. Ytterligere undersøkelser må foretas for å kartlegge tilstanden og omfanget av eventuelle skader. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden, og det er risiko for skjulte fukt- eller råteskader som kan utvikle seg over tid.



TG 3 Krypkjeller - 2

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under trappegang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert ventiler i mur og det er heller ikke fall fra konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres. Kostnadsestimat hensyntar kun etablering av adkomst for undersøkelser.

Nærmere undersøkelser anbefales, det er usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarung uten inngrep i konstruksjonen.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etterstramme eller lime/skru trappen for å redusere knirk.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt støy og redusert komfort ved bruk av trappen.



TG 2 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Enkel bratt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen fremstår som en midlertidig løsning.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør vurderes skiftet ut med en mer egnet og sikker løsning for varig bruk mellom boligrom, for å redusere risikoen for fall og personskade.

Dagens løsning fremstår som midlertidig og oppfyller ikke krav til sikkerhet og brukervennlighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert tegn til skadedyr i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avføring fra mus isolasjon på kaldloftet. Det er ikke observert skadedyr ved befarings.

Eier opplyser at det er skjeggkre i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell skade som følge av mus.

Tiltak bør iverksettes for å hindre videre inntrenging og aktivitet av skadedyr, samt fjerne eksisterende avføring og eventuelt skadet isolasjon, for å redusere risiko for helseskadelige forhold og ytterligere bygningskader.

Videre bør det vurderes tiltak mot skjeggkre i kjelleren for å unngå spredning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Aquatile våtromsplater på vegger. Lakkert panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Veggplatene er ikke godkjent for bruk i dusjsone og det er dør i dusjsone.

Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning mot gulv/sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen vil ikke fungere uten dusjkabinett.

Dersom dusjkabinett fjernes vil avviket medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer samt fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Ved en eventuell lekkasje vil tilstøtende konstruksjoner kunne bli skadet.

Avvik med montasjen på våtromsplater må utbedres for å tilfredsstille teknisk godkjenning for produktet. Utførelsen medfører fare for fuktskade.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Fliser på gulv er ikke fagmessig utført, nivåforskjell mellom fliser.

Det er registrert hulrom under enkelte gulvfliser. Det er ikke registrert at det har oppstått skade, herunder riss og sprekke i fliser og fuger, som følge av hulrom under flis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere risiko for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Nivåforskjeller mellom fliser og hulrom under enkelte fliser bør utbedres for å forhindre fremtidige skader, som sprekker i fliser og fuger, samt redusert levetid for gulvkonstruksjonen.

Videre bør gulvet observeres jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av skader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Plastsluk i gulv. Tettesjikt på vegg er utført med baderomsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Våtromsplatene som er benyttet har ikke teknisk godkjenning for bruk i dusjsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet, og våtromsplater uten teknisk godkjenning for dusjsone bør byttes ut.

Sluk og membran bør skiftes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader.

Mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer må utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader, fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet vil ikke tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Våtrommet står foran full utskifting innen rimelig tid.

Det er montert dusjkabinett og badet kan fungere i normal brukssituasjon med dette avviket så lenge dusjkabinett er montert. Ved en eventuell lekkasje vil tilstøtende konstruksjoner kunne bli skadet. Ved reovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg, riktig fall til sluk mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
Avtrekksvifte er defekt.

Det er ikke tilluft fra tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Avtrekksviften må repareres eller byttes ut, og det bør etableres tilfredsstillende tilluft fra tilstøtende rom for å sikre god ventilasjon.

Manglende tilluft og defekt avtrekksvifte kan føre til dårlig inneklime, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt i gang tilstøtende dusjsone.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Innredningen er dels fornyet i senere tid og bl.a. inneholdende laminat benkeplate med stålvask, overskap og underskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med normal bruksslitasje og enkelte skjeve hengsler samt stedvis gjenstående arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredningen bør vurderes oppgradert eller utbedret, spesielt med hensyn til skjeve hengsler og gjenstående arbeid, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere forringelse av innredningen.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Avtrekkskanal med liten dimensjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekkskanalen bør vurderes utbedret til riktig dimensjon for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

For liten dimensjon på avtrekkskanalen kan føre til redusert luftutskifting, dårligere inneklime og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom utført med gulvbelegg og malte plater på vegg.
Vegghengt toalett.
Naturlig ventilering med ventil i vegg og vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktproblemer.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygd systerne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger utført med kobberør med plastkappe, vesentlig fornyet etter byggeår. Vanninntak med hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en vurdering av vannledningene av fagperson, og nødvendige utbedringer bør utføres for å sikre forskriftsmessig utførelse.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, vannskader og driftsavbrudd som følge av alder og ufagmessig utførelse.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Metallsluk i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Sluk i kjeller er sannsynligvis ikke sammenkoblet med øvrig avløp fra boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av avløpsanlegget, spesielt med tanke på lufting og tilkobling av sluk i kjeller.

Manglende tilfredsstillende lufting kan føre til luktproblemer og redusert funksjon på avløpssystemet.

Dersom sluket i kjeller ikke er korrekt tilkoblet, kan dette medføre risiko for tilbakeslag, lekkasjer eller fuktskader.

På grunn av rørenes alder må det påregnes økt risiko for skader og behov for fremtidig utskiftning.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bocomfort.



TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe, luft-til-luft, montert ny i 2022, sist service 2025.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er ca. 100 liter.

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan føre til omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon. vesentlig utført med skjult anlegg, stedvis åpent anlegg.

Sikringskap med automatsikringer, plassert i gang i 1. etasje.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

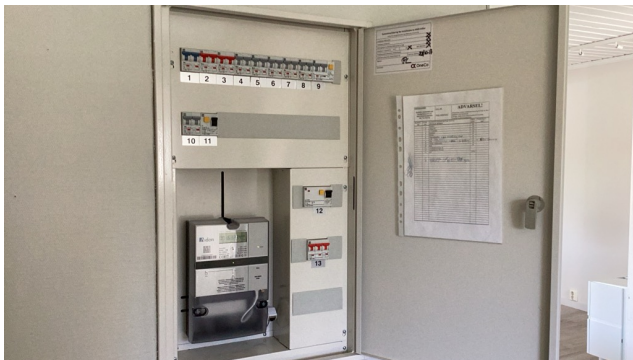
Inntak og sikringskap

3. 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 installasjonens alder og usikkerhet vedrørende samsvarserklæring anbefales utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

En utvidet el-kontroll vil også danne grunnlag for kostnadsberegning for utbedring av avvik.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller. Forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dreneringen bør skiftes ut og utvendig fuktsikring av grunnmur etableres for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig innklima i kjeller/underetasje. Manglende eller svekket drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen og redusert levetid på bygningsdelen.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur og ringmur av betong.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med lett hellende terreng mot bolig på oversiden og tilnærmet flatt på øvrige sider.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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 minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Eier opplyser at utvendig vann- og avløpsledninger er skiftet i 2003 og 2006.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er mangler rekkverk og håndlist på del av terrasse samt trapp til terrasse.

Rekkverket på terrasse og altan er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig kjellertrapp.

Det er mangler på håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er ikke montert røykvarsler i alle etasjer.

Radonmålinger er foretatt i 2017. Det anbefales måling i flere rom, det er i rapport opplyst om måling i kun stue.

Boligen er utført uten tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

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

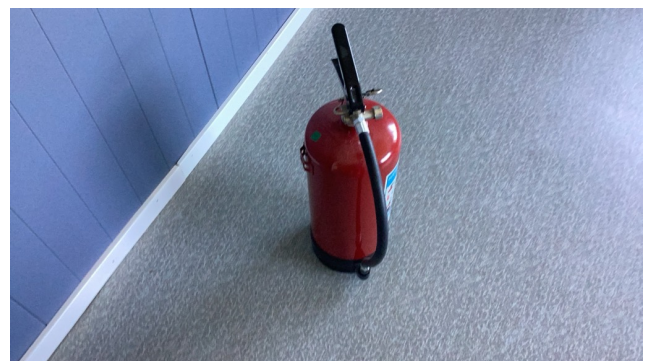
Konsekvens/tiltak

Det bør etableres rekkverk og håndlist på terrasse, altan og trapper, samt sikre at rekkverkshøyder og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker.

Manglende håndslukkerutstyr og røykvarsler må utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tidlig varsling og slukking ved brann.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger i flere rom, da kun stue er målt, og boligen mangler radontiltak. Manglende tiltak og målinger kan medføre helseisiko ved forhøyede radonnivåer.

Ved arbeid på eiendommen må det tas hensyn til at eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred og flomskred. Ved endring eller utbygging kan det bli stilt krav om ytterligere undersøkelser og tiltak fra offentlige myndigheter.



Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1946

Kommentar

Iht. opplysning ved befaring.

Standard

Normal standard hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Uthus er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved plassbygget takkonstruksjon, taktekke med stålplater uten takrenner.

Vegger i trekonstruksjon med utvendig kledning dels med stående bordkledning og dels med bølgeblekk.

Plassbygget gangdør.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

182 m²/182 m²

Enebolig: 3 Gang, 3 Soverom, Kontor, Toalettrom, Kott, Stue/kjøkken, Entré, Bad/vaskerom, Trapperom, 4 Uinnredet kjellerrom, 2 Kryperom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

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 4 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 550 000

Konklusjon markedsverdi

2 550 000

Markedsvurdering

Eiendom med areal ca. 2,4 da. med påstående enebolig, drivhus og uthus beliggende i etablert boligområde på Haug vest for Melbu sentrum. Bolig med sør og vestvendt hovedfasade beliggende på solåpen tomt. Gangavstand til skoler, barnehage og Melbu sentrum.

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 ² PRIS
1 Solstien 10 ,8445 MELBU 70 m ² 1964 2 sov	07-10-2025	1 900 000	1 900 000		1 900 000	27 143
2 Solstien 1 ,8445 MELBU 152 m ² 1981 0 sov	31-10-2022	3 100 000	2 900 000		2 900 000	19 079
3 Haugveien 65 ,8445 MELBU 150 m ² 1956 4 sov	06-01-2020	2 270 000	2 250 000		2 250 000	15 000
4 Haugveien 30 ,8445 MELBU 112 m ² 1957 3 sov	15-09-2022	1 250 000	1 350 000		1 350 000	12 054
5 Haugveien 6 ,8445 MELBU 127 m ² 1960 4 sov	19-04-2021	1 000 000	1 020 000		1 020 000	8 031

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter iht. oversikt fra megler.	Kr.	20 700
Forsikring. Opplysning iht. eier/rekvirent.	Kr.	11 000
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.	20 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 250 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 300 000

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

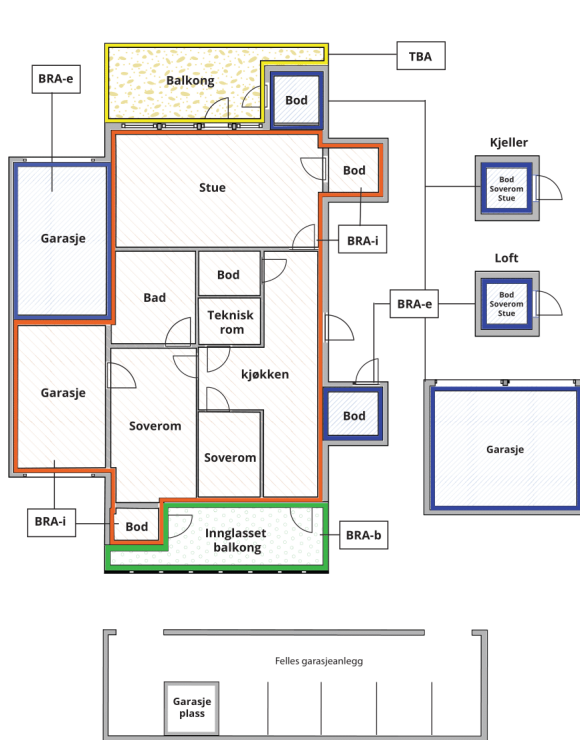
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	61			61	
1. etasje	73			73	
Kjeller	48			48	
SUM	182				
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor, toalettrom, kott		
1. etasje	Stue/kjøkken, entré, gang, bad/vaskerom, trapperom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4	Kryperom, kryperom 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.
Eier opplyser at det ikke finnes tegninger i kommunalt arkiv for eiendommen.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.
Eier opplyser at det ikke finnes tegninger i kommunalt arkiv for eiendommen.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Halvor Kinn	Takstingeniør
	Per Gunnar Torgersen	Eiers representant
25.9.2023	Halvor Kinn	Takstingeniør
	Per Gunnar Torgersen	Eiers representant

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	51	34		0	2447.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haugveien 61

Hjemmelshaver

Steffensen Gøril

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng i etablert boligområde vest for Melbu sentrum. Solåpentomt med utsikt mot sjø og fjell, med bl.a. grei adkomst fra kommunal vei.

Gangavstand til skole, barnehage og øvrige fasiliteter i Melbu sentrum.

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

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.

Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.

Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.

Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.

Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig, uthus og plassbygget hobbyveksthus.

Bolig er i offentlig register registrert som "Enebolig".

Hobbyveksthus er ikke nærmere beskrevet, men er hensyntatt.

Kommuneplan

Planidentifikasjon: KP_HADSEL

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: HADSEL_KOMMUNE

Ikraftredelsesdato: 12.06.2014

Arealformål

Planidentifikasjon: KP_HADSEL

Arealbruk: Boligbebyggelse

Arealbrukstatus: Nåværende

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.05.2026		Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse	10.05.2026		Fremvist	1	Nei
Tegninger		Eier bekrefter at det ikke foreligger tegninger i kommunens byggesaksarkiv.	Eksisterer Ikke		Nei
Reguleringsplaner	11.05.2026	www.kommunekart.com	Innhentet		Nei
Situasjonskart	11.05.2026		Innhentet	1	Nei
Tidligere tilstandsrapport	18.10.2023		Innhentet	34	Nei
Statens Kartverk	11.05.2026		Innhentet	3	Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026		Innhentet	4	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	16.06.2007		Fremvist	15	Nei
Egenerklæring	22.09.2023		Innhentet	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitasje: 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.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VH3961>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Haugveien 61, 8445 MELBU

10 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Haugveien 61

Postadresse

Haugveien 61

Enhetsnummer

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?

April 2011

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.

Flyttet fra eiendommen 1.10.25

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Steffensen, Gøril

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet toalett i 1.etasje

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kristian G. Olsen

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

Beskriv feilen og omfanget

Nylig oppdaget litt fukt under vindu i 1.etasje mot vest. Utbedret selv, feil ved montering av vannbrett.
Det er fuktinnslag i kjeller.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Riving og oppbygging av ny yttergang



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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Boligen har ikke drenering rundt kjellermur, så det blir noe fukt med saltutslag i hjørnene ved takrenne-nedløpene.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2014

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet ut jord, med drenerende masser, også lagt knasteplater i "huken" ved inngangspartiet.

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

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Eltilsyn fra Noranett. Byttet utekontakt og festet løse kabler.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haneseth



10.1.6 **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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Montert ny varmepumpe av november 2022 Service varmepumpe september 2025

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Melva -Melbu varmepumper AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Enkelte skjeggkre i kjeller og noen mus i sjåen. Begrenset omfang.

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Måling gjennomført i 2017, verdier under grense. Se tilstandsrapport

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

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 16210515

Egenerklærings skjema

Name

Gøril Steffensen

Date

2026-05-10

Identification



Gøril Steffensen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

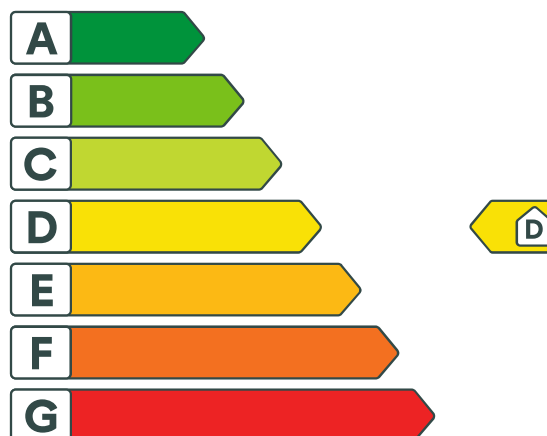
Gøril Steffensen

10/05-2026
11:13:13

BankID OIDC
High



Adresse Haugveien 61, 8445 MELBU	
Dato for energimerking 25.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-301640
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 189855338
Gårdsnummer 51	Bruksnummer 34
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1946	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 182,0 m²	Oppvarmet bruksareal 134,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
232,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
289,04 kWh/m²

Totalt levert pr. år
38 731 kWh



Haugveien 61, 8445 MELBU



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Haugveien 61, 8445 MELBU



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: 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 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Eiendomsinformasjon

Kommune: 1866 HADSEL
Matrikelnummer: 1866-51/34/0/0
Adresse: Haugveien 61, H0101
8445 MELBU
Siste tilsyn: Aldri

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 4682

Konstruksjon Tegl
Siste feiing 29.09.2004

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Ukjent	Ukjent



Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Feiing	12.11.2025	Bomtut	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1866 - HADSEL
Gårdsnummer: 51
Bruksnummer: 34

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.05.2026 kl. 09:14
Produsert av: Per Anders Fjølstad - 1866
Attestert av: Hadsel kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eidsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: RØDBAKK
Etableringsdato: 25.11.1946
Skyld: 0,03
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 51 / 34	2 447,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[REDACTED]	STEFFENSEN GØRIL		[REDACTED]	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		[REDACTED]	STEFFENSEN GØRIL		[REDACTED]	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7598593	490561		2 447,8 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

04.05.1987

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1866 - 51/34	-899
Mottaker	1866 - 51/145	899

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Skylddeling	25.11.1946					
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1866 - 51/12		0	
		Mottaker	1866 - 51/34		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	17.09.2019	Tinglyst		17.09.2019	johmar	17.09.2019
Oppmålingsforretning	18/03217	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1866 - 51/24		-547,4	
	M2019-35	Mottaker	1866 - 51/217		547,4	
		Berørt	1866 - 51/34		0	
		Berørt	1866 - 51/181		0	
		Berørt	1866 - 51/216		0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	17.09.2019	Tinglyst		17.09.2019	johmar	17.09.2019
Oppmålingsforretning	18/03218	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1866 - 51/24		-536,8	
	M2019-34	Mottaker	1866 - 51/216		536,8	
		Berørt	1866 - 51/34		0	
		Berørt	1866 - 51/145		0	
		Berørt	1866 - 51/214		0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
					Signatur Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	01.01.2022				johmar 16.11.2022
Annen forretningstype	18/03218	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1866 - 51/24		-536,8
	M2019-34	Mottaker	1866 - 51/216		536,8
		Berørt	1866 - 51/34		0
		Berørt	1866 - 51/145		0
		Berørt	1866 - 51/214		0
		Berørt	1866 - 51/217		0
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	22.06.2009				1866krj 25.06.2009
Kartforretning med grensejustering	2009-0033	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1866 - 51/1		0
	M-2009-0023	Berørt	1866 - 51/13		0
		Berørt	1866 - 51/20		0
		Berørt	1866 - 51/21		0
		Berørt	1866 - 51/24		0
		Berørt	1866 - 51/34		0
		Berørt	1866 - 51/49		0
		Berørt	1866 - 51/51		0
		Berørt	1866 - 51/95		0
		Berørt	1866 - 51/118		0
		Berørt	1866 - 51/123		0
		Berørt	1866 - 51/145		0
		Berørt	1866 - 51/148		0
		Berørt	1866 - 51/149		0
		Berørt	1866 - 51/151		0
		Berørt	1866 - 51/159		0
		Berørt	1866 - 51/181		0
		Berørt	1866 - 51/182		0
		Berørt	1866 - 105/1		0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Haugveien	3038	61		Grunnkrets: 0305 Melbu vest Stemmekrets: 3 MELBU Kirkesokn: 10080104 Hadsel Postnr.område: 8445 MELBU Tettsted: 7822 Melbu	
			EUREF89 UTM Sone 33 7598602	490560		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 189 855 338	Bebygd areal:	120	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	140	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Nord: 7598602 Øst: 490560	Bruksareal totalt:	140	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	62	0	62	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3038 Haugveien 61	H0101	Bolig	140	0	Kjøkken	0	0	51/34

Bygningsnr: 189 855 346
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7598586 Øst: 490555
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 0 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

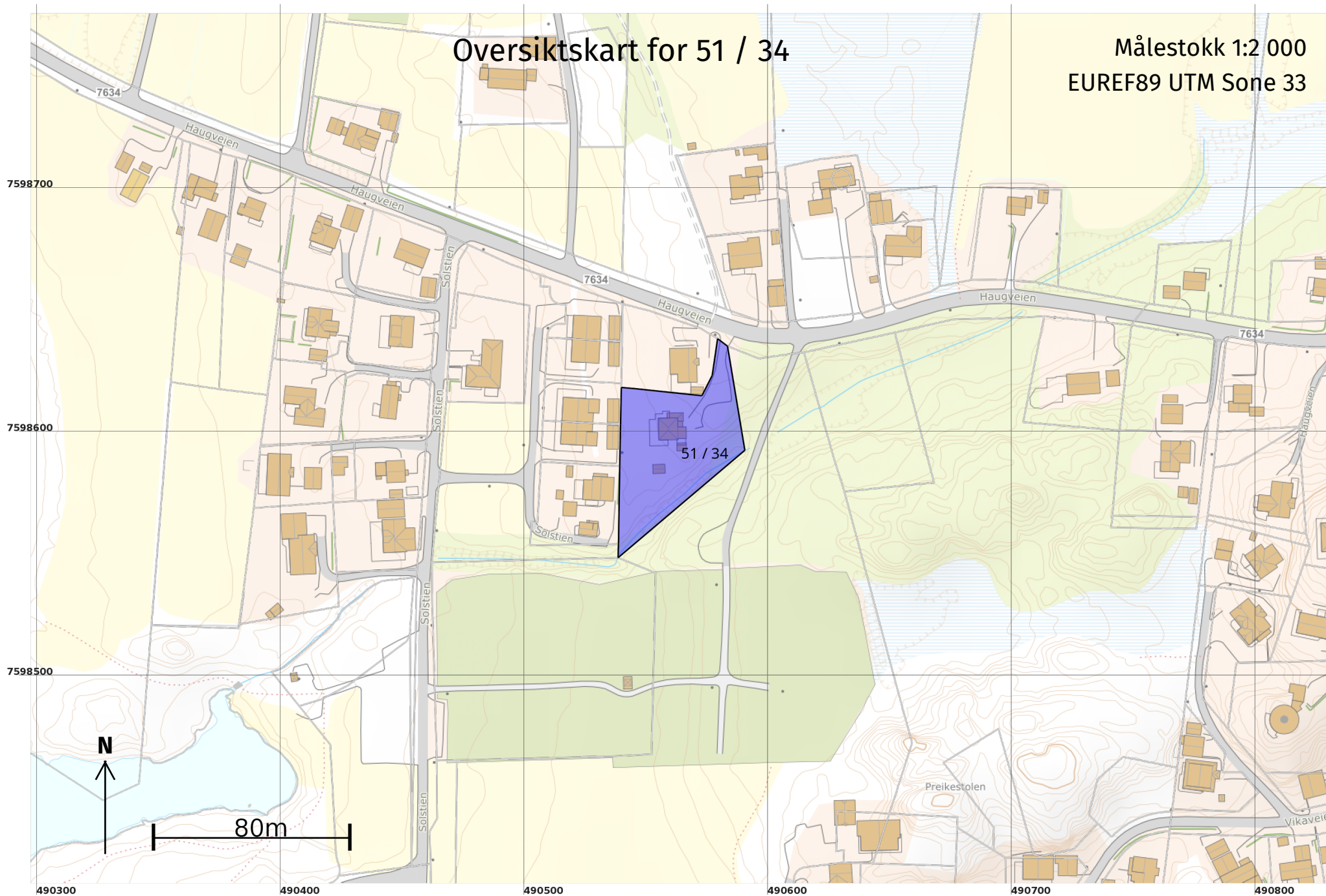
Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	51/34

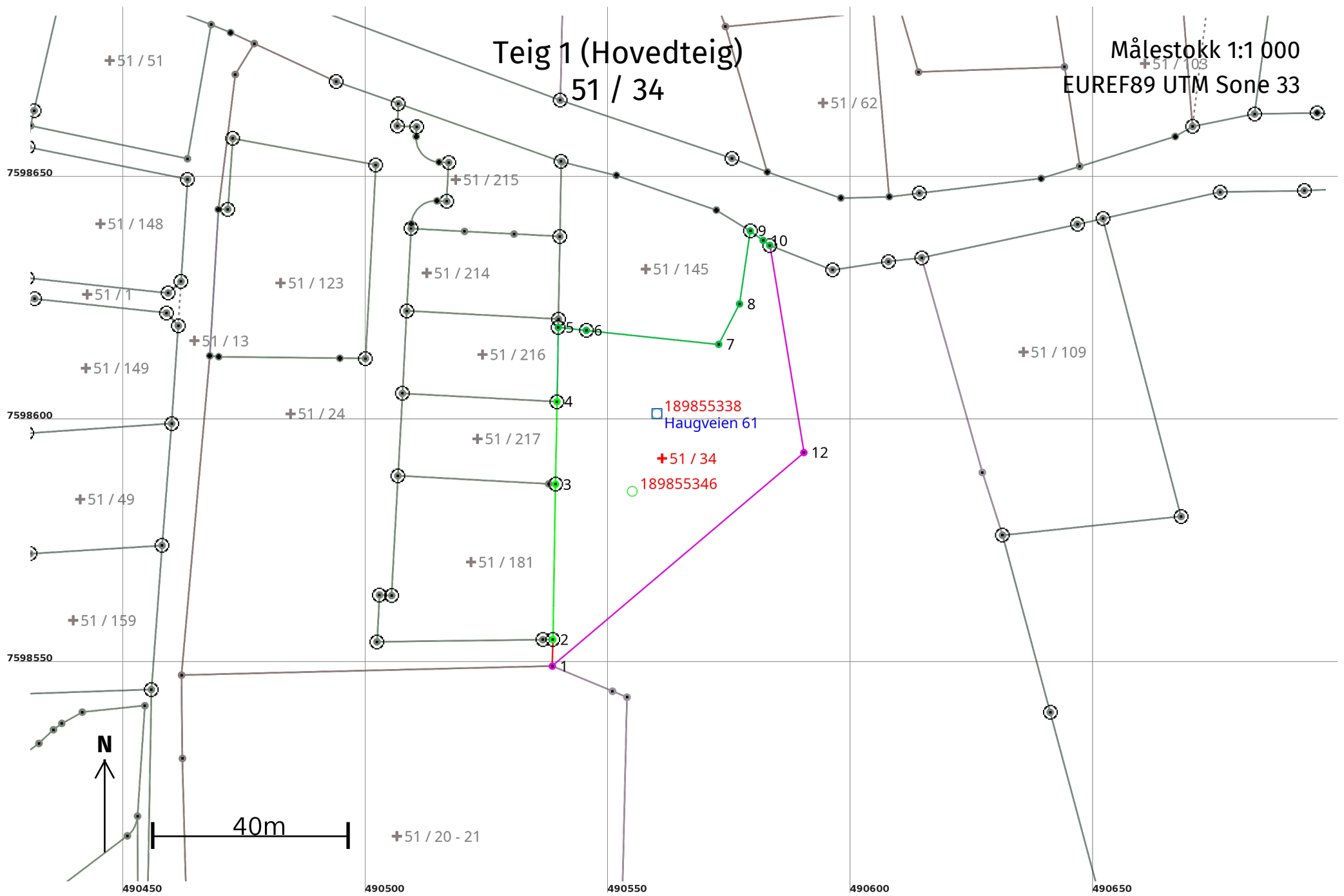
Oversiktskart for 51 / 34

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig) 51 / 34

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 2 447,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7598593 Øst: 490561

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7598549,95	490538,49	5,49	Retningspunkt	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	200 1000	
2	7598555,44	490538,59	31,97	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
3	7598587,41	490539,15	17,01	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
4	7598604,41	490539,44	15,29	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
5	7598619,70	490539,70	5,81	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
6	7598619,09	490545,48	27,43	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
7	7598616,22	490572,76	9,37	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
8	7598624,54	490577,06	15,20	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
9	7598639,58	490579,26	3,30	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
10	7598637,62	490581,91	1,72	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
11	7598636,59	490583,29	43,23	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
12	7598593,93	490590,31	67,97	Retningspunkt	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	200	

433

Dokument nr. 3933 51
Vestnilen saksakrivningsbedr.
dof. 30/11-57.E r k l æ r i n g .

Vi undertegnede Oluf Haug, Eilif Pedersen, O. Fjellstad, Karolius Nikolaisen, Lars Eriksen, Sigurd Larsen, Arne Robertsen og Hans Pedersen, eiere av henholds-vis grn. 51 bnr. 1, 2, 10, 11, 12, 13, 22 og 35 i Hadsel herred, gir herved eiere av grn. 51 bnr. 23, 24, 32, 34, 36 og 51 i Hadsel herred rett til å ta vann fra Stielva samt rett til å nedlegge vannledningsrør over våre eiendommer i nærmere avtalte og utgatte grøfter.

De eiendommer som får denne rettighet plikter i fellesskap å gjenlegge grøftene samt holde ledningene vedlike slik at vannskader ikke oppstår.

For denne rettighet betales intet vederlag. Rettigheten anslåes til en verdi av kr. 50,-.
Denne erklæring blir å tinglyse.

Haug pr. Melbu den 9. november 1951.

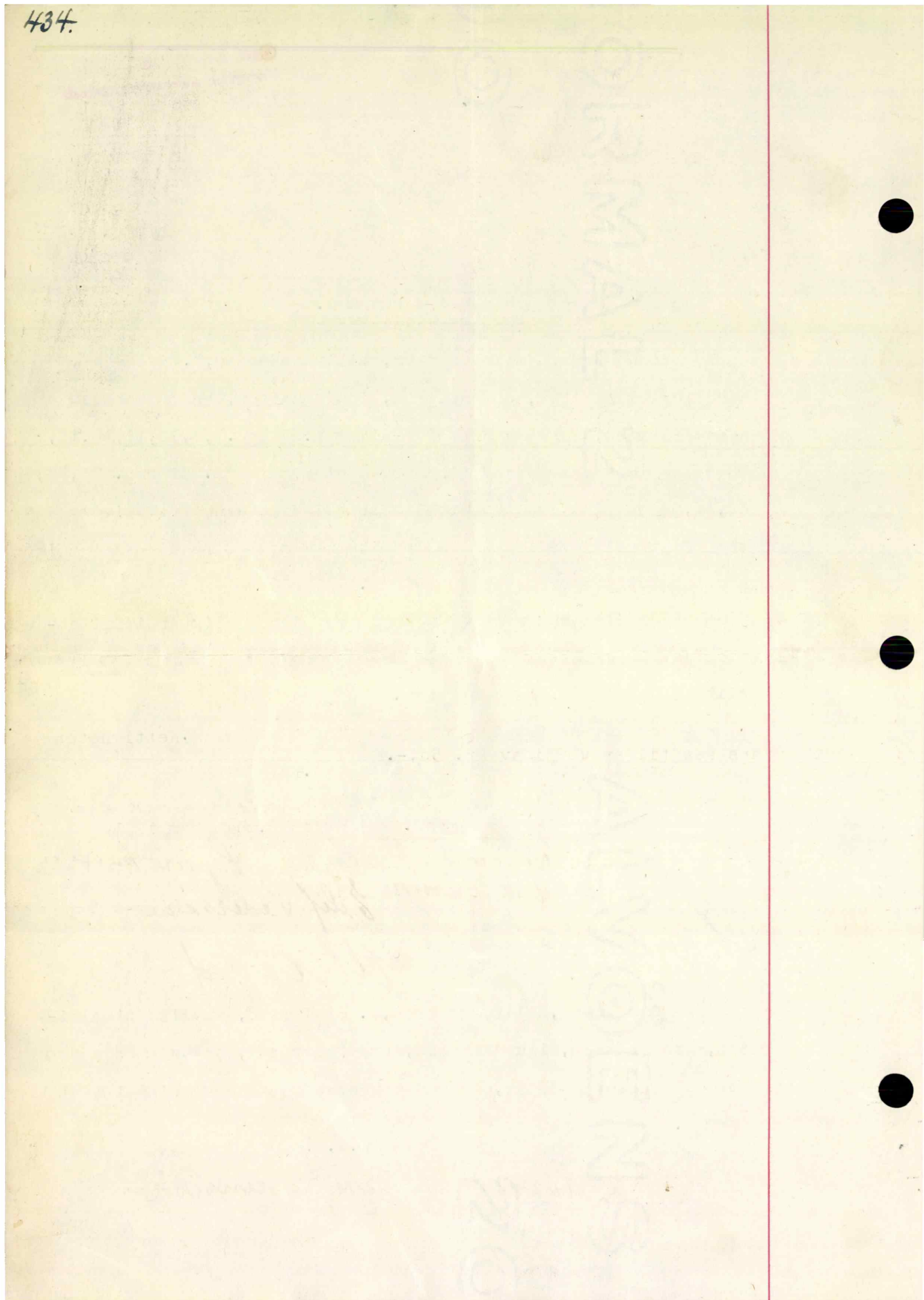
Oluf Haug *Karolius Nikolaisen* *Sigurd Larsen*
Lars Eriksen *Hans Pedersen* *Eilif Pedersen*
Arne Robertsen *O. Fjellstad*

Oluf Haug, Eilif Pedersen, O. Fjellstad, Karolius Nikolaisen, Lars Eriksen, Sigurd Larsen, Arne Robertsen, og Hans Pedersen som alle er over 21 år, har underskrevet denne erklæring i vårt nærvær.

D.u.s.

Olav Larsen *Björg Skinsvik*

434.



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00239543	07.05.2026	75260065

Ident

1951/3933/78

Har du mottatt feil dokument?

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00239544	07.05.2026	75260065

Ident

1987/3477/78

Har du mottatt feil dokument?

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Kommune HADSEL KOMMUNE OPPMALINGSMYNDIGHETEN
--

MIDLERTIDIG FORRETNING

<input checked="" type="checkbox"/>	uten grensejustering
<input type="checkbox"/>	med grensejustering
J. nr.	2/87

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr.	51	Bnr.	145	Festenr.	
	Bruksnavn/adresse					
Representasjonspunkt	X	1171050	Y	63530	Z	
	Kartblad	DX 244-1-8		<input checked="" type="checkbox"/>	Landsnett	4

Dagbokstempel DAGBOKSTEMPEL 11.05 3477 11.05.87 03477 SORENSKRIVLERN I VESTERÅLEN
--

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvirert

Dato	02.01.87						
Rekvirert	<input checked="" type="checkbox"/>	delingsforretning for en parsell av kartforretning over festegrund av		Gnr.	51	Bnr.	34
Rekvirent	Navn Arne Pedersen						
Tillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	bygningrådet i møte den etter delegasjon den		Dato	31.03.87	Sak nr.	56/87
Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2							
Beskrivelse							
Beliggenhet og grenser	<input checked="" type="checkbox"/>	er påvist i marken		Anslått areal	1000 m ²		
Innbetalte gebyrer	kr. 4.090,00						
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 24.04.90						

Underskrift


Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

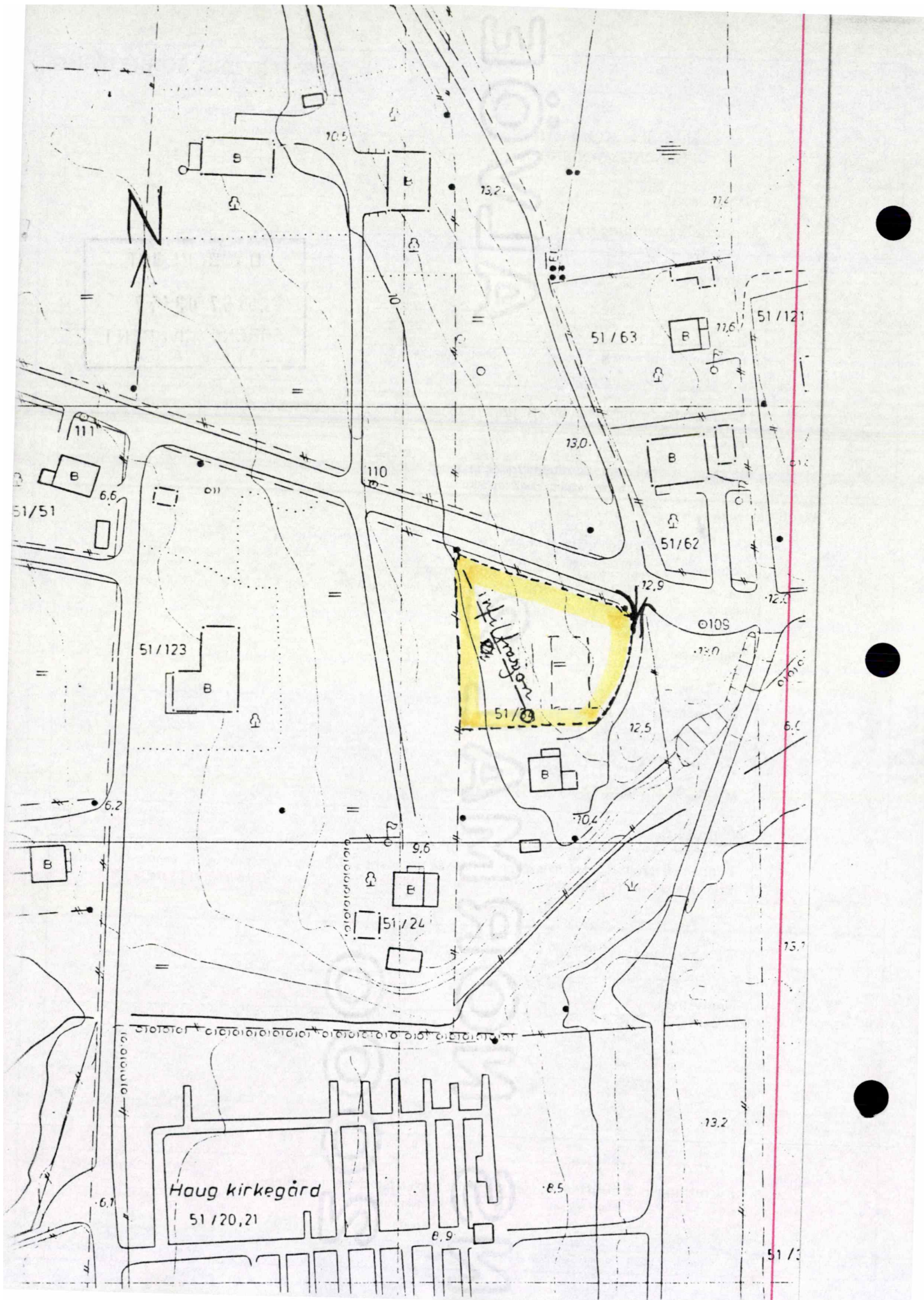
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Stokmarknes	24.04.87		Jan Kristoffersen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Dato	Målebrev nr.	Underskrift
		



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00239545	07.05.2026	75260065

Ident

1951/3938/78

Har du mottatt feil dokument?

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
10-50.

3938 Finansdepartementets formular. 441.

Dagbok nr. 3938 51.
Vestertien arkivnummer 605

SKYLDELINGSFORRETNING

Fred dag den *13/6* 19 *57* holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården *Stensrud*
g.-nr. *20* b.-nr. *17* av skyld *0,29* mark i *Bjønnskinn*
herred. Forretningen er forlangt av *Karl Vilhelm Lovik*

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring² som skjønsmenn*samt alle*Ved forretningen møtte³: *Frutsert partier.*Mennene valgte til formann *Hans Aronsen.*Over de *n* del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴:

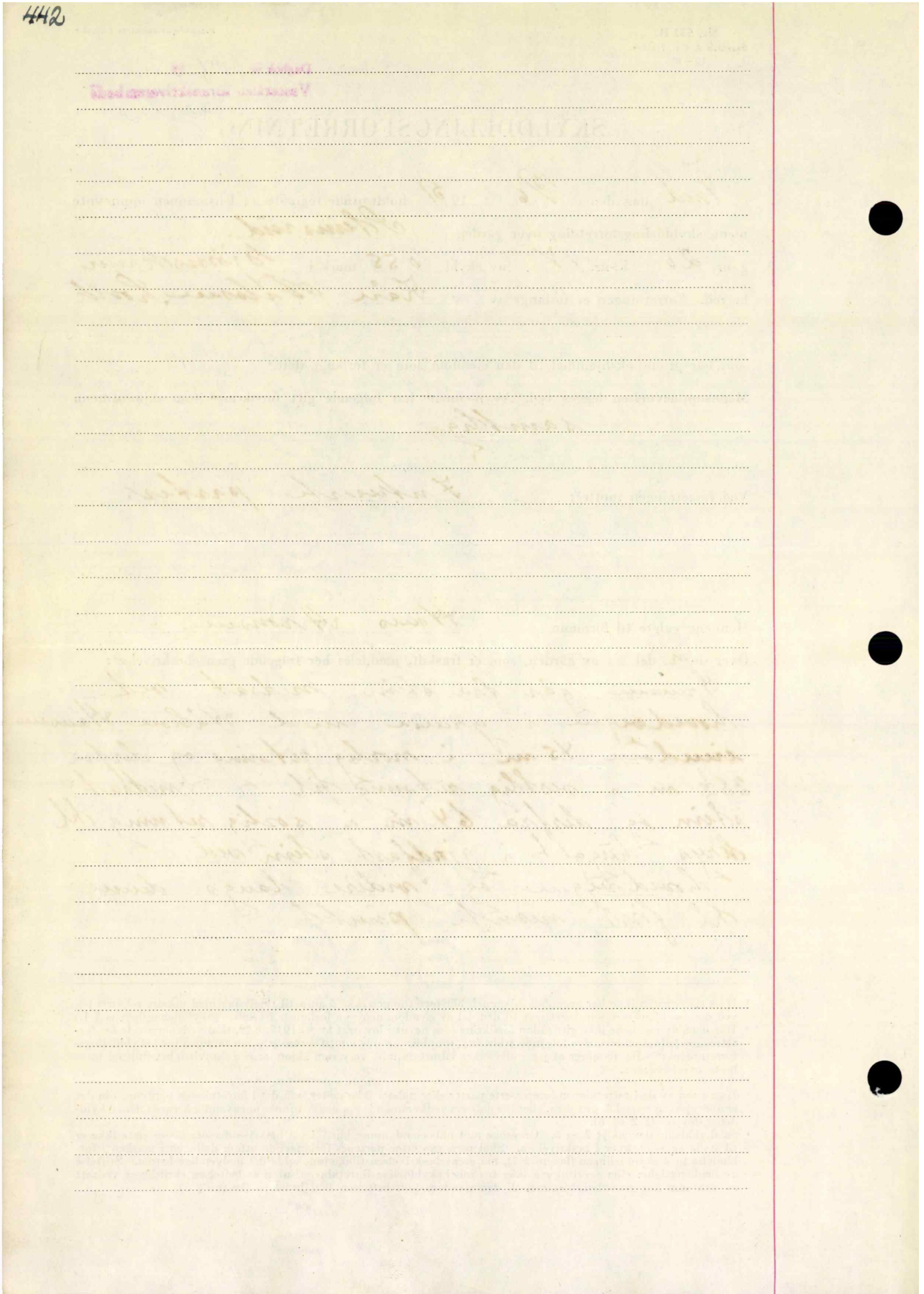
Grusen går fra stein nedsat ved hovedvegen i grusen med Hakon Hausens eiendomme 45 m i nordlig retning og derfra 38 1/2 m i vestlig retning til nedsat stein og derfra 64 m i sørlig retning til kryss hugget i gjedfast stein ved hovedvegen og videre langs denne til først nævnte punkt.

¹ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

² Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917, § 20, skal vedkommende for forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

³ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

⁴ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



- 443
1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *Nei*
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? *Nei*
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Nei*
4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? *Nei*

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? *Byggetomt*
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

- a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, at av utmarka

kan *Beitret til dei dyr som kan*
fous på beitet. ✓

nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹

- b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for de *n* fraskilte del ble satt til *0,01*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *inntil fradrag i hovedbrukets*
skyld *Kyngind*

De fraskilte del er gitt bruksnavn²

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing³:

Burs av Hanning Andersen som
er kjøper av *Southern*

¹ Det som ikke passer strykes.

² Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).

³ Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

444.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kåre Nilsen Lovvik skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Aune Hansen
Alfr. Nicolaisen
Mogens Hansen

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. 20 b.-nr. 68

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00239546	07.05.2026	75260065

Ident

1957/1168/78

Har du mottatt feil dokument?

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Stempelnr. nr. 150.-

Riktig dokumentnummer iflg GG er 1168

975.

Bogbok nr. 1163 19 57.

Vesterålen saksrettskontor

Erklæring.

dat. 2/4. 57.

Vi - nedenfor nevnte grunneiere - gir med dette A/L Haug Vannverk rett til å ta vann fra Haugelva (Strielva), rett til og nødvendig grunn til kum for inntak, og videre rett til graving av grøfter for vannverkets hovedledning med grenledninger, over grunn tilhørende våre eiendommer, med gårds og bruksnummer nevnt nedenfor.

Disse rettigheter gjelder også for framtidige reparasjonsarbeider og for mulige utvidelser av ledningsnettet. Rettighetene gis uten vederlag.

Andelslaget gis videre rett til fritt å ta materialer fra lendet langs grøftene i tilfelle det mangler egnet materialer i grøftene for tilstrekkelig overdekning av ledningene. Herfra er unntatt hvor ledningene fører over dyrket mark. Ledningene skal da legges så dypt at den ikke generer eierens bruk av markene. Grøften skal etter gjenkasting slettes og tilsæes, og stein fjernes til anvist sted i nærheten.

Vannverkets vedkommende har rett til å ferdes langs ledningene for almindelig tilsyn og eventuelle reparasjoner, dog skal han vise aktsomhet i vekstiden slik at det ikke voldes skade på avling. Forøvrig hefter Andelslaget for all direkte påviselig skade som vannverkets anlegg og drift måtte forvolde.

Vi samtykker i at denne erklæring tinglyses som heftelse på våre eiendommer - dog uten utgift for oss.

Verdien av disse ydelser settes til Kr. ~~1170.-~~ 30.- pr. bruk.

Haug Melbu den 9. april 1957.

976

Til vitterlighet.Vi bekrefter herved at
underskriften er gjort
i vårt nærvær, og at
underskriveren er over
21 år.

N a v n :

Gr. nr. Br.nr.

N a v n :	Gr. nr.	Br.nr.	
Jens Jensen	51 - 5		Pilif Pedersen Kristoffer Larsen Nakau Berg.
Pilif Pedersen	51 - 2		Birna Pedersen Kristoffer Larsen
Johannes Johansen	51 - 51		Jens Jensen Jens Jensen
Jørgulf Andersen	51 - 40		Karl Wahl Jørgulf Andersen
Karl Wahl	51 - 38		Konstance Wahl Karl Wahl.
Ragnvald Gundersen	51 - 46		Jørgulf Andersen Svenne Mathisen
Ridar Mathisen	51 - 39		Jørgulf Andersen Arnold. Olsen.
Didrik Fjergensen	51 - 47		Grete Langela. Ludrun Jakobsen
Konstance Jacobsen	51 - 26		Jørgulf Andersen Henriette Berg
Leif Bakken	51 - 37		Lilla Poakken
Otto Jensen	51 - 14		Svenne Fjergensen Ragnar Bendiksen
Harald Gundersen	51 - 45		Jørgulf Andersen Ellis Gundersen
Ragnvald Bjørg	51 - 44		Bertha Edvardsen Jørgulf Andersen
Paul Larsen	51 - 43		Kristoffer Larsen Kjagda Larsen

977

Til vitterlighet.

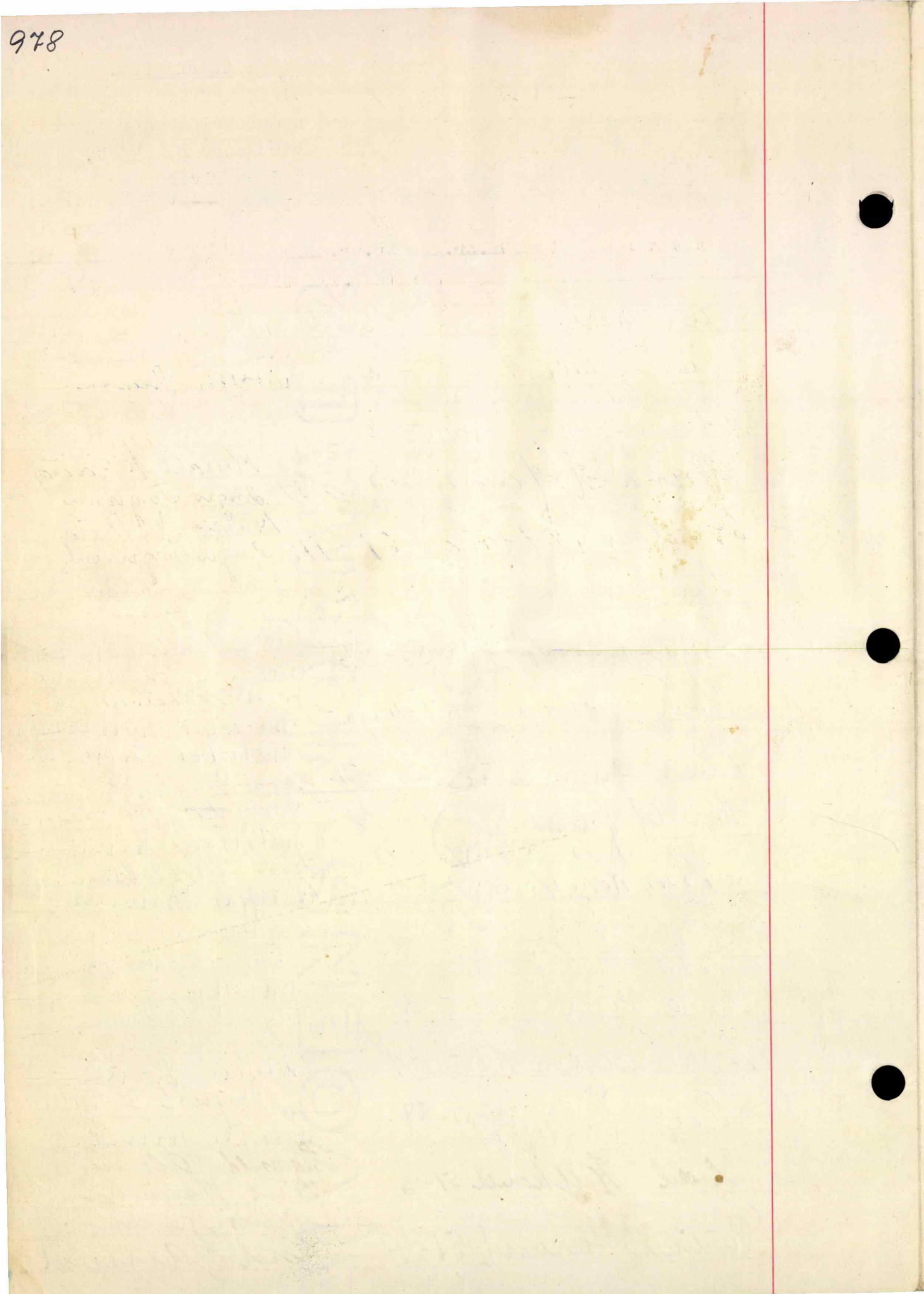
Vi bekrefter herved at underskriften er gjort i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

N a v n : Gr.nr. Br.nr.

Sigfred Larsen	51 - 55	Ida Larsen Kristoffer Larsen
Reidar og Johan Berg	51 - 1	Petra Pedersen Kristoffer Larsen
Ok Larsen	51 - 13	Amalie Larsen Sigurd Larsen
Anna S. Hauge	gn 51	Harald N. Hauge Jørgen Jørgensen
Karolus N. Hauge	51 - 11	Harald N. Hauge Jørgen Jørgensen
Lars Eriksen	51 - 12	John Eriksen Peter Eriksen
Stig Andreassen	51 - 56	Allis Andreassen Kristoffer Larsen
V. Tjelle	51 - 10 og 25	Emil Robertsen Kristoffer Larsen Kristoffer Larsen
Knut Andreassen	51 - 31	Adolf Andreassen
Harald Johannsen	51 - 49	Sigrid Johannsen Kristoffer Larsen
Lone Robertsen	51 - 22	Edith Robertsen Kristoffer Larsen
Olaf Larsen	51 - 36	Marie Larsen Paul Larsen
Anna Hanssen	51 - 35	Kristoffer Larsen Ida Larsen
Arne Pedersen	51 - 34	Edsel Pedersen Kristoffer Larsen
Peder K. Hauge	51 - 24	Borghild Johnsen Kristoffer Larsen
Karl Kallhand	51 - 3	Harald Olsen Jens Kallhand
Pauline Hersand	51 - 4	Jens Jensen Paul Hersand

Kfr.

978





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 eiegdom (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, krokhangte 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 fastmonterede kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.



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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på 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.

Haugveien 61

Nabolaget Melbu sentrum - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🚶 Haug	9 min 🚶
Linje 833	0.8 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	21 min 🚗

Skoler

Melbu skole (1-10 kl.)	19 min 🚶
295 elever, 20 klasser	1.7 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu	21 min 🚶
500 elever, 21 klasser	1.9 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole	16 min 🚶
180 elever	16.8 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

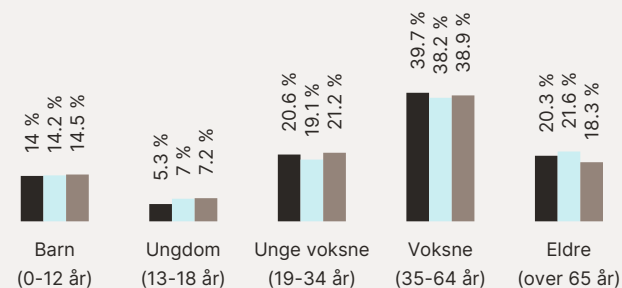


Naboskapet
Godt vennskap 84/100



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

Melbu barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
41 barn	1.4 km
Sjøstjerna barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
32 barn	1.5 km
Hoppensprett Melbu (1-5 år)	17 min 🚶
53 barn	1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Melbu	16 min 🚶
Rema 1000 Melbu	21 min 🚶
PostNord	1.9 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

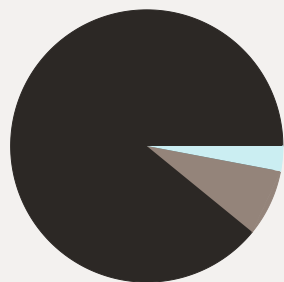
Sport

Vesterålshallen 15 min
Fotball 1.4 km

Melbu stadion 17 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.5 km

Viking Gym Melbu 16 min

Boligmasse



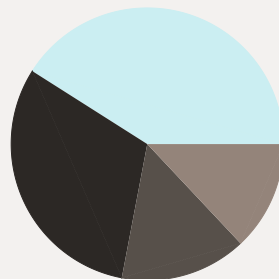
■ 90% enebolig
■ 3% rekkehus
■ 8% annet

Varer/Tjenester

Bykuben Senter 16 min

Polarstjernen Medisinutsalg 15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 51%

■ Melbu sentrum
■ Melbu
■ Norge

Sivilstand

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

