Tilstandsrapport

Enebolig
Torggata 29, 8445 MELBU
HADSEL kommune
gnr. 52, bnr. 503

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 03.07.2026 **Rapportdato:** 12.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22430-1009 **Eiendomsverdi ref nr:** ZL1322

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

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

Norsk takst

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

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

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

Fredrik Sørensen

Uavhengig Takstingeniør

fredrik@ttv.as

909 93 112

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum 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 blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet hensyntatt alder.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt avvik i utførelser.
Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan 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 tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

Det er registrert forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taket har steinbelagte stålplater som taktekking og takpapp som undertaktekking.
Det er takrenner og nedløp av plast. Utvendige beslag i stål.
Taket er utført som saltak med W-takstoler i tre. Undertaket består av asfaltplater og takpapp, og det er kaldloft.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning og pussede murfasader.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har i hovedsak eldre vinduer, det er registrert enkelte vinduer av nyere årstall.
Det er malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.
Kjellerdøren er en enkel tre-dør.
Boligen har altan i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.
Det er elementpipe i boligen og to ovner i boligen.
I rom under terreng er det tregulv, betonggulv og teppe. Veggene har plater på innvendige utforede vegger på deler av grunnmuren, og ellers betongoverflater.
Det er en malt tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet har overflater av belegg, vegger med flis og tapet og himlingsplater på innvendig tak.
Det er oppvarming med panelovn og naturlig ventilering gjennom veggventiler.
Våtrommet har tettesjikt av belegg og to plastsluker.
Det er innredning med servantbeslag, innredning med vegghengt servant, badekar og dusjvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er frittstående kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er naturlig ventilering via veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige vannledninger av kobber.
Innvendige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter.
Eldre el-installasjon som betegnes som normal iht. installasjonsår.
Det er røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Boligens fuktsikrings- og dreneringssystem er av ukjent alder og type.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Det er ukjent fundament.
Terrenget rundt boligen er hovedsakelig tilnærmet flatt, med enkelte skrånende partier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	191 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m²
Totalpris	1 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

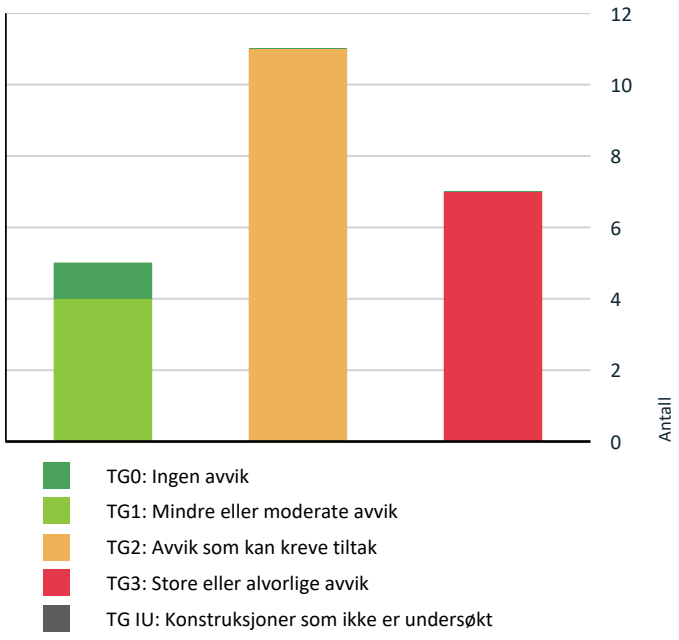
Enebolig

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

Byggemeldte tegninger viser bolig med nedgravd kjeller.
Fasaden i underetasje på boligen er hovedsakelig plassert over bakkenivå og avviker dermed fra byggemeldte tegninger.
Vinduer mot sør er større enn det som fremkommer i byggmeldte tegninger.
Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

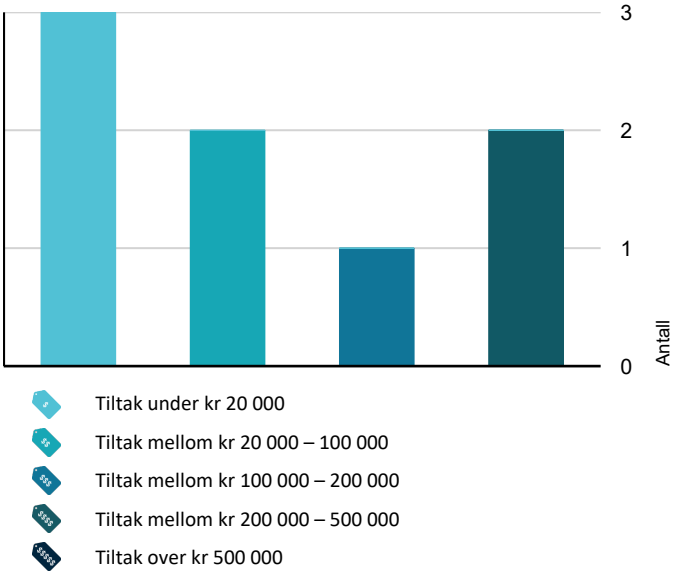
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.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.

Rekvirent har ikke bodd selv i boligen på mange år, og det er derfor sterkt begrenset informasjon vedr. eiendommen og dens bygninger. Bygningen har ikke vært i bruk på en stund, noe som medfører reduserte muligheter for å oppdage negative følger som følge av bruk, herunder bl.a. fuktregistreringer. Dette bør hensyntas ved bruk av takstdokumentet og det anbefales generelt innhentet utfyllende informasjon og undersøkelser i slike tilfeller.

Opplysninger om feil, mangler og gjenstående arbeider fremkommer normalt i utstedt egenerklæring av eier.
I dette tilfellet er egenerklæring utfylt av arving (deleier), da opprinnelig eier er død.
Det er således svært begrenset informasjon vedr. bygningen og eiendommen.
I tillegg har bygningen ikke vært i bruk på en stund noe som medfører reduserte muligheter for takstmannen for å oppdage negative følger av bruk, herunder bl.a. fuktregistreringer.
Dette må hensyntas ved bruk av takstdokumentet og det anbefales generelt innhentet utfyllende informasjon og undersøkelser i slike tilfeller.

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

Sammendrag av boligens tilstand

kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Ytterdører - kjellerdør** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales generelt at det foretas radonmåling i eldre boliger. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som noe redusert, også hensyntatt alder og formål, dette bl.a. grunnet elde, slitasje, utidsmessighet og stedvise skader.

Vedlikehold
Bygningen fremstår generelt med vedlikehold- og påkostningsbehov. Overflater, innredninger og installasjoner er i vesentlig grad fra byggeår.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Skiftet enkelte vinduer i kjeller. Utført av eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har steinbelagte stålplater som taktekking og takpapp som undertaktekking. Det er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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 befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mosegrodd taktekking.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Mose på taktekking bør fjernes. Mose på taktekking kan redusere taktekkingens levetid.
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Eksempel mosegrodd taktekking.



Eksempel taktekking hvor vanntett sjikt er over 18 år.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløp av plast. Utvendige beslag i stål.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade/lekkasje fra takrenner samt manglende spillblekk ved kilrenne.

Konsekvens/tiltak

• Lekkasje fra takrenner bør utbedres og spillblekk bør monteres ved kilrenne for å forhindre vanninntrenging i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader på fasade og underliggende konstruksjoner.



Eksempel lekkasje fra takrenne.



Eksempel manglende spillblekk ved kilrenne.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med W-takstoler i tre. Undertaket består av asfaltplater og takpapp, og det er kaldloft.

Kaldloftet er besiktiget fra tilgjengelige deler med gangbart gulv i henhold til forskrift. Det anbefales å etablere gangbart gulv i områder hvor dette mangler, slik at takkonstruksjon og tilhørende deler kan besiktiges jevnlig under sikre forhold. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen der sikret tilkomst ikke var etablert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i undertak og lekkasje ved takgjennomføringer.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det mangler tilfredstillende ventilering av kaldloft gjennom veggventiler eller tilsvarende.

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er registrert lekkasje i området rundt pipen. Området har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon grunnet lav takhøyde og manglende tilkomst.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til lekkasjen, og utbedring må påregnes.

Konsekvensen av utettheter/lekkasjer er økt risiko for skader på underliggende konstruksjon og redusert levetid.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Tetting/utførelse av dampsperre rundt takluke er mangelfullt utført/utett og medfører luftlekkasjer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Årsak til fuktskjolder bør undersøkes nærmere. De registrerte fuktmerker var tørre ved befaring, noe som indikerer at dette er eldre merker. Som følge av de påviste forhold kan det ikke utelukkes at det er behov for tiltak med utebdring. Konsekvens av eventuelle utettheter er økt risiko for bygningsmessige skader på konstruksjonen.

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Utbedring av utetthet/lekkasje i dampsperre ved takluke bør vurderes. Utetthet i dampsperren medfører økt risiko for luftlekkasjer og medfølgende kondensproblemer på kaldloft. Overvåk tilstanden nøye.



Eksempel fuktskjolder i undertak.



Eksempel lekkasje rundt pipe som må undersøkes nærmere.



Eksempel manglende ventilering av kaldloft. Ventil bør etableres.



Eksempel utetthet.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning og pussede murfasader.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har i hovedsak eldre vinduer, det er registrert enkelte vinduer av nyere årstall.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler luftespalte mellom beslag og vinduskarm/vindusomramming og det mangler beslag over flere vinduer vinduer. Det skal være beslag over og under vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Beslag over vinduer bør monteres, og luftespalte mellom vindu/omramming og beslag bør etableres. Konsekvens av de påviste avvik er økt risiko for fuktskader samt økt vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport



Eksempel manglende luftespalte mellom omramming og beslag.



Eksempel manglende beslag over vindu.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist betydelig værslitasje på ytterdøren utvendig, med bl.a oppsprukket overflatebehandling. Døren fremstår med generelt vedlikeholdsbehov.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av glass. Balkongdøren i 1. etasje har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Kondensering på enkelte glass indikerer nærstående behov for utskiftning av hele eller deler av døren, eller andre vedlikeholdstiltak. Døren er av eldre modell og har oppnådd forventet levetid.

Konsekvensen av å ikke skifte gamle dører i tide er økt risiko for bygningsmessige skader på omkringliggende konstruksjoner.



Eksempel eldre balkongdør tegn til kondensering i glass.



Eksempel ytterdør med vedlikeholdsbehov.

TG 3 Ytterdører - kjellerdør

Beskrivelse

Kjellerdøren er en enkel tre-dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskader på døren. Døren lar seg ikke lukke og det er påvist ufagmessige utførelser og utettheter som innebærer lekkasjer inne i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut kjellerdøren og sørge for at ny dør monteres fagmessig og med tilstrekkelig tetthet for å hindre lekkasjer og fuktskader.

Ufagmessig utførelse og utettheter øker risikoen for vanninntrenging, ytterligere fuktskader og redusert energieffektivitet. Skader som ikke utbedres kan føre til større bygningsmessige problemer over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eksempel utett kjellerdør med skader og med behov for utskiftning.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har altan i trekonstruksjon.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales generelt at det foretas radonmåling i eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger. Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe i boligen og to ovner i boligen. I 1. etasje er det kombiovn for ved/olje. Oljetanken er frakoblet og demontert, og det fyres kun med ved. I underetasjen er det vedovn.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Eksempel manglende ildfast plate under feieluke.

Tilstandsrapport

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I rom under terreng er det tregulv, betonggulv og teppe. Veggene har plater på innvendige utforede vegger på deler av grunnmuren, og ellers betongoverflater. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Nærmere undersøkelser bør gjennomføres. Trekonstruksjoner i rom under terreng i eldre bygg er å anse som risikokonstruksjoner der kravet til utførelsen er særlig høy. De påviste avvik indikerer at det må gjøres tiltak med veggkonstruksjonen og de utvendige forhold i det påviste området.

Kostnad på tiltaket må ses i sammenheng med kostnad på utbedring av utvendig drenering og fuktsikring. Med bakgrunn i alder og observasjoner i/ved boligen bør det vurderes en komplett rehabilitering av bygningens drenerende system. Kostnadsestimat for dette punktet omhandler innvendige arbeider i forbindelse utbedring av skader forårsaket av fuktgjennomtrengning i kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel fuktmåling i innforet trekonstruksjon med forhøyede verdier.



Eksempel fuktskjolder i veggplate.



Eksempel fukt i betonggulv.



Eksempel saltutslag og fukt på grunnmur.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

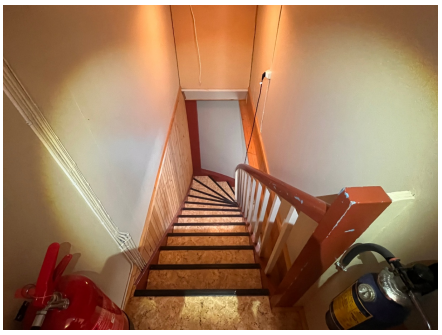
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Trapp med for store åpninger i rekkverk og manglende håndløper.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår. Tekniske byggeforskrifter fra før 1997 legges til grunn for utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Våtrommet har overflater av belegg, vegger med flis og tapet og himlingsplater på innvendig tak.
Det er oppvarming med panelovn og naturlig ventilering gjennom veggventiler.
Våtrommet har tettesjikt av belegg og to plastsluker.
Det er innredning med servantbeslag, innredning med vegghengt servant, badekar og dusjvegger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Gulvet er tilnærmet flatt og har motfall/hindringer som forhindrer lekkasjevann å ledes til sluk. Vannledninger, avløpsrør og sluk er fra byggeåret, noe som gir usikker fremtidig funksjon. Det er påvist oppsprukket flisfuger, svertesopp i silikonfuger samt fuktskade rundt ventil i himling. Det er påvist skader og utettheter i tettesjikt, samt manglende tettesjikt på vegg i våtsone og utette rørgjennomføringer. Våtrommet mangler mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversikt eldre våtrom i 1. etasje.



Eksempel oppsprukket flisfuger.



Eksempel naturlig ventilasjon og fuktskade rundt ventil.



Eksempel skade/utett tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra skap i soverom i vegg mot dusjsone, uten å påvise unormale forhold.



Eksempel hulltaking med fuktmåling med normale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er frittstående kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har skader.

Konsekvens/tiltak

• Omfattende skader på overflater eller kjøkkeninnredning kan medføre redusert funksjon, kortere levetid og økt risiko for videre skadeutvikling. Skadene kan også indikere underliggende problemer som fukt eller slitasje.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å skifte ut eller utbedre skadet innredning. Det bør samtidig undersøkes om det foreligger underliggende årsaker til skadene, og disse må utbedres for å sikre en varig løsning.
• Alder tatt i betraktning er det påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eksempel skadet benkeplate.



Eksempel fuktskade i benkeskap.



Boligen har eldre kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år, noe som gir usikkerhet rundt fremtidig funksjon.

Det er påvist irr på rørkoblinger, noe som er et symptom på slitasje eller elde.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.





Eksempel irr på rørkobling.

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

Konsekvens/tiltak

• Skader eller utettheter kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

• Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes for å sikre tett og funksjonell løsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel avløpsrør med drypplekkasje.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering for denne boligen, basert på boligens alder.

TG 3 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist forhold med anlegget som krever umiddelbare tiltak. Varmepumpen var utkoblet ved befaring, og eier opplyser at den ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

• Med bakgrunn i varmepumpens alder og at den ikke fungerer, er det påregnelig at varmepumpen må skiftes ut.
Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er økt risiko for bygningsmessige skader, nedsatt inneklima og økt strømforbruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eldre varmepumpe som ikke fungerer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eldre varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Eldre el-installasjon som betegnes som normal iht. installasjonsår. Anlegget er utført hovedsakelig med ujordede kontakter og skrusikringer.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Eksempel sikringsskap utett kabelinnføring.



Oversikt eldre sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligens fuktsikrings- og dreneringssystem er av ukjent alder og type. Det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting av dreneringssystemet, og det må derfor legges til grunn at systemet er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Det er indikasjoner på at bygningens fuktsikring og drenering har mangler som bør utbedres for å sikre konstruksjonen mot fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Med bakgrunn i de påviste forhold bør det påregnes tiltak med utbedring eller utskiftning av boligens drenerende system. Konsekvensen ved svikt i bygningens drenerende system er økt risiko for fuktskader, nedsatt levetid på konstruksjoner og forringelse av inneklimaet.

Registrerte avvik må ses i sammenheng med punkt "rom under terreng". Det registreres fukt i kjeller som skyldes feil eller mangler med bygningens fuktsikring- og drenerende system. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres og utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eksempel fukt i kjeller.



Eksempel fuktsikring med feil utførelse/utetthet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Det er ukjent fundament.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å avdekke årsak til fukt, utbedre forholdet og reparere eller skifte ut skadet materiale.

Konstruksjoner som ligger under terreng er utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen og fukt som kommer til via omkringliggende masser. Fuktpåvirkningen avhenger av flere forhold, blant annet dreneringens effekt, type tilfyllingsmasse og terrengets fallforhold inn mot konstruksjonen. Symptomer på forhøyet fuktnivå i konstruksjonen kan være løs maling, løs murpuss og synlige tegn på saltutslag og korrosjon på overflaten. Mulige konsekvenser av fuktpåvirkning over tid er redusert levetid og økte kostnader som følge av økt behov for vedlikehold.



Eksempel fuktskade i kjeller.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er hovedsakelig tilnærmet flatt, med enkelte skrånende partier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk fra bygning, for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling fra grunnmuren i en avstand på minimum 3 meter.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å overvåke området for eventuelle vannansamlinger som står eller renner mot bygningen. Dersom det oppstår vannansamling, bør terrenget justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktskader på grunnmur/fundamenter, drenering og utvendig fuktsikring.

Konsekvens av det påviste forholdet er økt risiko for bygningsmessig skade og nedsatt levetid på konstruksjoner.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales generelt at det foretas radonmåling i eldre boliger.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger. Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m²/191 m²

Enebolig: Vindfang, Toalettrom, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Trapperom, 3 Soverom, Bad, Kjellerstue, Teknisk rom, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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	**1 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 700 000**

Markedsvurdering
Eiendom med areal ca. 0,7 da., med påstående enebolig er beliggende i etablert og attraktivt boligområde vest for Melbu sentrum. Barnevennlig beliggenhet ved vei med begrenset gjennomgangstrafikk samt gangavstand til skoler, barnehage og Melbu sentrum.

Bolig med sørvendt hovedfasade, med fri meget god utsikt til sjø og fjell, gir generelt et noe redusert bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder, dette bl.a. grunnet slitasje/elde.

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

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Torggata 16 ,8445 MELBU 146 m² 1965 3 sov	25-06-2023	1 550 000	**1 470 000**		1 470 000	**10 068**
2	Esther H. Iversens vei 2 ,8445 MELBU 119 m² 1965 4 sov	07-12-2025	1 500 000	**1 165 000**		1 165 000	**6 853**

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

Avløp, prognose årlig avgift iht. kommunale opplysninger.	Kr.	7 352
Vann, prognose årlig avgift iht. kommunale opplysninger.	Kr.	5 619
Branntilsyn og feiing. Årlig avgift.	Kr.	925
Eiendomsskatt, basert på årsprognose fra kommunen.	Kr.	7 450
Renovasjon. Ikke fremlagt. Premie iht normalt forbruk basert på renovatørs prisliste.	Kr.	6 098
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	9 000
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen.	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**48 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 200 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 200 000**

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

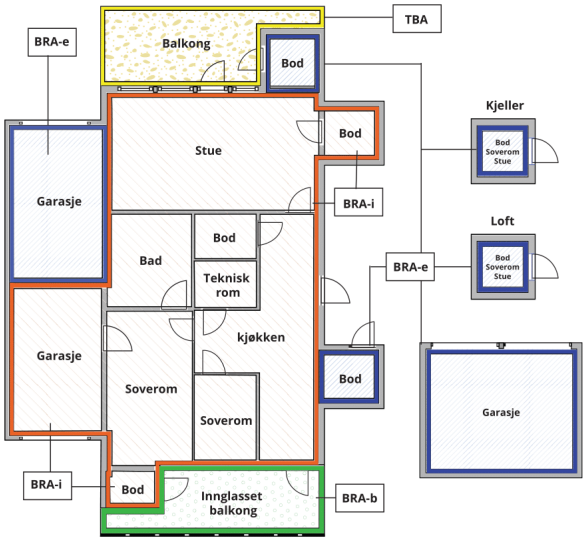
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	99			99	15
Underetasje	92			92	
SUM	**191**				**15**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, toalettrom, gang, kjøkken, stue, trapperom, soverom, soverom 2, bad		
Underetasje	Kjellerstue, gang, soverom, teknisk rom, bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger viser bolig med nedgravd kjeller. Fasaden i underetasje på boligen er hovedsakelig plassert over bakkenivå og avviker dermed fra byggemeldte tegninger. Vinduer mot sør er større enn det som fremkommer i byggmeldte tegninger.
Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2026	Fredrik Sørensen	Takstingeniør
	Raymond Nordgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	52	503		0	787.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torggata 29

Hjemmelshaver

Ulvan Kariann, Nordgård Raymond, Nordgård Werner André

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i flatt terreng i etablert boligområde vest for Melbu sentrum.
God beliggenhet i etablert boligområde med morgen- og kveldssol.
Sørvendt hovedfasade med fri og god utsikt mot sjø og fjell.
Grei adkomst fra offentlig vei, med begrenset trafikk.
Gangavstand til barnehage, skole med basseng, fotballhall, samt sentrum med service- og forretningstilbud.

Melbu sentrum har div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjon med buss.
Melbu har også stor fiskerihavn med fiskemottak.
Ca. 15 km. til Stokmarknes, som er 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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

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.

Det er sterkt begrenset informasjon vedr. eiendommen da deleier/rekvirent ikke har har bodd på eiendommen på mange år og opprinnelig eier er død. Rekvirent er arving og eier boligen i lag med 2 andre søsken.
Nøye gjennomgang av offentlig registrert informasjon anbefales samtidig som begrensningen av informasjon til takstmannen må hensyntas i vurderinger.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig.
Enebolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".
Bygningsstatus i matrikkelen for enebolig er: "Tatt i bruk".

Det foreligger ferdigattest som ikke er registrert i offentlige arkiver datert 6. mai 1971.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	02.07.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eier	03.07.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	29.06.2026		Gjennomgått	3	Nei
Statens Kartverk	29.06.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	02.04.1995		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger, meglerpakke.	08.07.2026		Gjennomgått	103	Nei
Ferdigattest	06.05.1971		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Torggata 29, 8445 MELBU

02 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Torggata 29	Torggata 29	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Arv / overdragelse etter avdød far.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Nordgård, Raymond

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2005

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skifte av tak; Decra. Pappa var bygg og anleggformann. I siste år for Kai og Anlrgg AS.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arnt Willy Antonsen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Noe fukt registrert på mur.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

For 4-6 år siden måtte min søster stake i kloakken fordi det var tett. (bor på Hitra, og var på besøk)

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 15064211

Egenerklæringsskjema

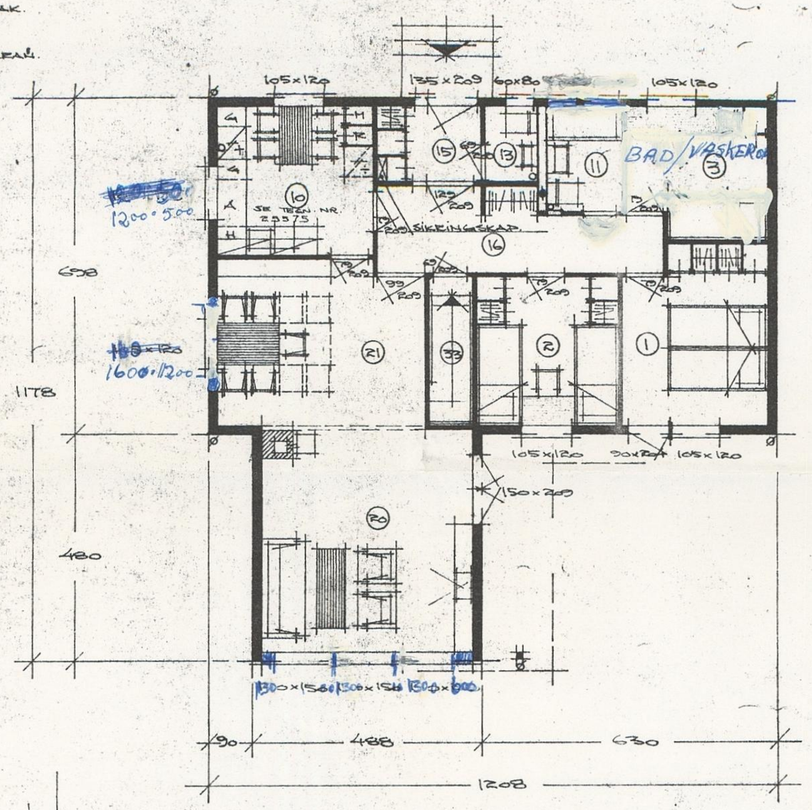
Name	Date
Raymond Nordgård	**2026-07-02**

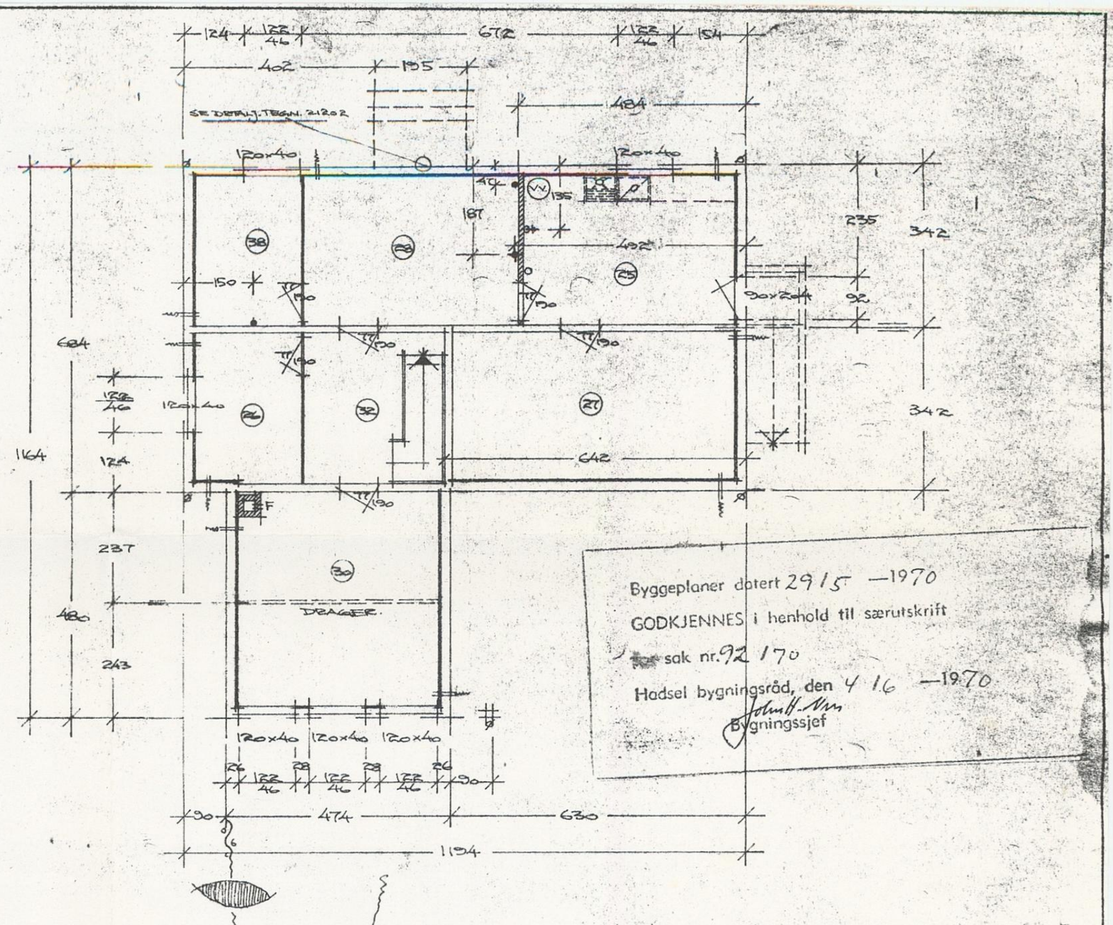
Identification

Raymond Nordgård

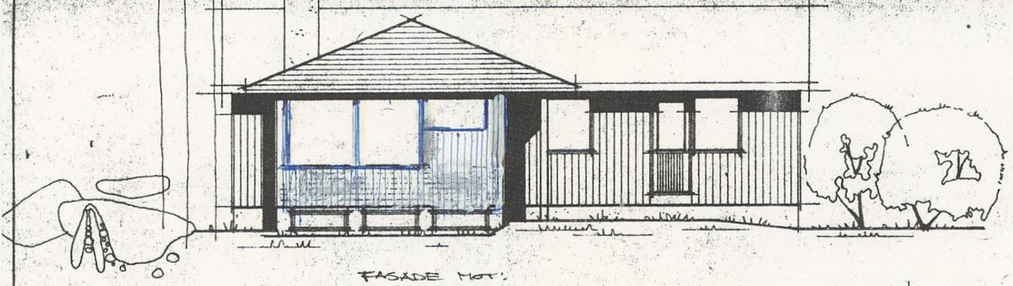
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ø TAKNEDLØP.
○ AVTR. Ø/TAK.
✦ LUFT SOIL Ø/TAK.
● SOIL
⊠ SLUK
♀ HOVEDSTOPPEKRAN.

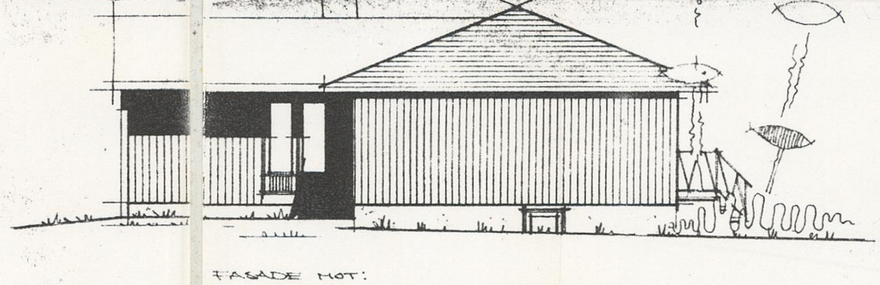




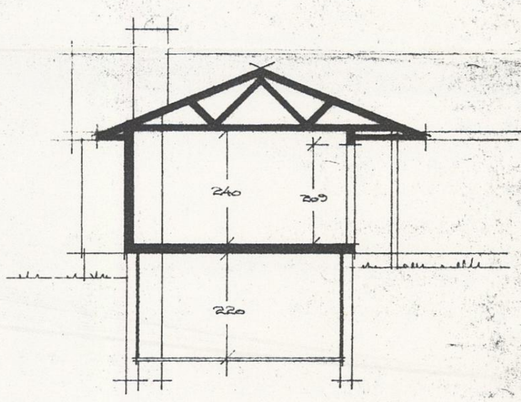
Byggeplaner datert 29/5 —1970
GODKJENNES i henhold til særutskrift
sak nr. 92/170
Hadsel bygningsråd, den 4/6 —1970
Bygningssjef

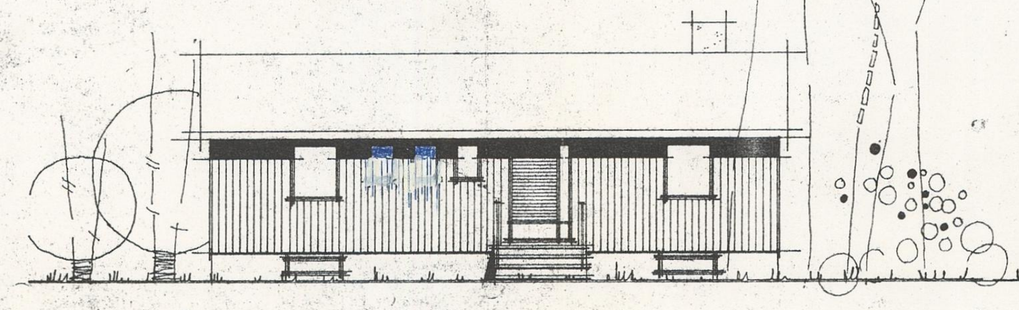


FASADE MOT:

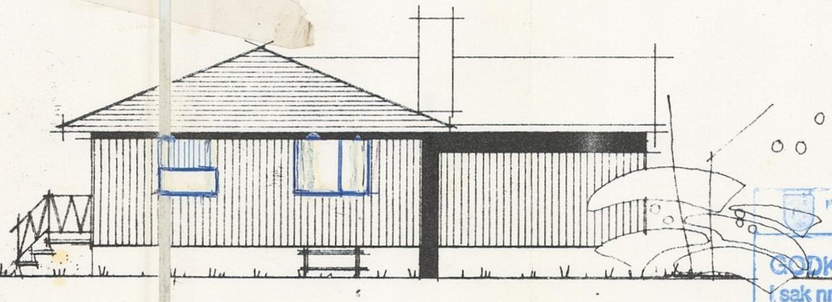


FASADE MOT:

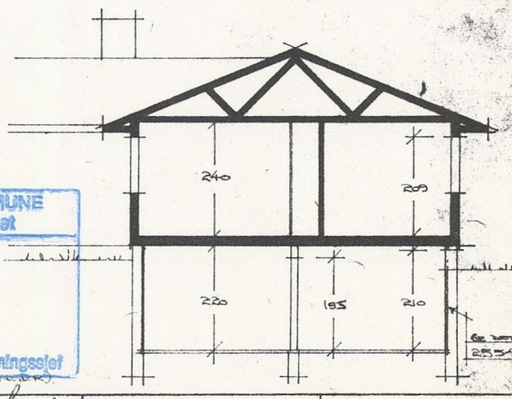




——— HÅV. TERR.
——— END. TERR.
FASADE MOT:



FASADE MOT:



KOMMUNE
Bygningsrådet
GODKJENT
I sak nr. 214/95
Dato 19/10-95
Bygningssjef

1	SOVEROM	9.8M²/1.45	25	VASKEROM	13.9M²
2	SOVEROM	8.1M²/0.86	26	MATBOD	7.1M²
3	SOVEROM	7.-M²/0.86	27	BRENDSEL	18.6M²
10	KJØKKEN	9.8M²/1.72	28	REDSKAP	14.1M²
11	BAD	3.3M²/0.52	30	HOBBYROM	18.9M²
13	W/C	1.6M²/0.26	32	KJELLERGANG	8.-M²
15	VINDFANG	2.4M²	33	KJELLERTRAPP.	
16	HALL	8.6M²	38	KLER.	7.1M²
20	STUE	21.6M²/8.38			
21	SPISESTUE	15.-M²			

DENNE TEGNING KAN BARE BENYTTES AV MIKKELSEN & RØNNING IFØLGE LISENSAVTALE FOR NORD-NORGE.

IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIGN.
GR BP	11.51.80			

BYGGHERRE Kent Dilly Antonsen Aksjemaskin, Melbu.
Tvrgt '29
G.BLOCK WATNE AKSJESELSKAP
TELEFON 64 080 - SANDNES

BYGGEPLASS

TEGN.	[illegible]
KONTR.	R. Jakobsen
MÅL	1:100
DATO	10-12-69

Type 52+
KUNDE NR.
TEGN. NR. BW2- 120200

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
20. april 1971.

Arbeidssted	Gnr. 52, bnr. 503 Melbu i Hadsel.
Arbeidets art	Husbygging.
Bygningens art	Boligbygg.
Byggherre	Arnt Willy Anthonsen, Melbu.
Byggemelder	" " " "
Ansvarshavende	" " " "

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Grunnmuren er ikke pusset utvendig.

Stokmarknes, den 6. mai 1971.

Finn Lillevik

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Ordre: **94773**

Eiendom: **1866-52/503/0**
Torggata 29
8445 Melbu

Ordre 94773

Hadsel kommune, 30.06.2026 09:40:

Melding fra Hadsel kommune
Fasadeendring fra 1995 har ikke FA. Kan ikke utstedes i ettertid.

enova

Energiattest



Adresse **Torggata 29, 8445 MELBU**	
Dato for energimerking **21.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323073**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189864329**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **503**
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 **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **198,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **278,75 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **355,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 194 kWh**



Torggata 29, 8445 MELBU

Detaljering

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

Torggata 29, 8445 MELBU

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

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 veggen.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

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
Matrikkelnummer:	1866-52/503/0/0
Adresse:	Torggata 29, H0101
	8445 MELBU
Siste tilsyn:	27.03.2003

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 2181

Konstruksjon Element
Siste feiing 29.05.2024

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Ukjent	OLJE FAST BRENSEL
-	Ukjent	Lukket ildsted

Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Feiing	29.05.2024	Avsluttet uten feil	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

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

Sgb. 50.-

DAGBOKFØRT
05.AUG81 04964
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN
ATB

E R K L Æ R I N G

Undertegnede gir herved
Sigurd-Olav Enoksen, Melbu, tillatelse til
å bygge garasje i grensen til min eiendom
gnr. 52 bnr.503 i Hadsel og erklærer herved
at det ikke vil bli oppført bygg nærmere
enn 4.0 meter fra garasjen.

Melbu, den 21. juli 1981

Arnt W. Antonsen

Arnt Willy Antonsen

DAGBOKFØRT
05.AUG81 04964
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 50.-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll. § 11:

949

Stempelm: kr. 35.-

S k j ö t e.

Dagbok nr. 5108 1969.
Vesterålen sorenskriverembete
Dbf. 10/12-69

Undertegnede, EDITH FREDERIKSEN, som eier av gården Melbu, gnr. 52, bnr. 1, erklærer hermed å ha solgt, likesom jeg hermed skjöter og avhender til

A r n t A n t o n s e n

tomten "Vestmo", gnr. 52, bnr. 503 på 779,6 m2 til en kjöpesum av

kr. 3.260,00 - tretusentohundreogseksti kroner 00/100 -
som er betalt kontant.

Kjöperen har ingen rett til på tomten å drive forretning eller annen virksomhet som er i konkuranse med selgerens bedrifter - A/S Melbo Kul- & Saltcomp., Gunnar Frederiksen Exportafd., A/S Melbo Dampskibskai og Melbu Bilservice.

Kjöperen har heller ingen rett til havnegang, jaktmark, eggvær, torvskjær, multemyrer eller andre herligheter som tilligger gården Melbu.

Kjöperen plikter å holde tomten forsvarlig inngjerdet.

Melbu, den 3. desember 1969.

Edith Frederiksen

Undertegnede vitterlighetsvitner erklærer hermed at dette skjöte er undertegnet av Edith Frederiksen og at hun er over 21 år.

Kr.

950

A 86 - 665

MÅLEBREV

Dagbok nr. 4626 1969.
Vesterålen sorenskriverembete
Dbf 7/11-69

År 1969 den 25. sept. ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Gården Melbu, g.nr. 52, b.nr. 1. i Hadsel kommune.

Forretningen er rekvirert av fru Edith Fredriksen.
som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren. *

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Nils Winther og Hermod Nystad.
Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

for kjöperen Arnt Antonsen, ingen,

for selgeren fru Edith Fredriksen, ingen.

Grensebeskrivelse:

Grensen går langs senterlinjen av gt. XI fra det sted der denne krysser grensen mellom Haug og Melbu, 22,0 m. i östlig retning. Videre 36,7 m. i sörlig retning langs grensen av b.nr. 484. Videre 23,7 m. i vestlig retning til grensen mellom Haug og Melbu og langs denne grensen 34,5 m. i nordlig retning tilbake til utgangspunktet.

Arealet utgjør 797,6 m^2

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: boligtomt

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 1 öre uten fradrag.

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 19

Nils Winther

Hermod Nystad

Nr. 2254 a Enerett: Sam. Stenersen I. Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

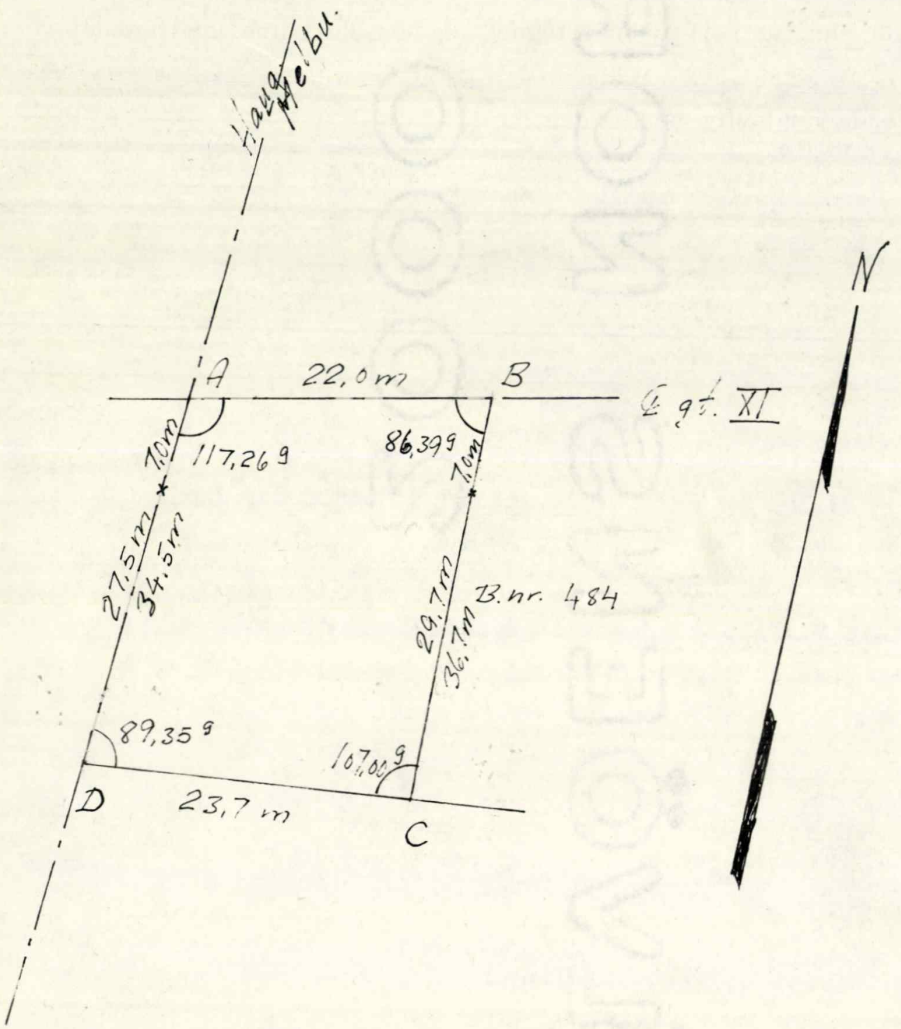
6066

(Kopi av målebrev-kart)

Bruksnavn: „Vestmo"
av Melbu

Areal: 797,6 m²

g.nr. 52 b.nr. 503
g.nr. 52 b.nr. 1
M = 1:500



Eiendom XI
Eiendom nr. 484

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VESTMO	Beregnet areal	787.2
Etablert dato	07.11.1969	Historisk oppgitt areal	798
Oppdatert dato	10.02.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skyldeling Skyldeling	07.11.1969			52/1 (-798), 52/503 (798)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7598600.44	491118.15	0	Ja	787.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NORDGÅRD RAYMOND [redacted]*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	[redacted]	Bosatt (B)
NORDGÅRD WERNER ANDRÉ [redacted]*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	[redacted]S	Bosatt (B)
ULVAN KARIANN [redacted]****	Hjemmelshaver (H) 1/3	[redacted]	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Torggata 29

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8445 MELBU	Kirkesogn	10080104 Hadsel
Grunnkrets	305 Melbu vest	Tettsted	7822 Melbu
Valgkrets	3 MELBU		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	189864329		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 189864329: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Torggata 29	H0101	52/503	192	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

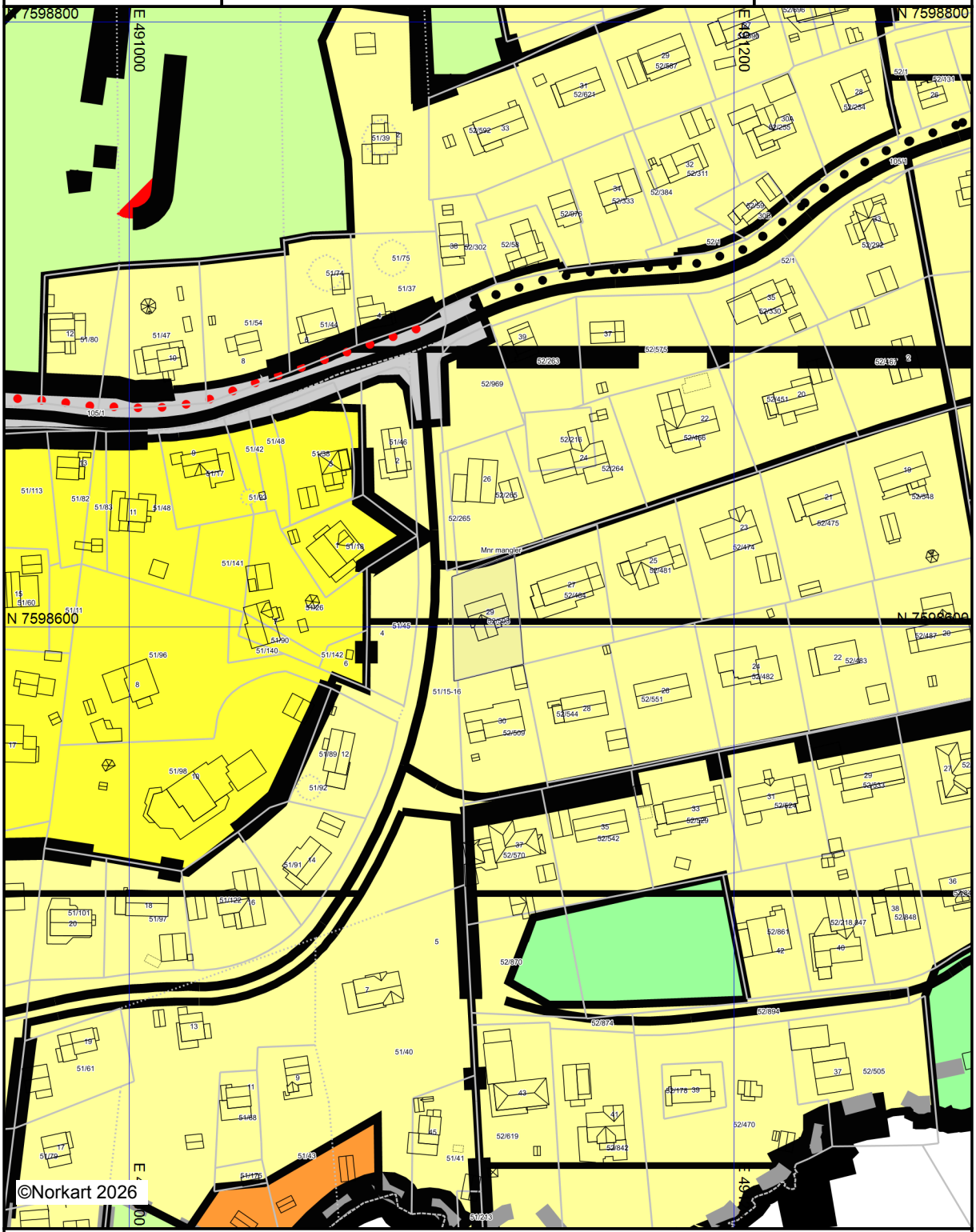
Hadsel kommune

Kommuneplan

Eiendom: 52/503
Adresse: Torggata 29
Utskriftsdato: 29.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Boligbebyggelse - fremtidig

Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Flomfare

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Angitthensynsone - Hensyn landbruk

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Angitthensyngrense

Detaljeringgrense

Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Samleveg - nåværende

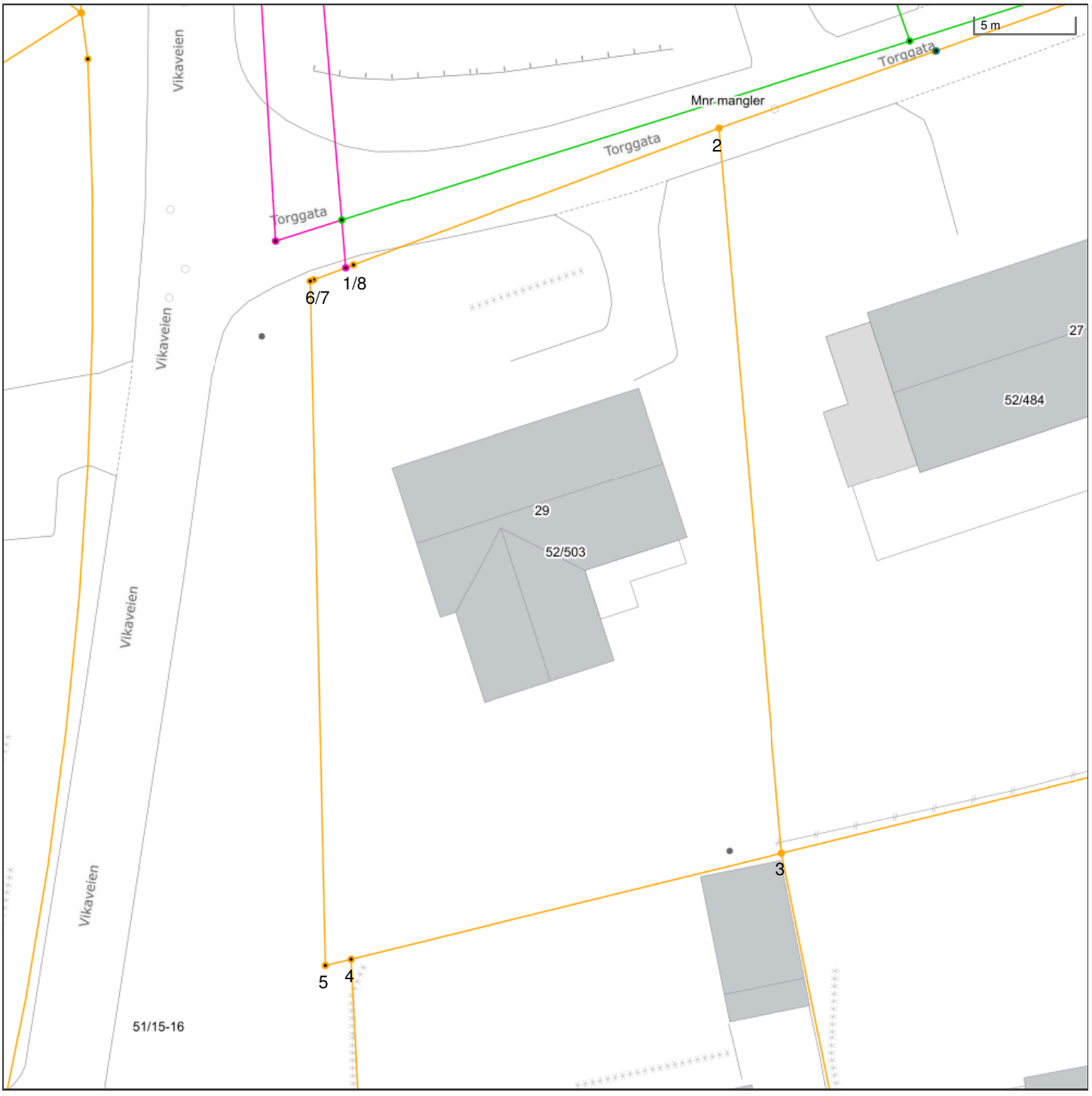
Adkomstveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - framtidig

Utskriftsdato: 29.06.2026

Eiendomskart for eiendom 1866 - 52/503//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	787,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7598600,44	**Øst**	491118,15	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7598617,41	491108,88	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,42	
2	7598624,26	491127,32	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Retningspunkt (98)	19,67	
3	7598587,7	491130,36	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Retningspunkt (98)	36,69	
4	7598582,44	491108,64	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,35	
5	7598582,13	491107,34	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,34	
6	7598616,6	491106,7	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,48	
7	7598616,67	491106,88	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,19	
8	7598617,26	491108,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,71	

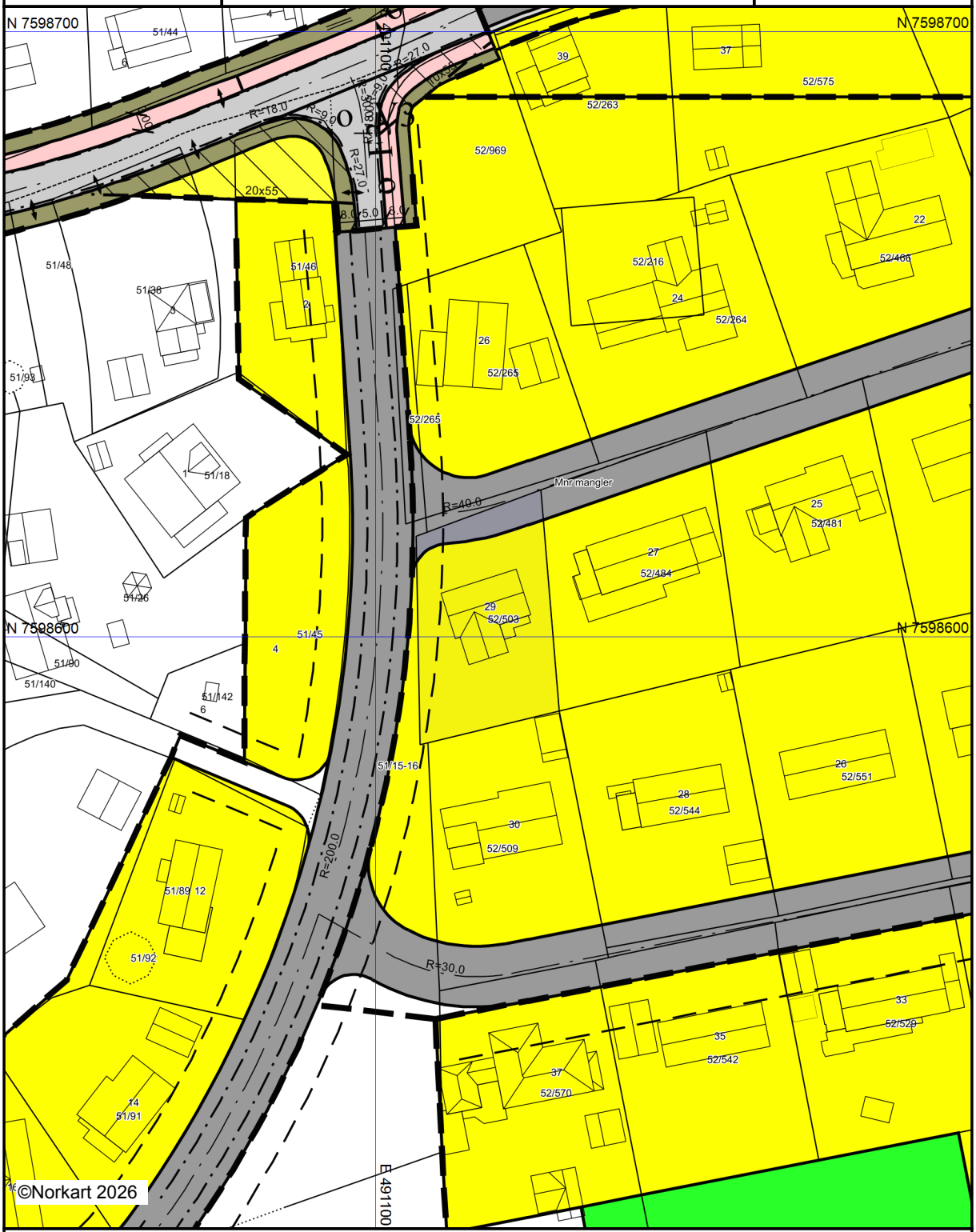
Hadsel kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 52/503
Adresse: Torggata 29
Utskriftsdato: 29.06.2026
Målestokk: 1:1000

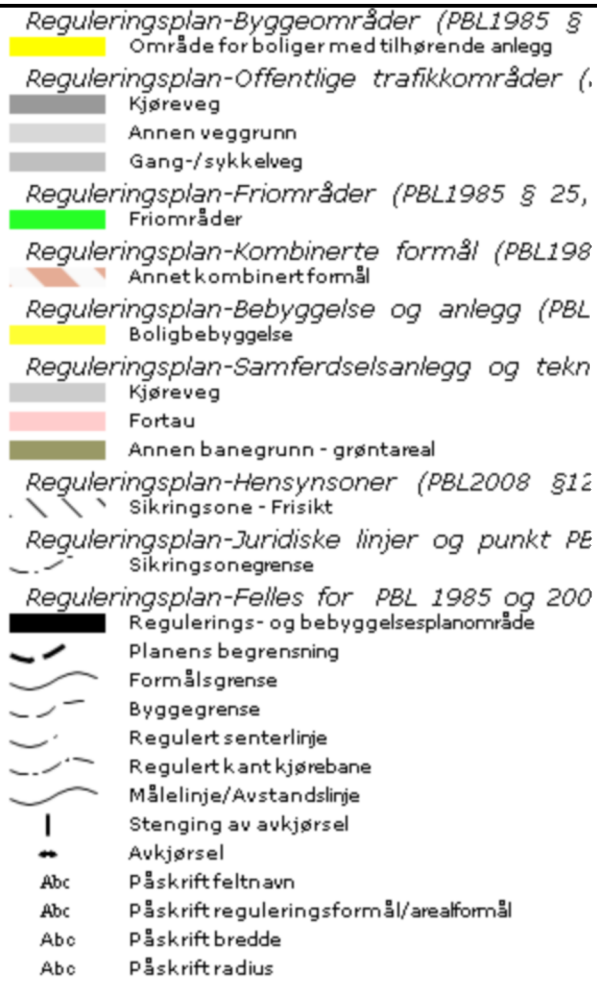
N

UTM-33



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Hadsel kommune
Adresse: Rådhusgata 5, 8450 Stokmarknes
Telefon: 76164000

Utskriftsdato: 29.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hadsel kommune

Kommunenr.	1866	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	503	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torggata 29, 8445 MELBU								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022009
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1866/dokumenter/1460/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 787 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 787 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_MB1 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	MB1C
Navn	Melbu
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.1949
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1866/dokumenter/1416/5-1949.pdf
Delarealer	**Delareal** 703 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 85 m^2 **Formål** Kjørevei

Vedtekter

i forbindelse med reguleringsplanen for Melbo.

Vedtatt av bygningsrådet 30. juli 1948, og styret i bygningskommunen den 16. desember 1948. Stadfestet av departementet den 13 mai 1949.

§

Vedtektene lyder så:

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal byggene plasseres i forhold til gater, plasser og nabogrense, som vist på planen.

§ 2. Bebyggelsen innenfor det regulerte området er delt i:

A. Forretningsbebyggelse.

B. Åpen villamessig bebyggelse.

C. Industristrøk.

A. *Forretningsbebyggelse.*

§ 3. Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet, som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre ulempe vises til industristrøket.

§ 4.

1. Planen angir ytre og indre byggelinjer. Arealet kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

2. Bygningene skal ha en avstand på minst 4 m fra nabogrense.

§ 5. Byggehøyden skal ikke overstige 2 etasjer. Byggehøyde regnes fra gatens regulerte nivå i midt kjørebane rett ut fra høyestliggende hushjørne og må ikke overstige 4 meter for 1 etasjes hus, 7 meter for 2 etasjes hus. Bygningsrådet kan med helserådets samtykke tillate en økning av byggehøyden innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lysforholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom.

B. *Åpen villamessig bebyggelse.*

§ 6. Bygningene skal plaseres i forhold til gater, plasser og nabogrense, som vist på planen og innenfor de med stiplete linjer angitte areal.

§ 7. Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer. Uthus, garasjer eller fløybygninger i inntil 1½ etasje. Gesimshøyden for 2 etasjes hus må ikke være over 7 meter og mønehøyde ikke over 9 meter. For 1½ etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 meter. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå.

§ 8. Våningshusets størrelse kan under iakttagelse av § 6 være inntil 150 kv.m eksklusive tilliggende uthus. Garasje (uthus) fløybygning kan oppføres med det areal som er angitt på planen. Bygningsrådet kan tillate avvikelser fra viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.

§ 9. Butikker (eventuelt med bensinstasjon) kan innredes på de steder som er vist på planen

C. *Industriareal.*

§ 10. Det areal som er utlagt til industri o. l. ligger langs strandlinjen fra Melbo havn i øst og vestover til vestre grense for Melbo, samt et på kartet avmerket område på havnens nordside. Innenfor disse områder kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 11. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper skal vises til spesielle deler av det regulerte industriareal.

§ 12. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter kan disse ikke bebygges.

§ 13.

1. Bebyggelse, som skal være ildfast, kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer.
2. Fra bestemmelsene i punkt 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

§ 14. I industristrøk tillates ikke ført opp boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 15. Inngjerding av tomtene må meldes til bygningsrådet som skal godkjenne så vel gjerdenes plasering som høyden, konstruksjonen og fargen. Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

D. *Fellesbestemmelser.*

§ 16.

1. Forhager og grøntareal kan bare innhegnes med bygnings-

rådets samtykke. Slikt samtykke må også hås før oppførelse av deiegjerder i tomtegrenser.

2. Bygningsrådet kan med helserådets og brannstyrets samtykke tillate oppført en garasjebygning i en etasje felles for hele kvartalet i kvartalets indre, såfremt det på en tilfredsstillende måte kan passes inn i situasjonsplanen.

§ 17. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig i mer enn 1 år.

§ 18. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 45 gr. Fra bestemmelsene i første punktum kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten — unntatt takluke — tillates ikke.

§ 19. For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasjetall og bygningsdybde. Trebygninger er dog unntatt.

§ 20. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Murbygg bør ha natursteinsokkel.

§ 21. Mot regulert gate oppsettes 1 m høyt gjerde av tre eller netting. Sammenhengende gjerder utføres av ens konstruksjon og høyde. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten får en annen høyde — innen lovens grense — eller sløyfes når dette gjennomføres i hele kvartalslengden. Oppsettes gjerde mellom nabotomter skal det ikke være høyere enn gjerde mot gate.

§ 22. Farger på gjerder og hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23. Ved siden av disse vedtekter gjelder også bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 24. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Hoekjent regulerenagoplax

KART

OVER

MELBO

MÅLESTOKK 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

EKVIDISTANSE 1.0 M.

Blad I.

Koordinatene tilsvarer Fjellangers oppmåling.

Hans Nøss Mohr
arkitekt M.N.A.L.

Kontpunkter

Punkt	Y	X	H
16	1122.30	1291.19	7.969
20	1330.45	1393.52	5.030
21	1421.75	1312.29	5.356
22	1511.15	1231.99	4.602
" a	1467.25	1328.49	5.621
" b	1535.55	1384.69	7.524
30a	1108.99	1434.89	
32	1109.00	1199.29	11.850
33	1163.30	1173.69	15.420
34	1140.60	1379.35	10.930
36	1230.70	1517.39	13.240
37	1311.65	1518.75	14.590
38	1408.30	1518.35	14.870
39	1435.30	1435.59	14.620
40	1459.20	1355.32	11.967
" a	1430.35	1363.38	7.636
" b	1394.55	1393.02	6.620
" c	1279.95	1329.49	5.290
41	1287.20	1404.89	11.260
42	1363.10	1460.17	12.118
" a	1331.70	1586.47	14.740
" b	1336.30	1574.47	16.690
" c	1310.30	1614.97	17.630
" d	1313.09	1640.67	20.210
" e	1549.79	1703.17	
43	1587.35	1519.17	17.270
" a	1638.25	1571.53	
44	1606.39	1694.77	20.480
45	1659.09	1714.37	20.860
" a	1716.19	1732.72	21.360
46	1735.79	1728.95	21.330
47	1814.69	1705.85	21.500
48	1818.99	1719.85	23.620
49	1909.18	1679.55	25.040
50	1952.38	1615.95	23.450
51	1943.50	1530.88	23.843
52	1857.60	1529.20	20.694
" a	1857.36	1579.60	22.140
53	1740.00	1515.40	18.317
" a	1739.16	1572.41	19.450
54	1651.10	1490.39	15.626
" a	1616.50	1490.41	
55	1737.39	1447.96	15.297
" a	1636.09	1435.76	
56	1727.61	1398.96	13.039
57	1711.30	1279.52	7.812
" a	1661.30	1319.92	12.030
58	1712.76	1226.68	6.240
59	1709.35	1186.74	3.763
60	1605.35	1199.83	4.732
61	1623.75	1126.03	6.062
62	1747.55	968.28	6.040
63	1736.08	1059.33	5.734
64	1785.25	1129.03	6.359
65	1866.45	1190.93	4.727
66	1868.12	1339.98	9.010
67	1891.17	1408.55	16.790
" a	1882.87	1486.46	
68	1929.02	1492.05	23.240

blad II.

Jordbruksareal reservert til offentlig bebyggelse.

Jernbanelinje

Jernbanestasjon

Melbo Hovedgård

Skole

Idrettsplass

Museum

Post

Apotheket

Telegr.

Meieri

Brannst.

Hotel

Industri

Torg

Transformator

Kirke

Kum

Telefonkiosk

Melbostrand

Blad II.

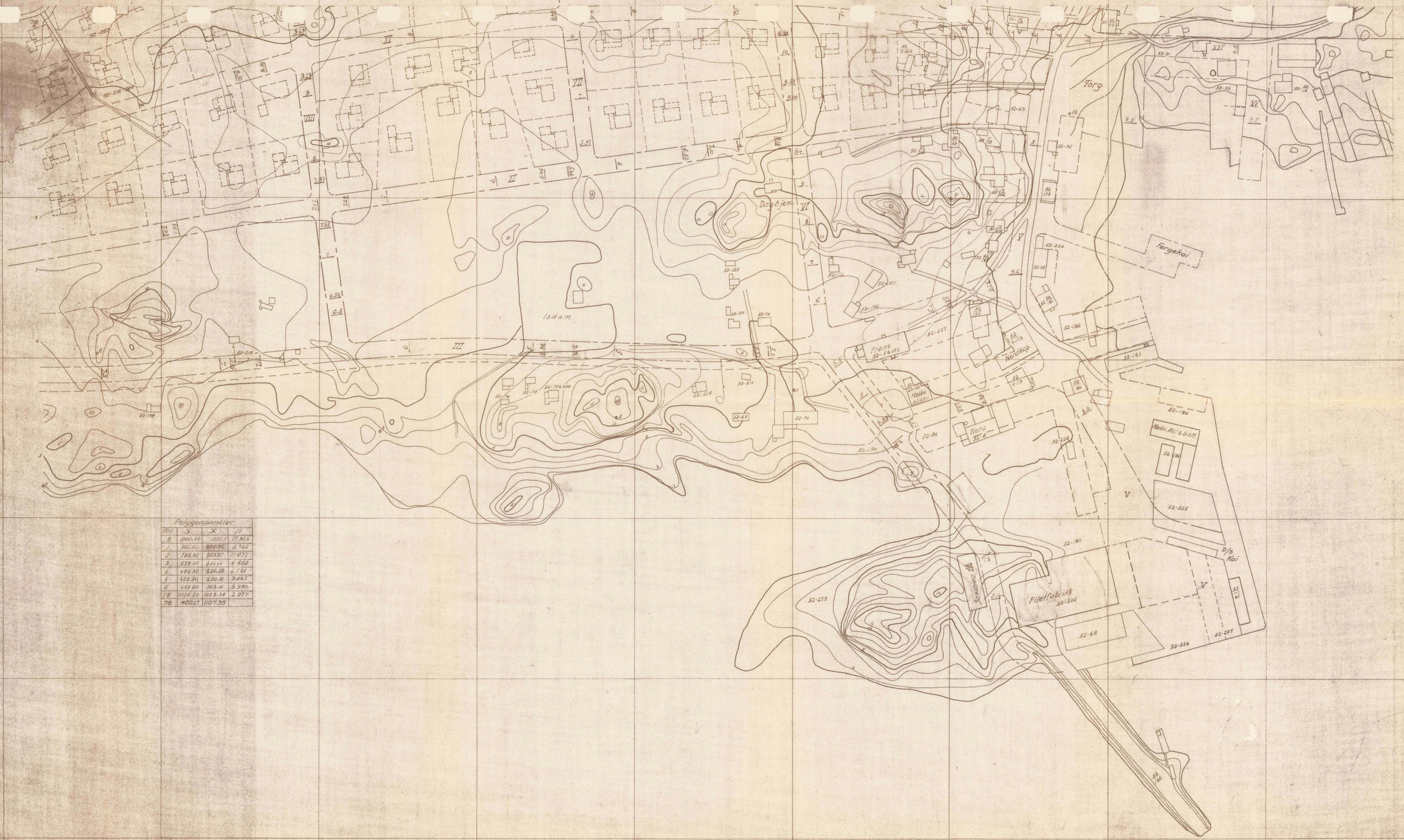
Polygonpunkter			
Pkt.	y.	x.	h.
B	536.70	1107.30	12.510
7	417.90	1119.10	14.495
8	502.80	1155.60	18.760
9	625.20	1178.20	12.869
10	757.40	1197.40	13.192
12	849.40	1234.00	12.332
13	948.30	1197.20	12.570
14	929.10	1268.60	13.410
15	1021.70	1276.20	11.124
17	1096.25	1169.19	6.124
23	431.30	1192.70	13.520
24	494.20	1298.40	14.380
25	573.40	1381.50	13.300
26	647.70	1370.60	13.450
27	697.80	1398.80	12.700
28	794.60	1305.20	12.370
28a	725.80	1260.90	
28b	805.60	1253.65	14.140
29	868.40	1433.40	13.770
« a	901.49	1482.20	
« b	970.09	1478.84	17.240
30	965.60	1454.09	13.660
« a	933.00	1429.19	
« b	1032.40	1400.89	
« c	1043.23	1445.09	
31	1023.60	1471.29	12.420
35	1001.80	1353.79	12.690

blad I.

blad III.

Blad III.

blad II.



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 eigedom (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, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av 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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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 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.

Torggata 29

Nabolaget Melbu sentrum - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Melbu torg Linje 754	10 min 0.9 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	21 min

Skoler

Melbu skole (1-10 kl.) 295 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu 500 elever, 21 klasser	15 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Melbu	9 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

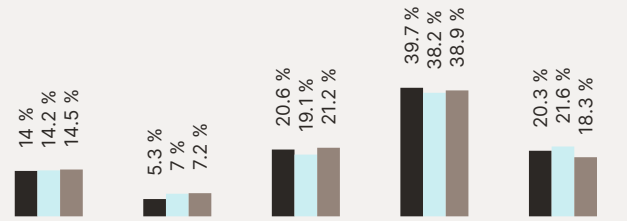
Naboskapet

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

Sjøstjerna barnehage (0-5 år) 34 barn	9 min 0.8 km
Melbu barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min 0.9 km
Hoppensprett Melbu (1-5 år) 53 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Melbu	9 min
Rema 1000 Melbu PostNord	16 min 1.4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

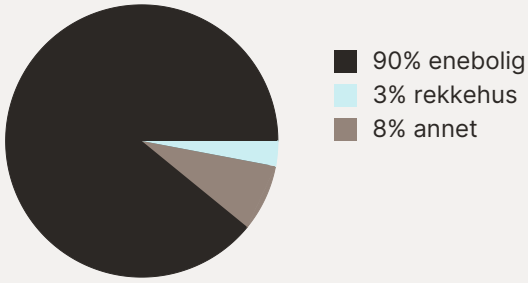
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 87/100

Sport

Vesterålshallen Fotball	10 min 0.9 km
Melbu aktivitetssal Aktivitetshall	12 min 1.1 km
Viking Gym Melbu	9 min

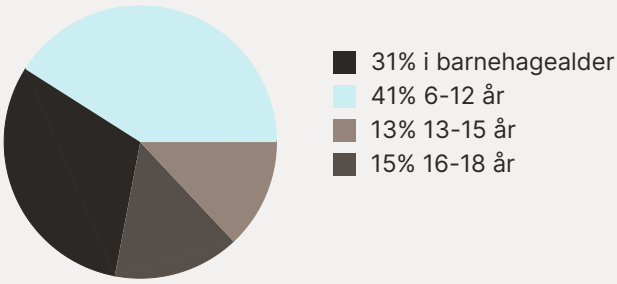
Boligmasse



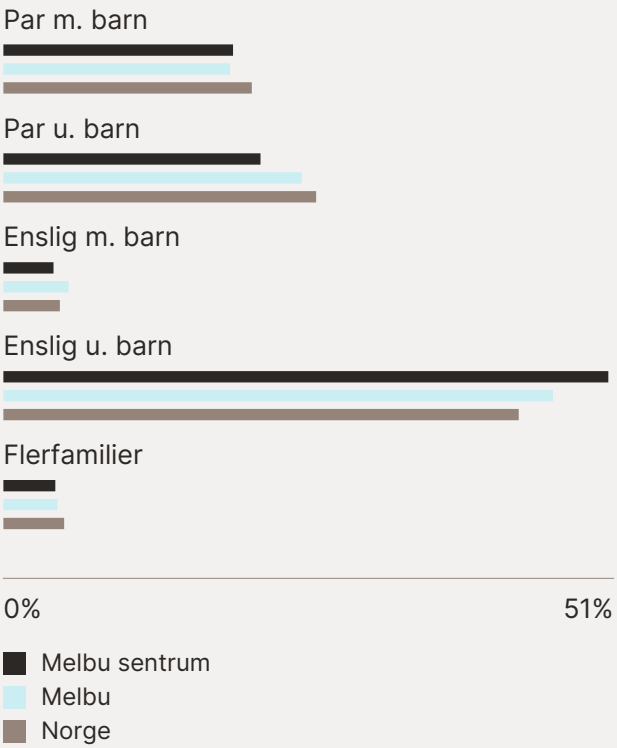
Varer/Tjenester

Bykuben Senter	16 min
Polarstjernen Medisinutsalg	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

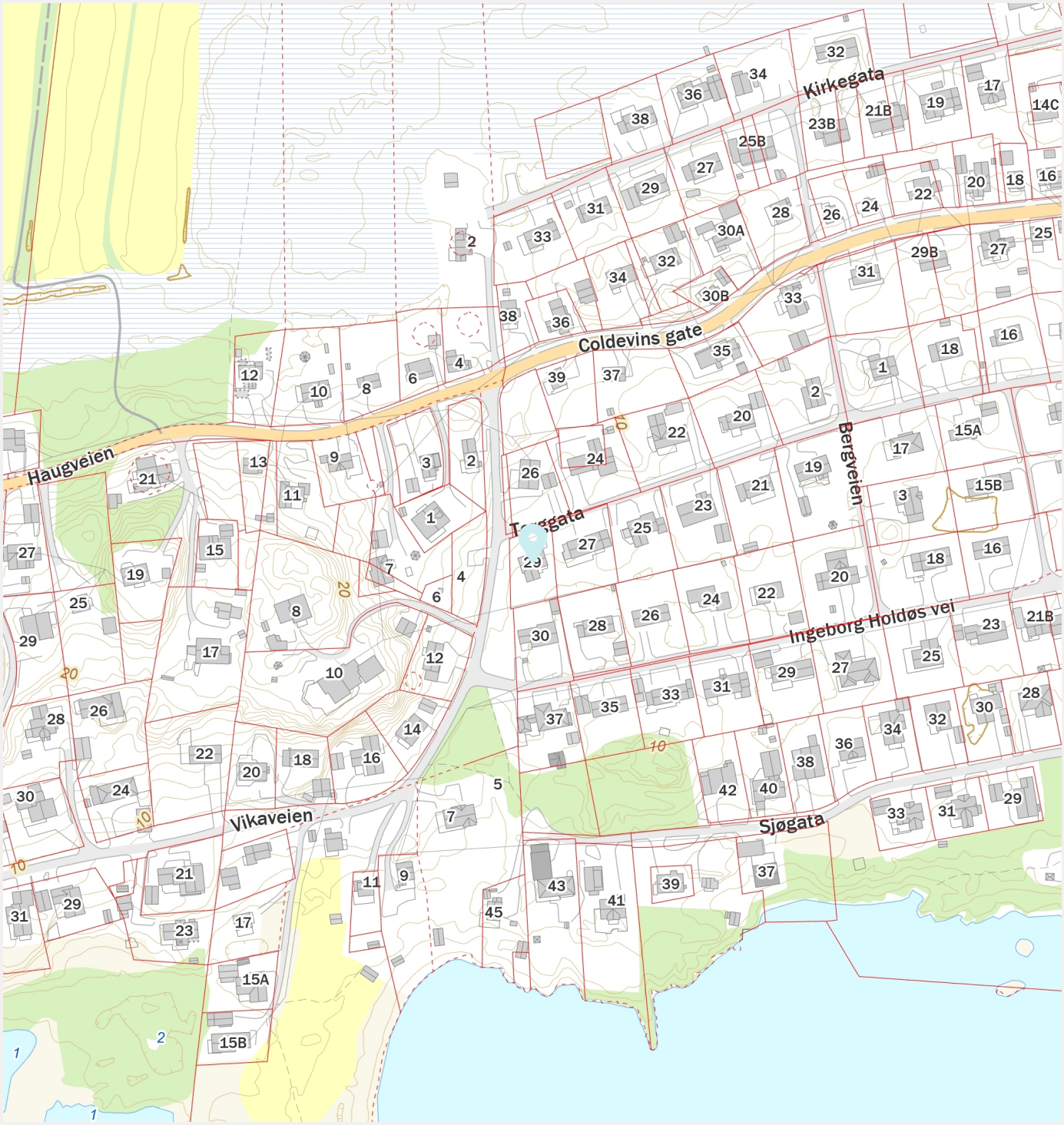


Sivilstand

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

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





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