

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Idrettsveien 20, 8445 MELBU

 HADSEL kommune

 gnr. 52,52, bnr. 327,327, snr. 2,1

Markedsverdi

7 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 456 m² BRA-i: 411 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 15149-2003

Eiendomsverdi ref nr: PV1962

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



TakstTeam
VETERÅLEN

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Bygget 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.

Tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Nedløp og beslag i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdører i PVC.

Det er altan og takterrasse i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Gulvet er av betong og har laminat og belegg. Veggene er av betong/mur og kledd med plater.

Boligen har lakkert tretrapp og betongtrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje H0101:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom 1. etasje H0101:

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom 1. etasje L0101:

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad underetasje H0101:

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2. etasje H0101:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av heltre og stedvis flis med nedfelt platetopp.

Det er frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Det er integrert micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje L0101:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, frittstående oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og rør-i-rør.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Det er 2 varmtvannsberedere på ca. 200 liter.

Normal el-installasjon iht. byggeår. Anlegget er utført med jodede og ujodede kontakter og sikringskap er med automatsikringer.

Sentralt brannvarslingsanlegg direkte oppkoblet til sentral med varslere i alle boenheter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligens fuktsikrings- og dreneringssystem er av ukjent alder og type.

Bygningen har grunnmur i betongstein, betong og lettklinkerblokker. Terrenget rundt boligen er hovedsakelig tilnærmet flatt, med enkelte skrånende partier.

Utvendige avløpsrør er av plast, det er offentlig avløp via private stikkledning.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige vannledninger er av plast, det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det er foretatt vurderinger av boligens helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	456 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	411 m ²
Totalpris	7 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 12 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Rominndeling i underetasje fraviker fra byggemeldte tegninger. Soverom, bad og kjellerstue finnes ikke på byggemeldte tegninger.

Rominndeling i 1. etasje fraviker fra byggemeldte tegninger. Soverom/bod er slått sammen til et større soverom, bad/wc er slått sammen til et større bad og arbeidsrom er omgjort til soverom.

Rominndeling i 2. etasje fraviker fra byggemeldte tegninger. Soverom med takvindu finnes ikke på byggemeldte tegninger.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv.

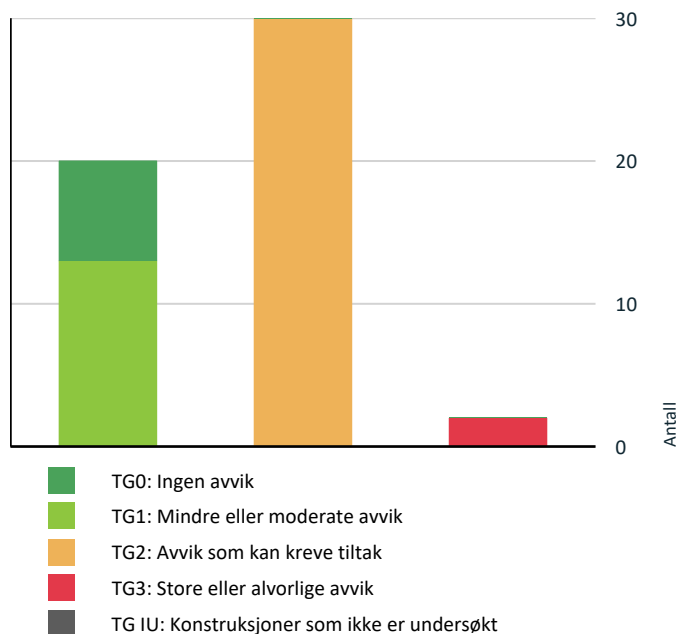
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98, noe som medfører at bygning lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlig.

Garasje

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

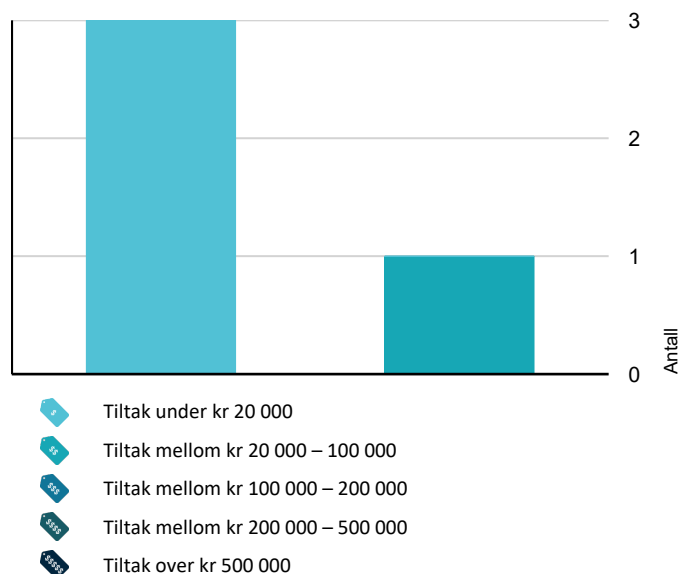
Sammendrag av boligens tilstand

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.

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje H0101 > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje H0101 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje H0101 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje H0101 > Bad > Sluk under badekar [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje H0101 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1. Etasje H0101 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1. Etasje L0101 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1. Etasje L0101 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1. Etasje L0101 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1. Etasje L0101 > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1. Etasje L0101 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1. Etasje L0101 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje H0101 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje H0101 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje H0101 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje H0101 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje H0101 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Tomannsbolig med 2 seksjoner som ved befaring er i bruk som privatbolig med utleieenhet.

Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som normal, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også preges av div. skader og defekter.

Vedlikehold

Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Skiftet 2 stk varmtvannsberedere. Utført av rørlegger Kristian G. Olsen AS.
2015	Modernisering	Oppussing av alle overflater i leilighet i 1. etasje, unntatt bad. Mindre ombygging i forbindelse med øking av størrelse på soverom. Skiftet flere vinduer og en dør og etterisolert yttervegg mot vest. Tømrerarbeid utført av MKB Bygg AS. Delvis fornying av elektrisk anlegg. Elektrisk arbeid utført av EI-service AS. Utskifting av sanitærinstallasjoner i bad. Rørarbeid utført av Kristian G. Olsen AS.
2015	Modernisering	Ominnredning og bygging ekstra soverom i underetasje. Pusset opp soverom i 2. etasje. Utført av eier.
2022	Modernisering	Fornyng av utvendig fasade. Grunnmur fornyet med spilepanel. Utført av eier.
2023	Modernisering	Montert elbil-lader. Utført av ABC EI-montasje AS.
2024	Modernisering	Fornyng av bad i 2. etasje. Lagt flis på gulv og våtromsplater på vegger. Bygget sjakt for skittentøy fra bad i 2. etasje ned til vaskerom i 1. etasje. Teknisk anlegg fornyet, herunder; Nye vann- og avløpsrør, sluk og VVS-installasjoner og nytt elektrisk anlegg i rommet. Rørarbeid utført av rørlegger Kristian G. Olsen AS. Tømrerarbeid utført av Finvåg Service & Vedlikehold. Flisarbeid utført av Hadsel Rør AS. Elektrisk arbeid utført av ABC EL-montasje AS. Samtidig ble tak i vaskerom i 1. etasje fornyet og VVS-anlegg i tak delvis fornyet.
2024	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning i 2. etasje. Delvis utsifting av hvitevarer i kjøkken. Utført av eier.
2024	Ombygging	Bygget om hall i 1. etasje til kjellerstue. Enkel ombygging med lettvegger og skyvedør. Utført av eier.
2024	Modernisering	Meislet opp gulv fra garasje og frem til bod i leilighet i underetasje i forbindelse med skifting av avløpsrør under gulv. Utført av rørlegger Kristian G Olsen AS.
2025	Modernisering	Montert ny varmepumpe i 2. etasje. Utført av ABC EI-montasje AS.
2026	Modernisering	Rehabilitert altan i 2. etasje med bl.a delvis nytt bjelkelag, nytt terrassedekke og vedlikeholdsritt rekkverk i PVC/glass.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Deler av taktekkingen har overflateskader som følge av korrosjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tiltak:

Vedlikehold og utbedring av takplater bør gjennomføres for å hindre videre utvikling av korrosjonsskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil dette kunne medføre redusert levetid på taktekkingen og økt risiko for lekkasjer og bygningsmessige skader.

Taktekkingen bør følges opp jevnlig og helst kontrolleres årlig, da tidspunkt for utskiftning nærmer seg basert på forventet levetid for denne typen tekking.

Dersom tiltak ikke iverksettes innen riktig tid, kan det oppstå lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



Oversikt yttertaktekking.



Eksempel korrosjon på takplater.

! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendige nedløp og beslag bør følges opp jevnlig og helst kontrolleres årlig, da tidspunkt for utskiftning nærmer seg basert på forventet levetid for denne typen nedløp og beslag. Dersom tiltak ikke iverksettes innen riktig tid, kan det oppstå lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat gjelder montering av snøfangere og utskifting av skadet beslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på takflate uten beslag.



Eksempel på skade/utetthet.

Tilstandsrapport



Eksempel manglende bortledning av vann.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Musesperre bør etableres for å hindre inntrenging av skadedyr, da manglende musesperre øker risikoen for bygningsmessige skader.

Trekledning bør vedlikeholdes, da manglende vedlikehold av trekledning over tid kan medføre nedsatt levetid og økt risiko for fukt- og råteskader på bakenforliggende konstruksjoner.



Eksempel værslitt/oppsprukket trekledning.



Eksempel værslitt/oppsprukket trekledning.



Eksempel manglende musesperre.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1986 og PVC vinduer med 2-lags glass fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det mangler luftespalte mellom beslag og vinduskarm/vindusomramming

Det mangler beslag over flere vinduer. Det skal være beslag over vinduer.

Vinduer, beslag og omramming fremstår med behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Manglende vedlikehold av vinduer, beslag og omramming kan over tid medføre nedsatt levetid. Dersom ikke vedlikehold utføres kan det over tid resultere i fukt- og råteskader på vinduene og skade på bakenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Eksempel manglende luftespalte mellom omramming og beslag.



Eksempel manglende beslag.



Eksempel vedlikeholdsbehov.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdører i PVC fra ulike årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av beslag.

Beslag mangler. Det skal være beslag under dør.

Det er påvist dører med slitasje og med behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utførelsen av innsettsdetaljer medfører fare for fukt inn i konstruksjonen, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Fagmessig utførelse av beslag under dør bør etableres.

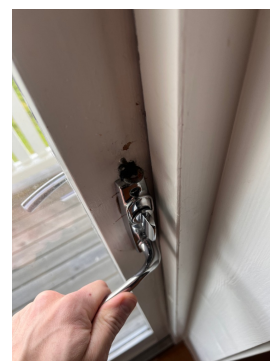
Vedlikehold bør påregnes innen rimelig tid. Manglende vedlikehold av dører, beslag og omramming kan over tid medføre nedsatt levetid. Dersom ikke vedlikehold utføres kan det over tid resultere i fukt- og råteskader på dørene samt skade på bakenforliggende konstruksjoner.



Eksempel ufagmessig utførelse.



Eksempel manglende beslag.



Eksempel dør med slitasje/vedlikeholdsbehov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er altan og takterasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Tilstandsrapport

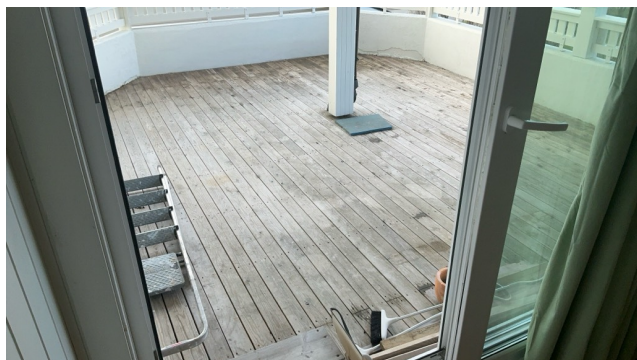
Det er påvist ufagmessig utførelse av bjelkelagskonstruksjonen. Bjelkelaget er fritt opplagt med for lang utkraging i henhold til gjeldende dimensjoneringsprinsipper, og det er mangelfull forankring for vindlaster.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Vedlikehold av trekonstruksjonen bør påregnes innen rimelig tid. Konsekvens av manglende vedlikehold er nedsatt levetid på trekonstruksjonen.

Konstruksjonen bør fundamenteres og forsterkes i henhold til gjeldende forskrifter og dimensjoneringsprinsipper. Konsekvensen av det påviste avviket er økt risiko for setningsskader, skjevheter og i verste fall kollaps ved uforutsette belastninger.



Eksempel terrasse over innredet boligrom.



Eksempel for lang utkraging av bjelkelag.



Eksempel manglende vindforankring.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis skader og en del slitasje på overflatene. Overflatene vurderes som normale med hensyn til alder og materialvalg.

Konsekvens/tiltak

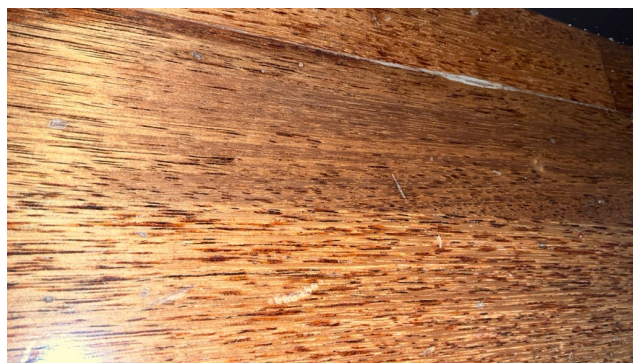
- Tiltak:

Det bør påregnes arbeider med fornying eller oppussing av deler av boligens innvendige overflater, samt utbedring av stedvis skader innen rimelig tid.

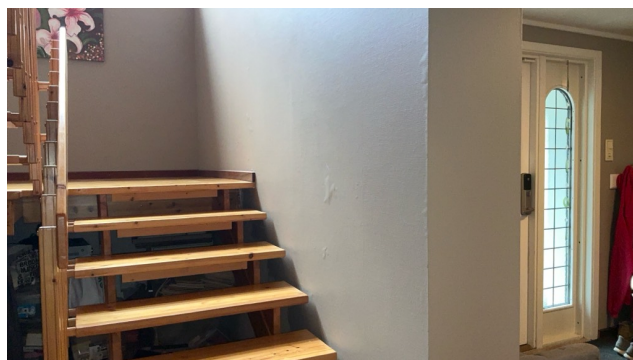
Konsekvensen av avviket er i hovedsak nedsatt estetikk, men ytterligere slitasje kan på sikt føre til behov for mer omfattende utbedringer.



Eksempel slitasje tak.



Eksempel slitasje gulv.



Eksempel løs tapet.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har laminat og belegg. Veggene er av betong/mur og kledd med plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom i innforet trekonstruksjon i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- 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 bør gjøres tiltak med veggkonstruksjonen og de utvendige forhold i det påviste området.



Eksempel fuktmåling med forhøyede verdier.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp og betongtrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE H0101 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen i form av faktura iht. eier.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



2. ETASJE H0101 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

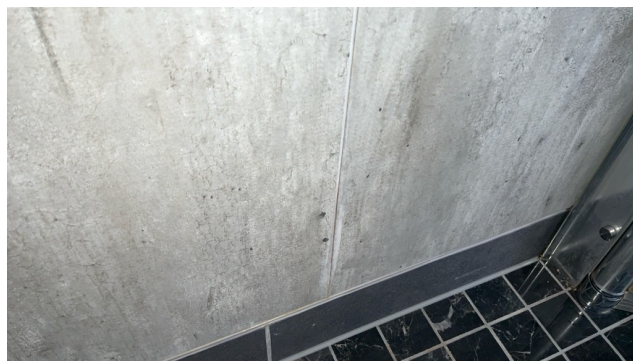
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Plateskjøter er manglende fuget og stedvis oppsvellet/løs. Hjørnelist er løs/mangelfullt montert. Bunnfyllingsfuge i sokkelist er stedvis mangelfullt fuget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av de påviste avvik bør påregnes, og tilstanden må overvåkes nøye.

Mangelfull montering og fugging av våtromsplater og hjørnelister kan føre til utettheter, noe som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette medføre oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, som igjen kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



Eksempel våtromsplate med oppsvullet plateskjøt som følge manglende fugging.

Tilstandsrapport



Eksempel manglende fuging av sokkelist.



Eksempel ufagmessig montert hjørnelist.



Eksempel manglende fuget plate i våtsone.

2. ETASJE H0101 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

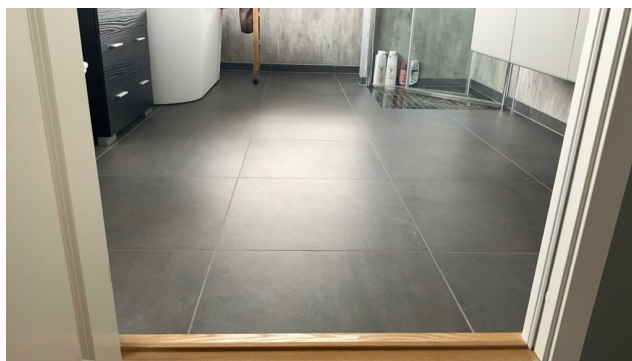
Konsekvens/tiltak

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

Utførelsen må holdes under oppsikt.

Vær forsiktig ved bruk, da manglende fall kan medføre ulemper og økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse. For å oppnå bedre tilstandsgrad kreves omfattende tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fall, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at badet bygges med riktig fall.



Eksempel overflate med manglende fall.



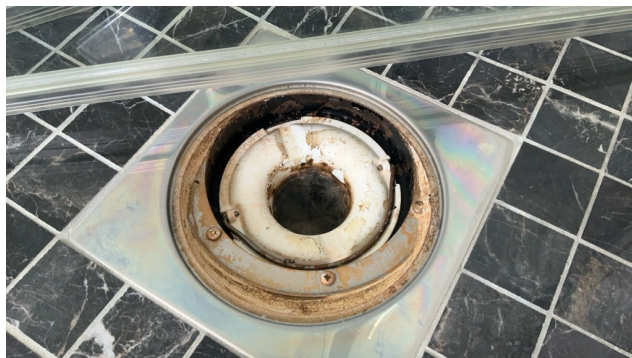
Eksempel vanntett oppkant ved dør ca. 5 mm.

2. ETASJE H0101 > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Tilstandsrapport



2. ETASJE H0101 > BAD

TG 2 Sluk under badekar

Beskrivelse

Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er ikke gjort tilgjengelig for inspeksjon og dermed ikke besiktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å vurdere tilstanden til sluket, da manglende inspeksjonsmulighet gir økt usikkerhet om tetthet og funksjon.

Konsekvensen ved utilstrekkelig tetthet eller vedlikehold er økt risiko for vannskader og bygningsmessige skader.



Eksempel sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon.

2. ETASJE H0101 > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE H0101 > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE H0101 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det våtrommet var nytt i 2024 (nyere enn 5 år) og utførelse er bekreftet av eier. Det er foretatt fuktsøk på overflater uten at det er registrert unormale forhold. Fuktsøk er foretatt på forskriftsmessig måte.

1. ETASJE H0101 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. 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.



1. ETASJE H0101 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE H0101 > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Manglende fall til sluk medfører risiko for at vann kan renne bort fra sluket eller ut i tilstøtende rom, noe som kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Et vaskerom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Utførelsen må holdes under oppsikt.

Vær forsiktig ved bruk, da manglende fall kan medføre ulemper og økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse. For å oppnå bedre tilstandsgrad kreves omfattende tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fall, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at vaskerommet bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat gjelder tetting/øking av membran høyde ved dør som fuktsikrende tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel overflate med manglende fall (motfall).

1. ETASJE H0101 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet i våtsonen er vurdert som delvis utett på grunn av utette rørgjennomføringer og utett overgang mellom belegg og tapet. Belegget er lagt utenpå tapetet, noe som medfører risiko for at vann som renner ned langs veggen kan trenge inn bak tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Utbedring av avvik i våtsone bør gjennomføres. Utette rørgjennomføringer bør tettes og overgang mellom belegg og tapet utbedres.

Sluken og tettesjiktets tilstand bør overvåkes nøye, da behov for utskifting nærmer seg på grunn av alder og påvist slitasje.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og bygningsmessige skader i tilstøtende konstruksjoner.



Eksempel plastsluk med korrosjon.



Eksempel utett rørgjennomføring.



Eksempel utett overgang på tettesjikt i våtsone.

1. ETASJE H0101 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE H0101 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE H0101 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom i vegg mot våtsone i nedre del av vegg.



Eksempel hulltaking med fuktmåling med normale forhold.

1. ETASJE L0101 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. 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.



1. ETASJE L0101 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dør i våtsone ved servant. At dører havner i våtsonen er en vanlig utfordring i våtrom med lite areal. Det er viktig at fuktbestandige materialer beskyttes tilstrekkelig, og at det utvises særlig varsomhet ved bruk av vann for å redusere risiko for fuktskader.

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Våtromsplater er montert uten bunnfyllingslist og overgang mellom gulv/vegg er utett.

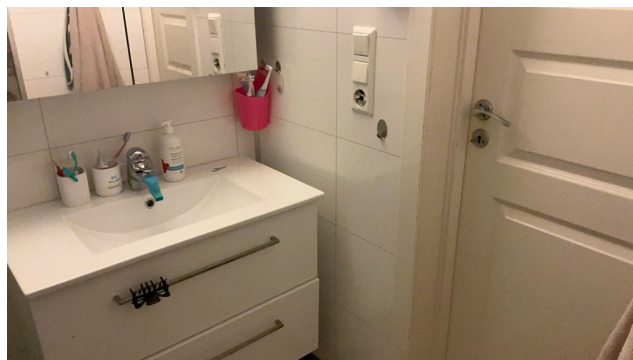
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør benyttes fuktbestandige materialer eller utføres nødvendige tiltak for å beskytte døren som er plassert i våtsone, for å redusere risikoen for oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid, samt fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utbedring bør vurderes og tilstanden må overvåkes nøye. Når våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for fuktskader.



Eksempel dør i våtsone.



Eksempel ufagmessig utførelse/utetthet.

1. ETASJE L0101 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik. Utførelsen må holdes under oppsikt.

Vær forsiktig ved bruk, da manglende fall kan medføre ulemper og økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse. For å oppnå bedre tilstandsgrad kreves omfattende tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fall, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at badet bygges med riktig fall.



Eksempel sprukket flis.

1. ETASJE L0101 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner og utførelsen bør utbedres.

Overvåk tilstanden nøye og nærmere undersøkelser av membran/tettesjikt bør utføres. Vær forberedt på at behov for utskifting av sluk og tettesjikt nærmer seg.

Konsekvensen ved manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og bygningsmessige skader, da både sluk og tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.



Eksempel utett rørgjennomføring.



Eksempel sluk der membran ikke kan påvises.

1. ETASJE L0101 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE L0101 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Eksempel manglende tilluft.

1. ETASJE L0101 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra skap i gang i vegg mot våtsone i nedre del av vegg. Det er foretatt fuktsøk på overflater og det er påvist indikasjon på fuktighet i konstruksjonen. Fuktsøk er foretatt på forskriftsmessig måte.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er ved måling med fuktindikator på overflater påvist forhøyede fuktverdier i området rundt toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av bakenforliggende årsak og eventuell utbedring må påregnes.

Konsekvensen av det påviste avviket er økt risiko for bygningsmessige skader og redusert levetid på konstruksjonene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel overflatemåling med forhøyede verdier.



Eksempel hulltaking med fuktmåling med normale forhold.

UNDERETASJE H0101 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. 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.



UNDERETASJE H0101 > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør benyttes fuktbestandige materialer i våtsone for å redusere risikoen for oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid, samt fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vegger fungerer forutsatt bruk av dusjkabinett. Dersom dusjkabinett erstattes med dusjnisse eller annen løsning som medfører dusjing direkte på vegg må vegger og tettesjikt utbedres.

Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



Eksempel uegnet materiale i våtsone.



Eksempel uegnet materiale i våtsone.

UNDERETASJE H0101 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utførelsen må holdes under oppsikt.

Vær forsiktig ved bruk, da manglende fall kan medføre ulemper og økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse. For å oppnå bedre tilstandsgrad kreves omfattende tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fall, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at badet bygges med riktig fall.



Eksempel overflate med lite fall.

UNDERETASJE H0101 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner og utførelsen bør utbedres.

Overvåk tilstanden nøye, og vær forberedt på at behov for utskifting av sluk og tettesjikt nærmer seg.

Konsekvensen ved manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og bygningsmessige skader, da både sluk og tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.



Eksempel utett overgang på tettesjikt i våtsone.

Tilstandsrapport



Eksempel utett rørgjennomføring.



Eksempel eldre sluk og belegg.

UNDERETASJE H0101 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE H0101 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Eksempel manglende tilluft.

UNDERETASJE H0101 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt. Hulltaking er foretatt fra soverom i vegg mot våtsone bak servant. Det er foretatt fuktsøk på overflater og det er påvist indikasjon på fuktighet i konstruksjonen. Fuktsøk er foretatt på forskriftsmessig måte.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er ved måling med fuktindikator på overflater påvist indikasjon på fukt i området rundt toalett og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av bakenforliggende årsak og eventuell utbedring må påregnes.

Konsekvensen av det påviste avviket er økt risiko for bygningsmessige skader og redusert levetid på konstruksjonene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel overflatemåling med forhøyede verdier.

Tilstandsrapport



Eksempel overflatemåling med forhøyede verdier.



Eksempel skadet overflate.



Eksempel hulltaking med fuktmåling med normale forhold.



Eksempel slitasje.

KJØKKEN

2. ETASJE H0101 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og stedvis flis med nedfelt platetopp. Det er frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er integrert micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har stedvis slitasje og fronter fremstår med behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold, og kjøkkenfronter bør justeres for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere forringelse. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på innredningen.



Eksempel kjøkkenfront med behov for justering.



Oversikt kjøkken.

2. ETASJE H0101 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE L0101 > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskapp, frittstående oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Kjøkkenet har stedvis høy slitasje i form av riss, bruksmerker og manglende maling på fronter, benkeplater og benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

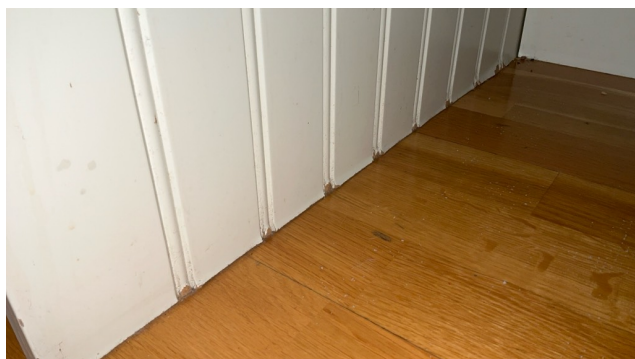
Vedlikehold av kjøkkengulv bør påregnes.

Kjøkkeninnredningens alder og tilstand tatt i betraktning, bør det påregnes utbedring i form av vedlikehold eller utskiftning av enkelte deler i nær fremtid for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere forringelse. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på innredningen.

Konsekvensen av avviket er i hovedsak nedsatt estetikk, men ytterligere slitasje kan på sikt føre til behov for mer omfattende utbedringer.



Eksempel slitasje gulv.



Eksempel skade/slitasje.



Eksempel skade kjøkkeninnredning.



Oversikt kjøkken.

1. ETASJE L0101 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og rør-i-rør. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales å overvåke vannrørene jevnlig og vurdere utskiftning, da høy alder gir økt risiko for lekkasjer og påfølgende bygningsmessige skader.

Tilstandsrapport



Eksempel kobberør manglende klamret/innfestet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra ulike årstall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke avløpsrørene jevnlig og vurdere utskiftning, da høy alder gir økt risiko for skader og påfølgende bygningsmessige skader.



Innvendige avløpsrør med forgrening. Bilde tatt ved stakepunkt der rør i gulv ble skiftet fra.

TG 0 Avløpsrør - under gulv underetasje

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilasjon, dette med grunnlag i alder.

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Eksempel nyere varmepumpe.

TG 2 Varmesentral - 2

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i underetasje, leilighet 1. etasje og i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



Eksempel eldre varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er 2 varmtvannsberedere på ca. 200 liter.

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

Normal el-installasjon iht. byggeår. Anlegget er utført med jordede og ujordede kontakter og sikringsskap er med automatsikringer. Sentralt brannvarslingsanlegg direkte oppkoblet til sentral med varslere i alle boenheter.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1986

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar fra eier: Haneseth AS for leiligheten i 2015. ABC EI-montasje for resten.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstand og utførelsen av det elektriske anlegget fremstår som normal hensyntatt alder. Rekvirent har ikke inngående detaljer om anlegget annet enn det som fremkommer av boligens dokumentasjon. Ved tvil om bruk, tilstand eller utførelse, kan det vurderes å innhente utvidet el-kontroll eller annen type kontroll utført av fagperson.



Sikringsskap underetasje.



Sikringsskap 1 leilighet.

Tilstandsrapport



Sikringskap 2 leilighet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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 sannsynlig er fra tiden da boligen ble utbygd i 1987.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Registrerte avvik må ses i sammenheng med punkt: "rom under terreng". Det registreres saltutslag på murvegg og det måles forhøyede fuktverdier i innforet trekonstruksjon i underetasje som kan skyldes feil eller mangler med bygningens fuktsikring- og drenerende system. Nærmere undersøkelser av registrerte forhold bør gjennomføres.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og vurderes utskifting av dreneringssystemet, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet og det mangler dokumentasjon på utvendig fuktsikring. Konsekvensen ved svikt i bygningens drenerende system er økt risiko for fuktskader, råte og forringelse av innneklimaet.



Eksempel på mangelfull fuktsikring av grunnmur.



Eksempel på område der fuktsikring ikke kan påvises.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein, betong og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det registreres løs murpuss og salutslag flere steder på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

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 drenerings 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.

Tilstandsrapport



Eksempel grunnmur med saltutslag.

TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Terrenget bør helle bort fra grunnmuren for å sikre at overflatevann ledes vekk fra bygningen og dermed reduserer risikoen for unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring, drenering og grunnmur. Det anbefales generelt at det i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmuren etableres tilstrekkelig fall bort fra bygget om dette er mulig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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.



Eksempel lett hellende terreng.



Eksempel flatt terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast, det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast, det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alder på boligens utvendige vann- og avløpsrør er ukjent. Det er opplyst at deler utvendige avløpsrør ble byttet i forbindelse med utskifting av innvendige avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskifting av utvendige rør nærmer seg.

Konsekvens ved brudd eller skader på vann- og avløpsrør er økt risiko for bygningsmessige skader og påfølgende kostbare arbeider som følge av utbedringen og utskiftingen dette medfører.

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

Beskrivelse

Det er foretatt vurderinger av boligens helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvens av de påviste avvik er økt risiko for personskafe, bygningsmessige skader og nedsatt brannsikrhet.



Eksempel på utett brannskille.



Eksempel på trapp uten rekkverk og håndløper.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering, lagring.

Byggeår

2001

Kommentar

Iht. andre opplysninger.

Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold

Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Beskrivelse

Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved prefabrikkerte takstoler med undertak og tekking med stålplater, takrenner i stål, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Murt ringmur, betonggulv. 2 leddporter med portåpner, gangdør, innlagt strøm.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

Garasje er ikke tilstandsvurdert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

411 m²/411 m²

Tomannsbolig: Hobbyrom, 6 Gang, 2 Bad, 6 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Trapperom, Vaskerom, Entré, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Kjellerstue, Garasje, Uinnredet kjellerrom, 4 Bod, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 12 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

7 200 000

Konklusjon markedsverdi

7 200 000

Markedsvurdering

Særegen eiendom med et areal på ca. 0,9 da., med påstående tomannsbolig med 2 seksjoner og frittstående garasje, er beliggende i etablert, attraktivt og sentralt boligområde like øst for Melbu sentrum.

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

Bolig med sørvestvendt hovedfasade, med fri og meget god utsikt til sjø og fjell, gir generelt et normalt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt boligens alder, bl.a. grunnet de utførte påkostninger, dette selv om bolig også preges av elde og utidsmessighet.

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

Eiendommen ligger i et område med et normalt fungerende marked.

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

(NB! det fins ikke offentlig statistisk sammenligningsgrunnlag for dette området når det gjelder denne eiendommen, og det er av den grunn ikke oppført oppstilling av sammenlignbare eiendommer som normalt gjøres i denne type rapporter.)

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring. iht. eier.	Kr.	20 964
Renovasjon iht. eier.	Kr.	17 236
Kommunale avgifter vann/avløp ink. eiendomsskatt.	Kr.	50 915
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	18 000
Branntilsyn og feiing. Årlig avgift.	Kr.	925
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	108 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	15 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 600 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	11 600 000

Garasje

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 12 100 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	12 900 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

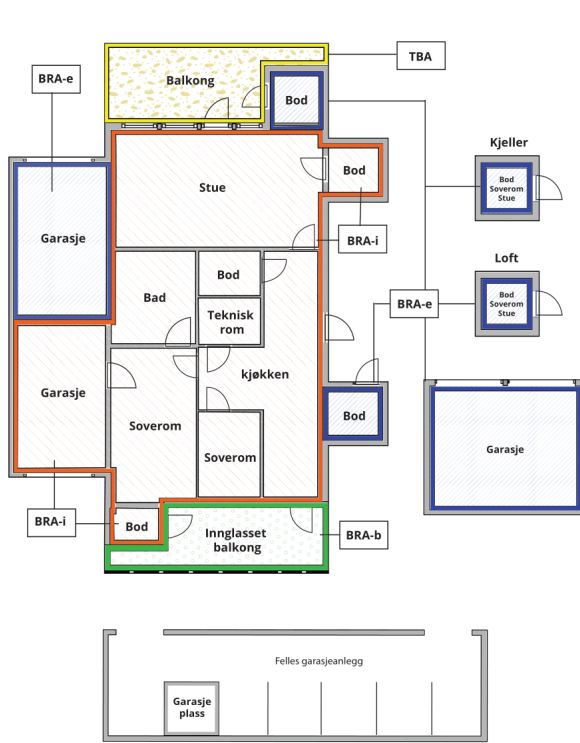
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hems					
2. Etasje H0101	142			142	26
1. Etasje H0101	36			36	
1. Etasje L0101	108			108	33
Underetasje H0101	105			105	
Underetasje L0101	20			20	
SUM	411				59
SUM BRA	411				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Hobbyrom		
2. Etasje H0101	Gang m/trapp, gang 2, bad, soverom 2, soverom, stue/kjøkken		
1. Etasje H0101	Trapperom, soverom, vaskerom		
1. Etasje L0101	V.f, gang, soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom 2, trapperom		
Underetasje H0101	Entrè m/trapp, kjellerstue, soverom, bad, lager, uinnredet kjellerrom, bod, bod 2		
Underetasje L0101	Gang m/trapp, bod, gang 2, bod 2, bod 3		

Kommentar

Areal av hems er ikke medregnet i de oppgitte areal grunnet lav høyde (ikke måleverdig iht. gjeldende arealberegningsregler). Gulvflate er ca. 7 kvm.

Areal av carport er ikke medregnet i de oppgitte areal (ikke måleverdig iht. arealberegningsregler). Areal er ca. 30 kvm.

Areal av brann-/skillevegger mellom boenheter er ikke medtatt i de oppgitte areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Rominndeling i underetasje fraviker fra byggemeldte tegninger. Soverom, bad og kjellerstue finnes ikke på byggemeldte tegninger.

Rominndeling i 1. etasje fraviker fra byggemeldte tegninger. Soverom/bod er slått sammen til et større soverom, bad/wc er slått sammen til et større bad og arbeidsrom er omgjort til soverom.

Rominndeling i 2. etasje fraviker fra byggemeldte tegninger. Soverom med takvindu finnes ikke på byggemeldte tegninger.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunalt arkiv.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98, noe som medfører at bygning lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt: "tilbygg/modernisering".

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Fredrik Sørensen Rigmor Reinholdtsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	52	327		2	935.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Idrettsveien 20, 8445 Melbu.

Hjemmelshaver

Alf-Ole Reinholdtsen 1/2
Rigmor Reinholdtsen 1/2

Kommentar

Sameiebrøk 139/415, felles eiet tomt.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	52	327		1		Tomtearealet er basert på informasjon fra eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Idrettsveien 20, 8445 Melbu.

Hjemmelshaver

Alf-Ole Reinholdtsen 1/2
Rigmor Reinholdtsen 1/2

Kommentar

276/415, felles eiet tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med 2 seksjoner er beliggende i lett hellende terreng i etablert boligområde like øst for Melbu sentrum.

God beliggenhet i etablert boligområde med morgen- og kveldssol. Boligen har sørvestvendt hovedfasade, med fri og meget god utsikt mot hav og fjell.

Gangavstand til barnehage, skole med basseng, fotballhall, samt sentrum med service- og forretningstilbud.

Boligen ligger i umiddelbar nærhet til Melbumarka, som er et kjent friluftsområde med stort løypenett av veier og fjellstier. På vinterstid kjøres det skiløyper som har forbindelse til skiløyper på Stokmarknes.

Melbu sentrum har div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjon med buss.
Melbu har også stor fiskerihavn med fiskemottak.

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 og gårdsplass med asfalt.

Tinglyste/andre forhold

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

Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.

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

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

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

Nåværende eier kjøpte boligen i 2014. Seksjonering/hovedombygging ble gjort av tidligere eier i 1987.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med tomannsbolig og garasje.

Bolig er i offentlige register registrert som "Tomannsbolig, horisontaldelt".

Bygningsstatus i matrikkelen for enebolig er: "Tatt i bruk".

Garasje er i offentlige register registrert som "Garasjeuthus anneks til bolig".

Bygningsstatus i matrikkelen for garasje er: "Tatt i bruk".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.04.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	17.04.2026		Gjennomgått	10	Nei
Norges eiendommer	14.04.2026		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsregisteret	14.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	17.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	30.04.1986		Gjennomgått	28	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PV1962>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Egenerklæring

Idrettsveien 20, 8445 MELBU

04 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Idrettsveien 20

Postadresse

Idrettsveien 20

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

2014

Har du selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei

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

2014 frem til august 2026

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Reinholdtsen, Alf-Ole

Selger

Reinholdtsen, Rigmor

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

Beskriv feilen og omfanget

Totalrenovert i 2023

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total renover

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kristian G Olsen og Bademiljø

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, 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

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renover alle overflater og skiftet el anlegg, nytt kjøkken



4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mkbygg

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?**

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten 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

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2024

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært

☐ Ufaglært

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

Skiftet hovedavløp

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kristian g Olsen

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja

☐ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**



2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppgradert el anlegg i hoved delen og nytt anlegg i leiligheten. Montert el bil lader i 2023

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Abc installasjon og Haneseth

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppgradert med ny varmepumpe og led belysning.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Abc montasje

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hovedavløpet ble skiftet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet hoved avløp

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**



Kristian G Olsen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2016

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert varmepumpe i kjeller og el vifter i hoveddel

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Melva

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☒ Ja ☐ Nei
- 24.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 24.1.2 Årstall
2016
- 24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ombygging kjeller til soverom og tv stue. Det siste ble gjort av eierne
- 24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Mkbygg
- 24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei
- 24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☒ Ja ☐ Nei
- 26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke
- 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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 50825106

Egenerklæringsskjema

Name

Alf-Ole Reinholdtsen

Date

2026-08-04

Name

Rigmor Reinholdtsen

Date

2026-08-04

Identification



Alf-Ole Reinholdtsen

Identification



Rigmor Reinholdtsen



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



Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglernes oppdragsnummer (Må fylles ut)

75260130

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Idrettsveien 20 (Gnr. 52, bnr 327, snr 2)

Postadresse (må fylles ut)

8445

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Alf-Ole Reinholdsen

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

alf-ole@okiv.no

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

948 54 161

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

2014, oktober

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Har bodd i hoveddelen hele tiden.

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Hovedavløpet ble byttet ut 2024.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

Skifte av innredning + hovedavlep

2.2 Årstall

2015
+2024

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

Ny innredning & avlep

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

MK bygg / Kristian G. Olsen

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

Skiftet vestvegg + Isoler + Ny vindue + veranda

4.2 Årstall

2015

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

Skiftet vestvegg + isolert eksteri + vinduer + veranda

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

MK bygg

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Nytt elopplegg og skap

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

Nytt elanlegg & skap

2015

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Nytt elanlegg og skap m/sikringer

Hane seth

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

Feil på hovedavløp

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

Skifte hovedavløp

2024

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Skiftet hovedavløp

Kristian G. Olsen

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

Satt inn varmepumpe

15.2 Årstall

2015

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

Satt inn varmepumpe

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Melva

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenheter som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted:

Melbu

Dato:

10/8-26

Sign:



Vedlegg 1: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Medselger Rigmor Reinholdsén

Leiligheten ble totalrenover i 2015.
Alle overflater ble skiftet eller
malt opp.

Nytt el-opplegg og el-skap.

Veandadør og vestvegg skiftet,
etterisolert og under vestvegg skiftet.

Nytt kjøkken og innredning.

Varmepumpe ble montert.



Adresse

Idrettsveien 20, 8445 MELBU

Dato for energimerking

13.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-331961

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

189873891

Gårdsnummer

52

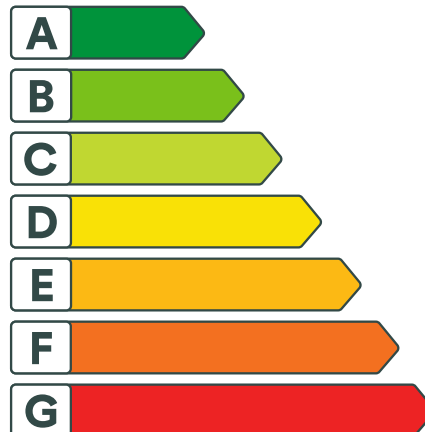
Bruksnummer

327

Seksjonsnummer

2

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

1986

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

127,0 m²

Oppvarmet bruksareal

107,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

252,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

318,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år

34 110 kWh



Idrettsveien 20, 8445 MELBU



Detaljering

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



Idrettsveien 20, 8445 MELBU



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Adresse

Idrettsveien 20, 8445 MELBU

Dato for energimerking

13.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-331956

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

189873891

Gårdsnummer

52

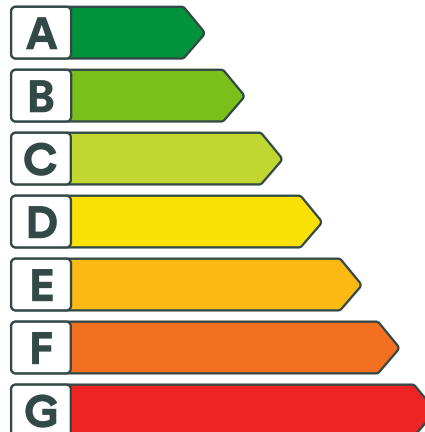
Bruksnummer

327

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

L0101


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

1986

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

456,0 m²

Oppvarmet bruksareal

415,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

201,72 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

250,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år

103 769 kWh



Idrettsveien 20, 8445 MELBU



Detaljering

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



Idrettsveien 20, 8445 MELBU



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

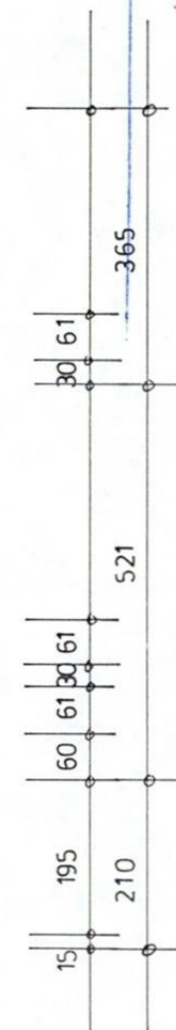
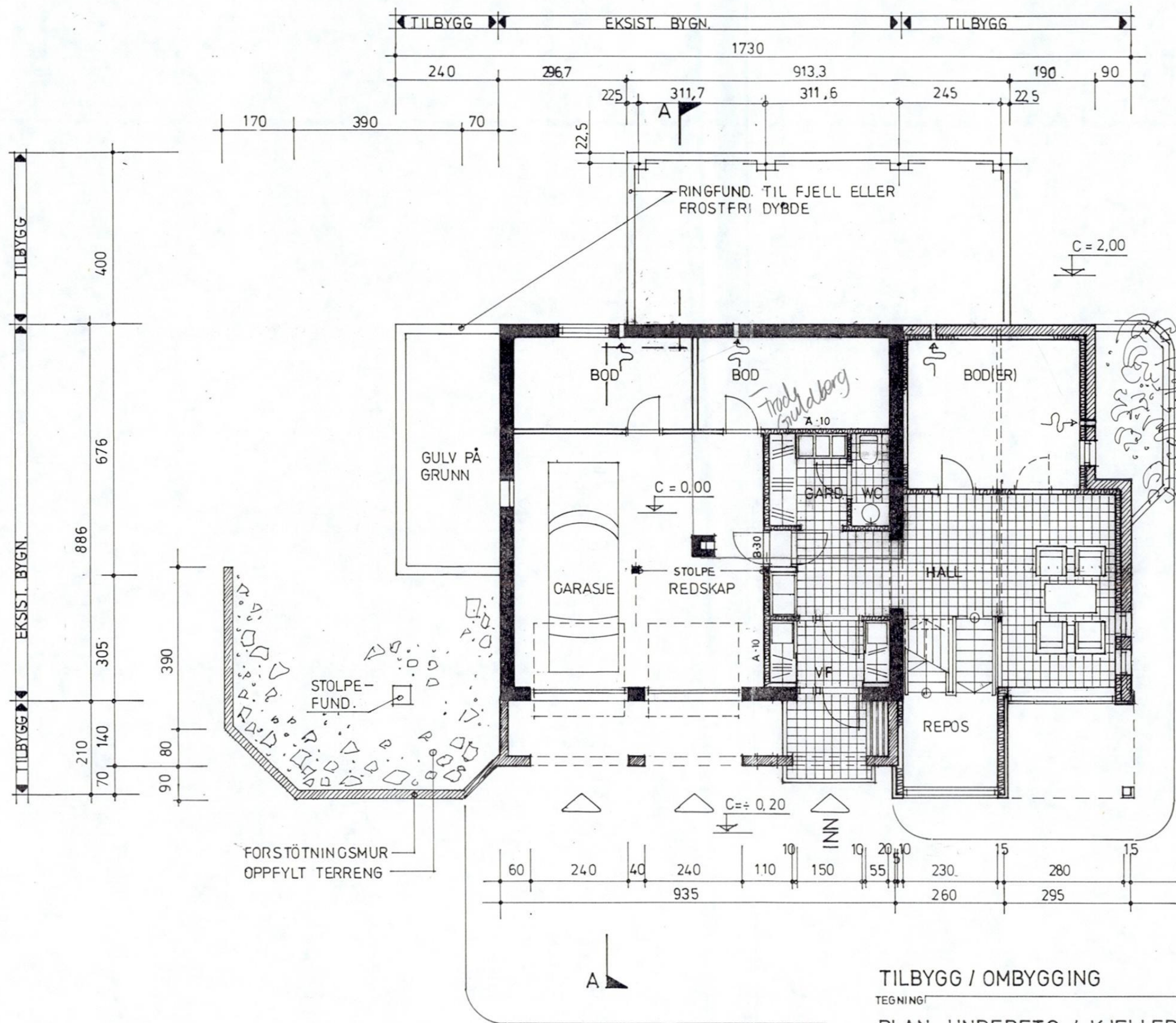
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Byggetillatelse datert 10/5 - 1986
 GJØKKJENNES i henhold til særutskrift
 for sak nr 130/86
 Hordal bygningssjef, den 9/6 - 1986
 Bygningssjef

TILBYGG / OMBYGGING

TEGNING

PLAN UNDERETG. / KJELLER

REV 13.05.86 DIV. MÅL.

TEGN. NR.

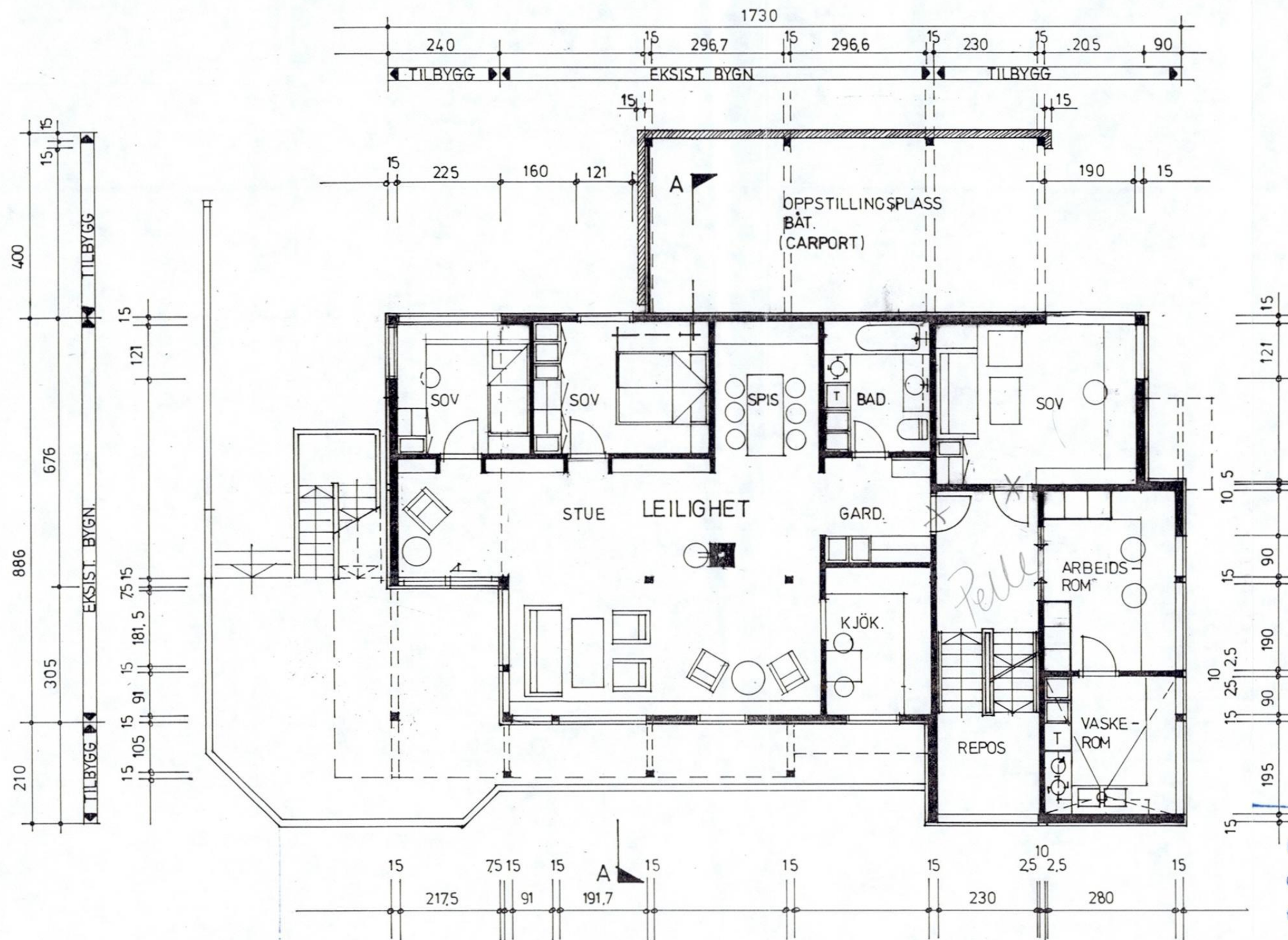
PROSJEKT

ENEBOLIG BENDIKSEN

SAKSBEH. KG.

knut gjernes arkitektkontor
 arkitekt mnl. npa. 8370 leknes tlf. (088) 80926

DATE 30.04.86.
 MÅL 1:100



Byggeplaner datert 10/5 -1986
 GODKJENNES i henhold til særutskrift
 for sak nr 130/86 F
 Hadsel bygningsråd, den 9/6 -1986
 Bygningssjef

TILBYGG / OMBYGGING

TEGNING

PLAN 1. ETG.

REV 13.05.86 DIVERSE MÅL.

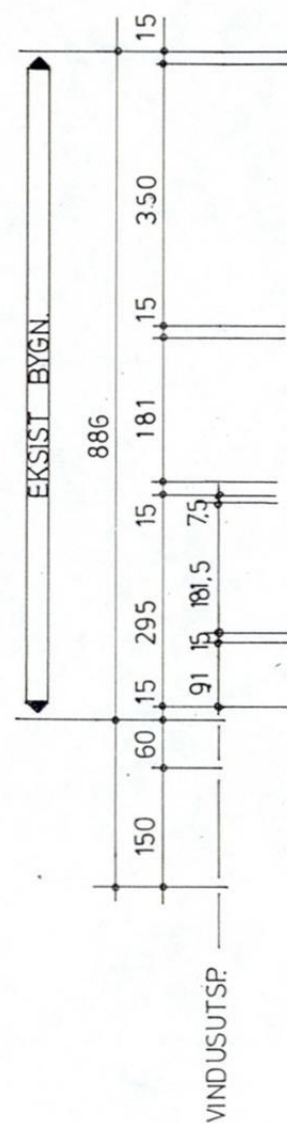
TEGN. NR.
 PROSJEKT

ENEBOLIG P. BENDIKSEN

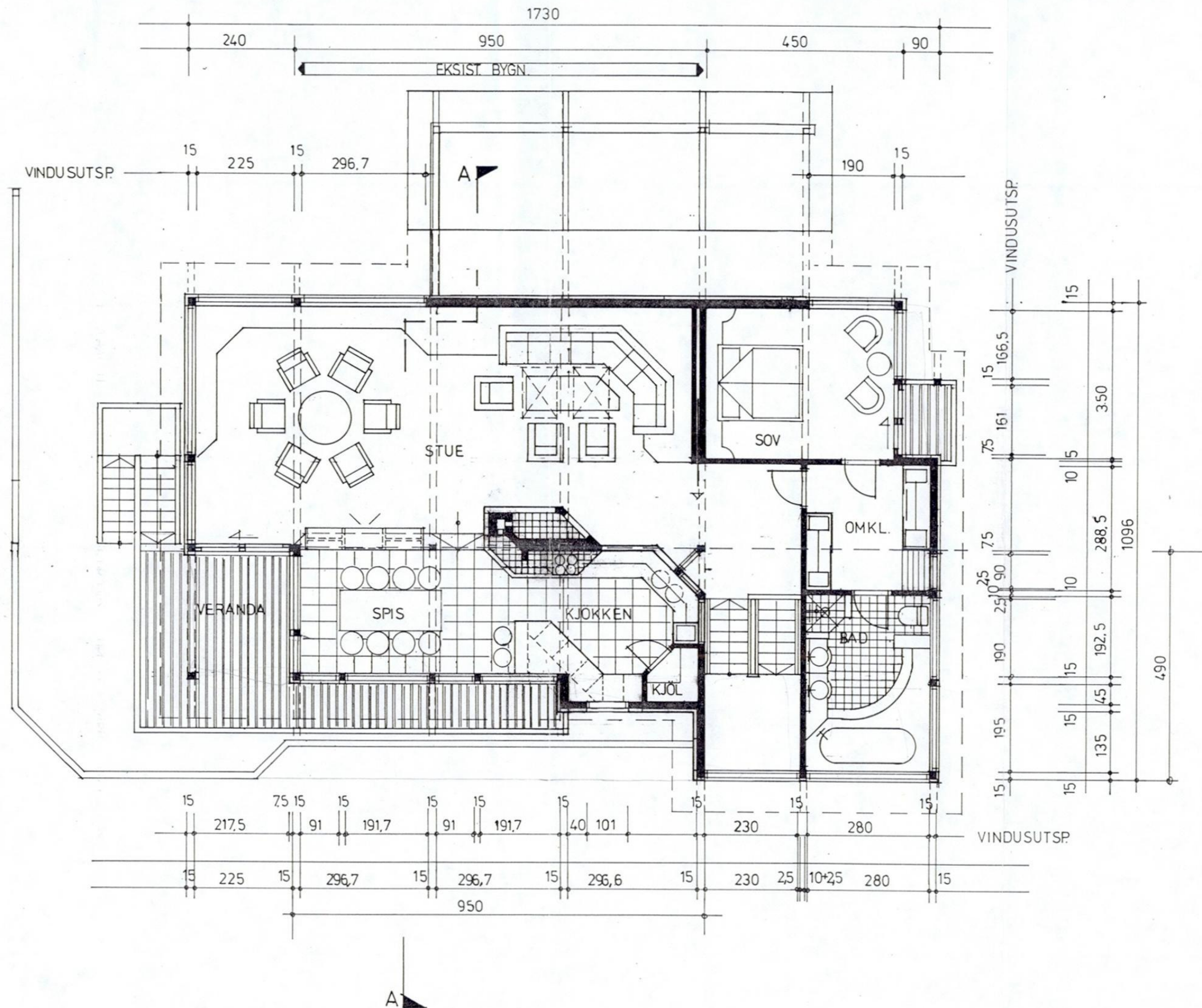
SAKSBEH. KG.

knut gjernes arkitektkontor
 arkitekt mhal. npa. 8370 leknes tlf. (088) 80926

DATO 30.04.86.
 MÅL 1:100



VINDUSUTSP.



A

TEGNING

PLAN 2. ETG.

REV 13.05.86 | DIVERSE MÅL/TIDL. TEGN. UTGÅR

TEGN. NR.
PROSJEKT

ENEBOLIG P. BENDIKSEN

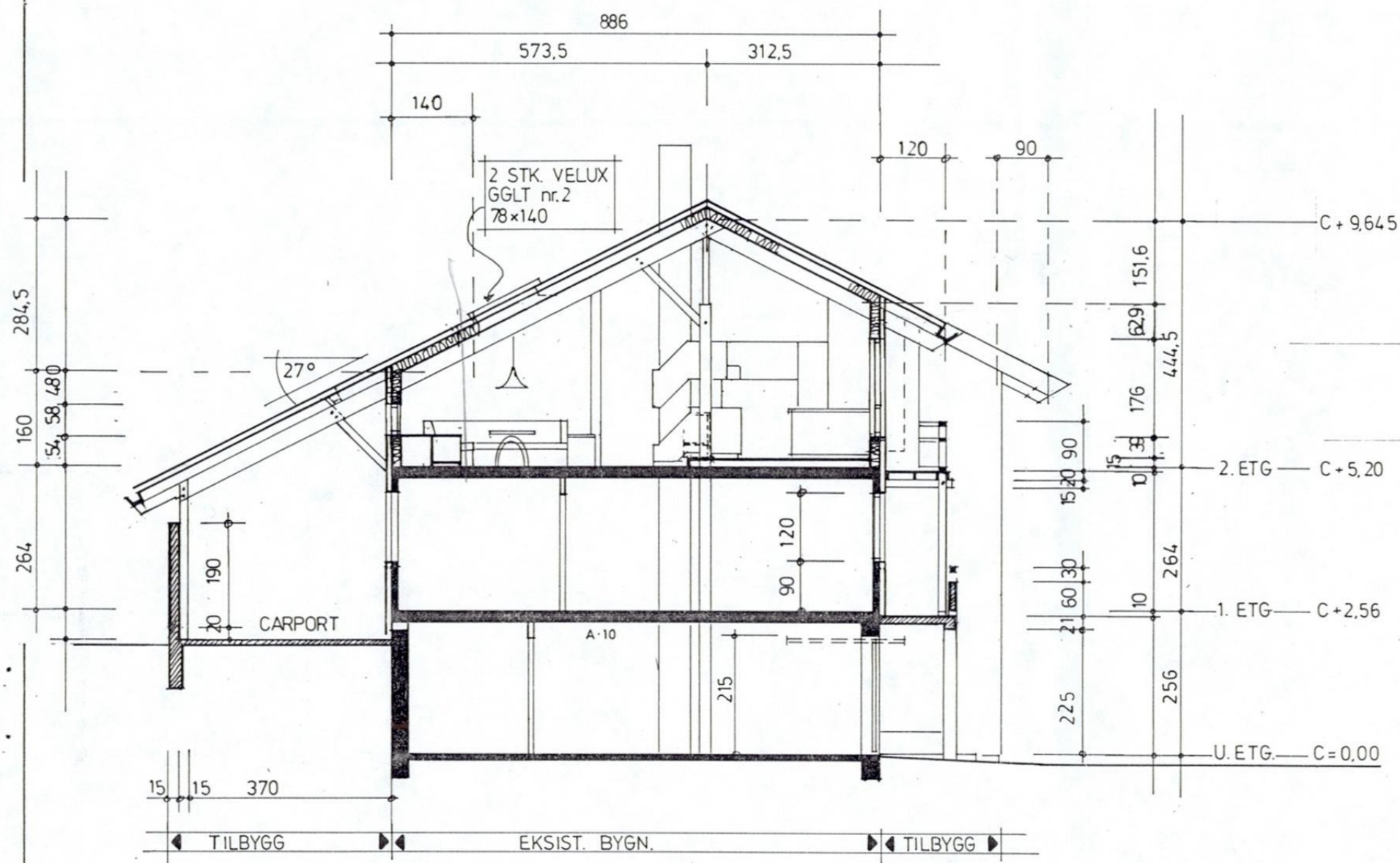
SAKSBEH. KG

knut gjernes arkitektkontor
arkitekt mnl.npa. 8370 løknes tlf. (088) 80926

Byggeskisser dateret 10/5 - 1980
GODKJENNES i henhold til særskrift
for sak nr. 130/80 F
Hadsel bygningsråd, den 9/6 - 1980
Bygningsstift

04

DATE
30.04.86
MÅL
1:100



Byggeplaner datert 10/5 — 1986
 GODKJENNES i henhold til særutskrift
 for sak nr 130/86F
 Hadsel bygningsråd, den 9/6 — 1986
 Bygningssjef

NB! ALLE MÅL SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET.!

TILBYGG / OMBYGGING

TEGNING

SNITT A-A

REV 10.05.86 DIV. MÅL

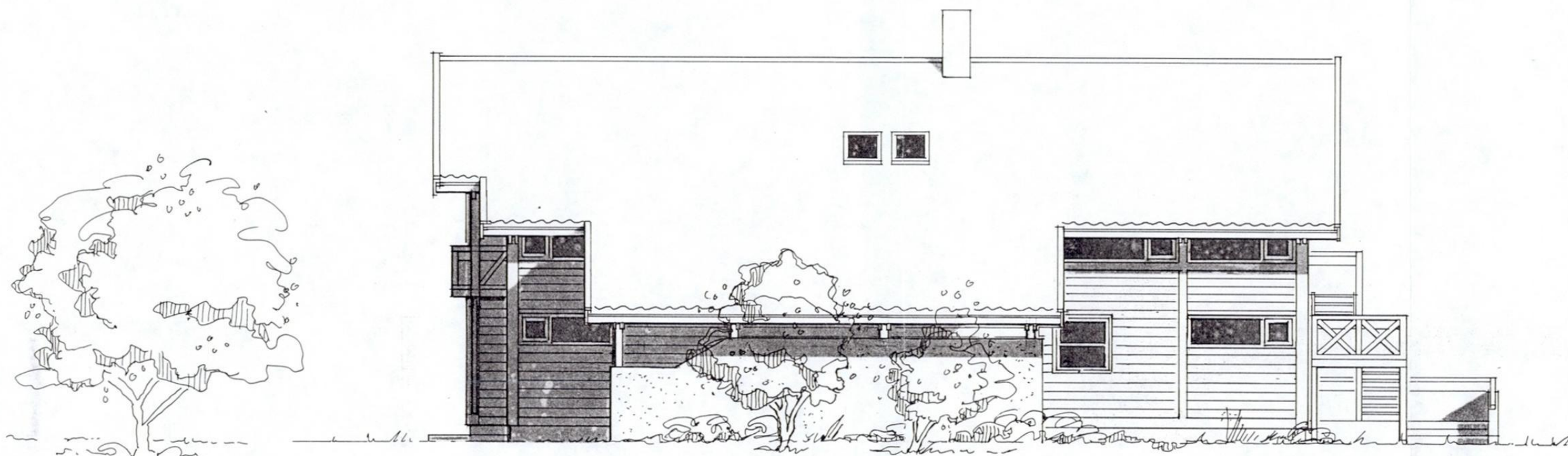
TEGN. NR.
PROSJEKT

ENEBOLIG P. BENDIKSEN

DATE
07.05.86
MÅL
1:100

SAKSBEH.
KG.

knut gjernes arkitektkontor
 arkitekt mnl. npa. 8370 leknes tlf. (088) 80926



Byggeplaner dateret 10/5 —1986
 GODKJENNES i henhold til særskrift
 for sak nr 130/86F
 Hadsel bygningsråd, den 9/6 —1986
 Bygningssjef

TEGNING

FASADE MOT NORD

REV.

TEGN. NR.
 PROSJEKT

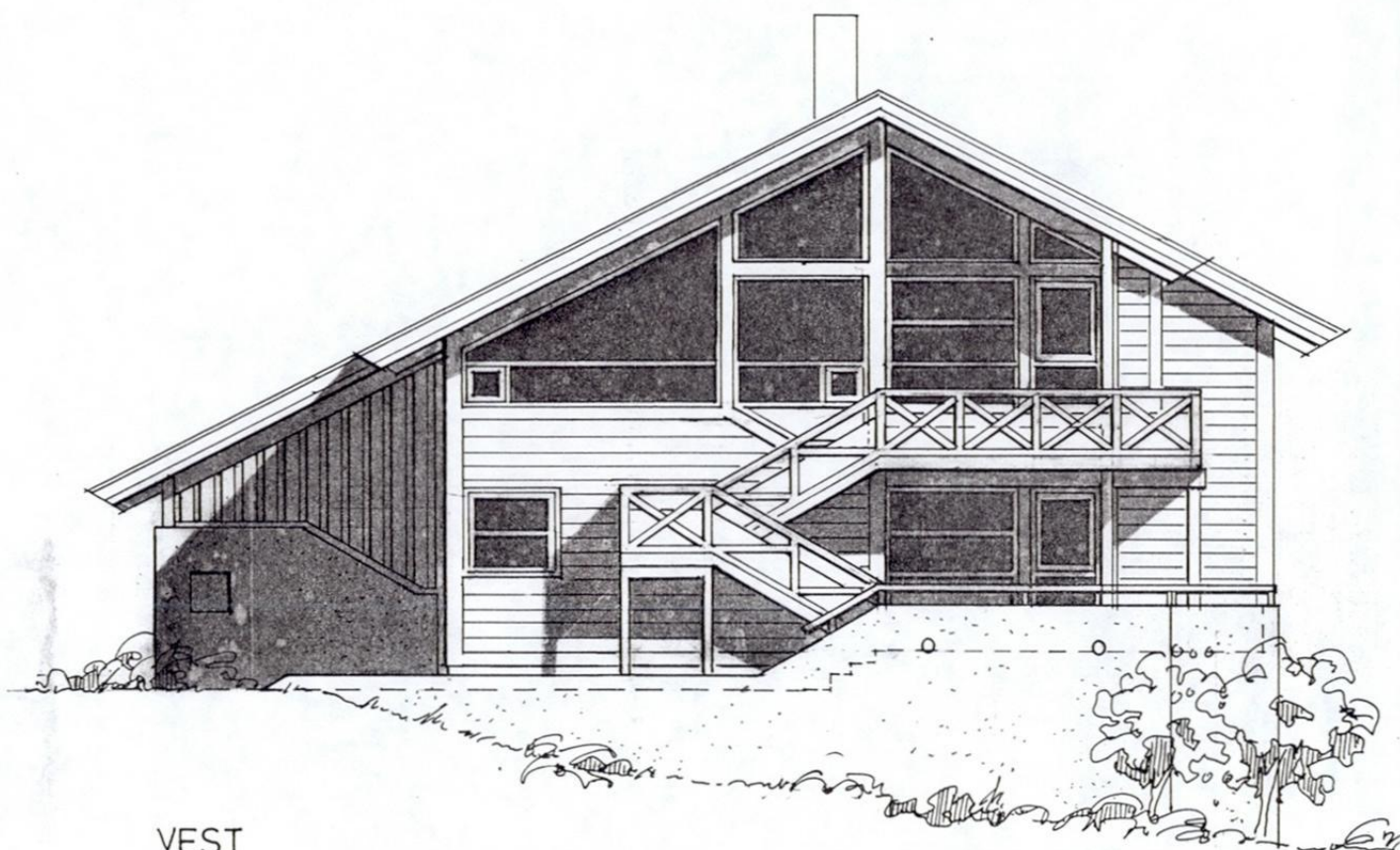
ENE BOLIG P. BENDIKSEN



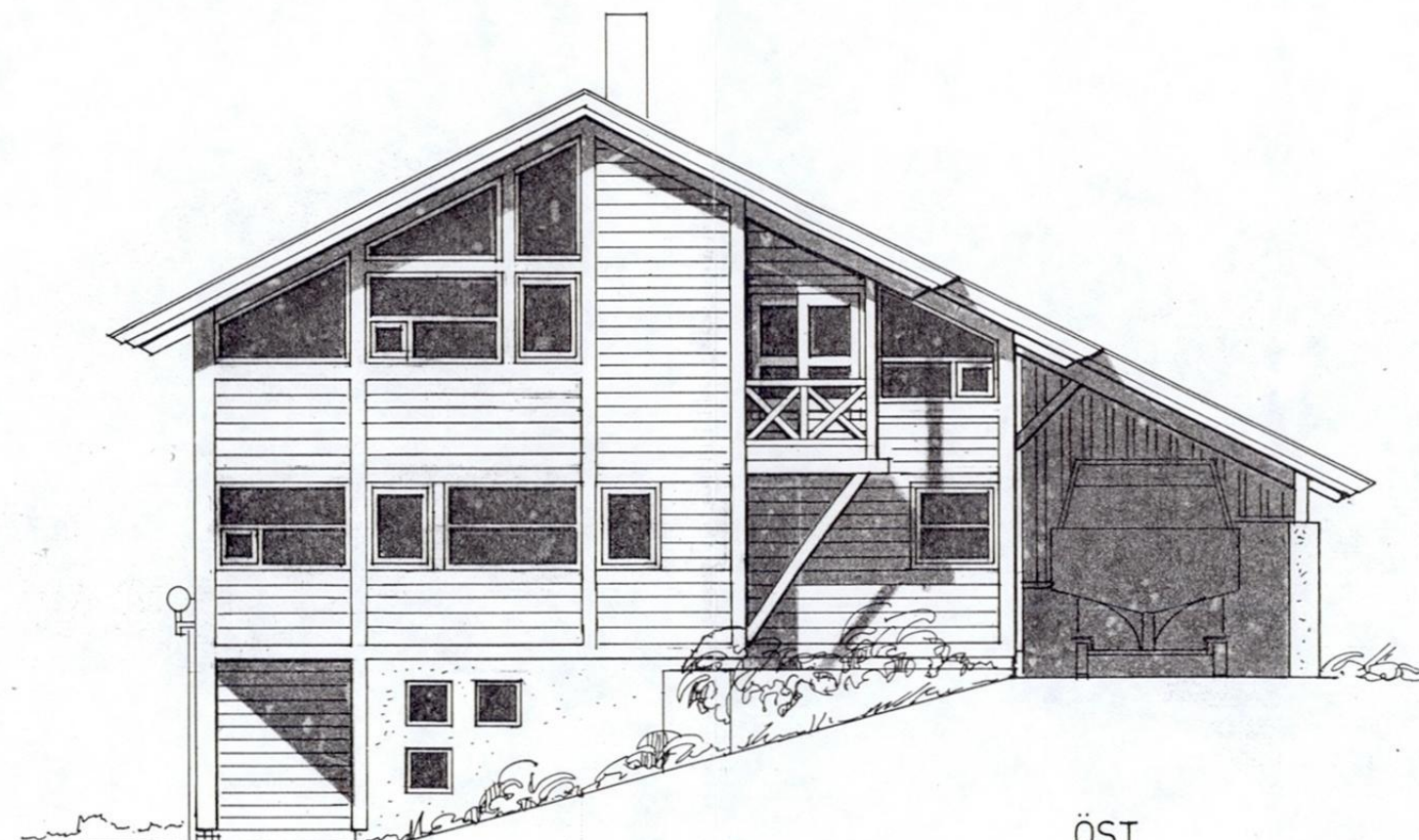
DATE
 10.05.86
 MÅL
 1:100

SAKSBEH. KG.

knut gjernes arkitektkontor
 arkitekt mnl. npa. 8370 leknes tlf. (088) 80926



VEST



ÖST

Byggeplaner dateret 10/5 — 1986

GODKJENNES i henhold til særskrift

for sak nr 130/86F

Hadsel bygningsråd, den 9/6 — 1986

Bygningssjef

TILBYGG / OMBYGGING

TEGNING

FASADE MOT ÖST OG VEST

REV.

TEGN. NR.

PROSJEKT

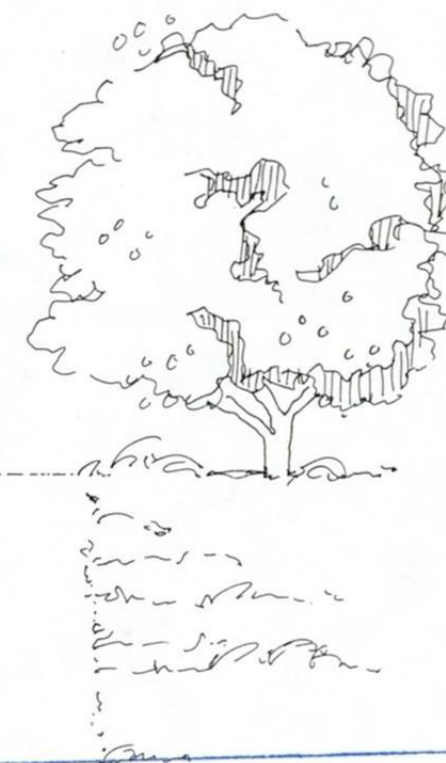
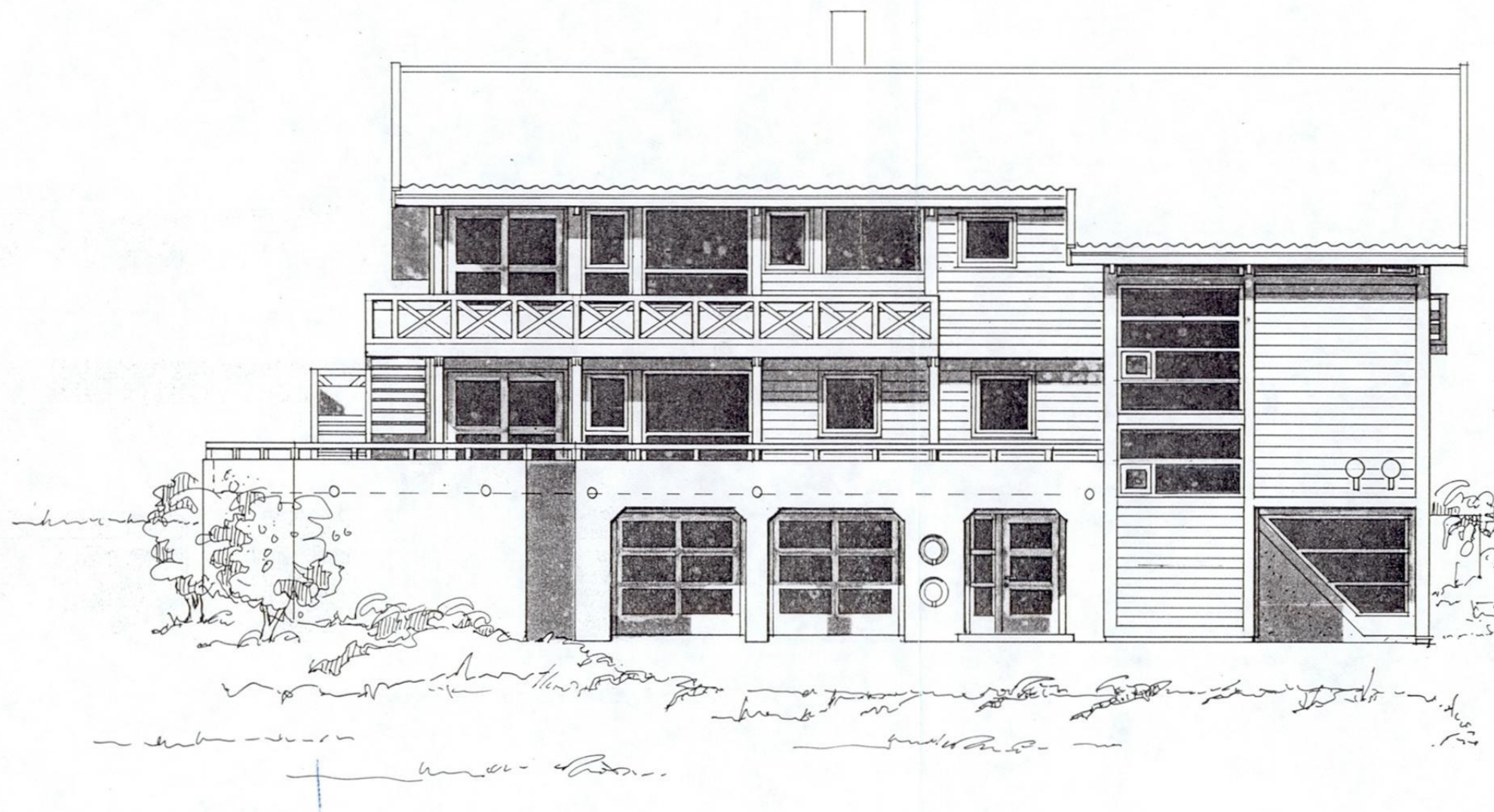
ENEBOLIG P. BENDIKSEN

SAKSBEH. I KG.

knut gjernes arkitektkontor
arkitekt mnal. npa. 8370 leknes tlf. (088) 80926

DATO 10.05.86

MÅL 1:100



Byggeplaner datert 10/5 -1980
 GODKJENNES i henhold til særutskrift
 for sak nr 130/80F
 Hadsel bygningsråd, den 9/6 -1980
 Bygningssjef

TEGNING
 FASADE MOT SYD

REV.

TEGN. NR.
 PROSJEKT

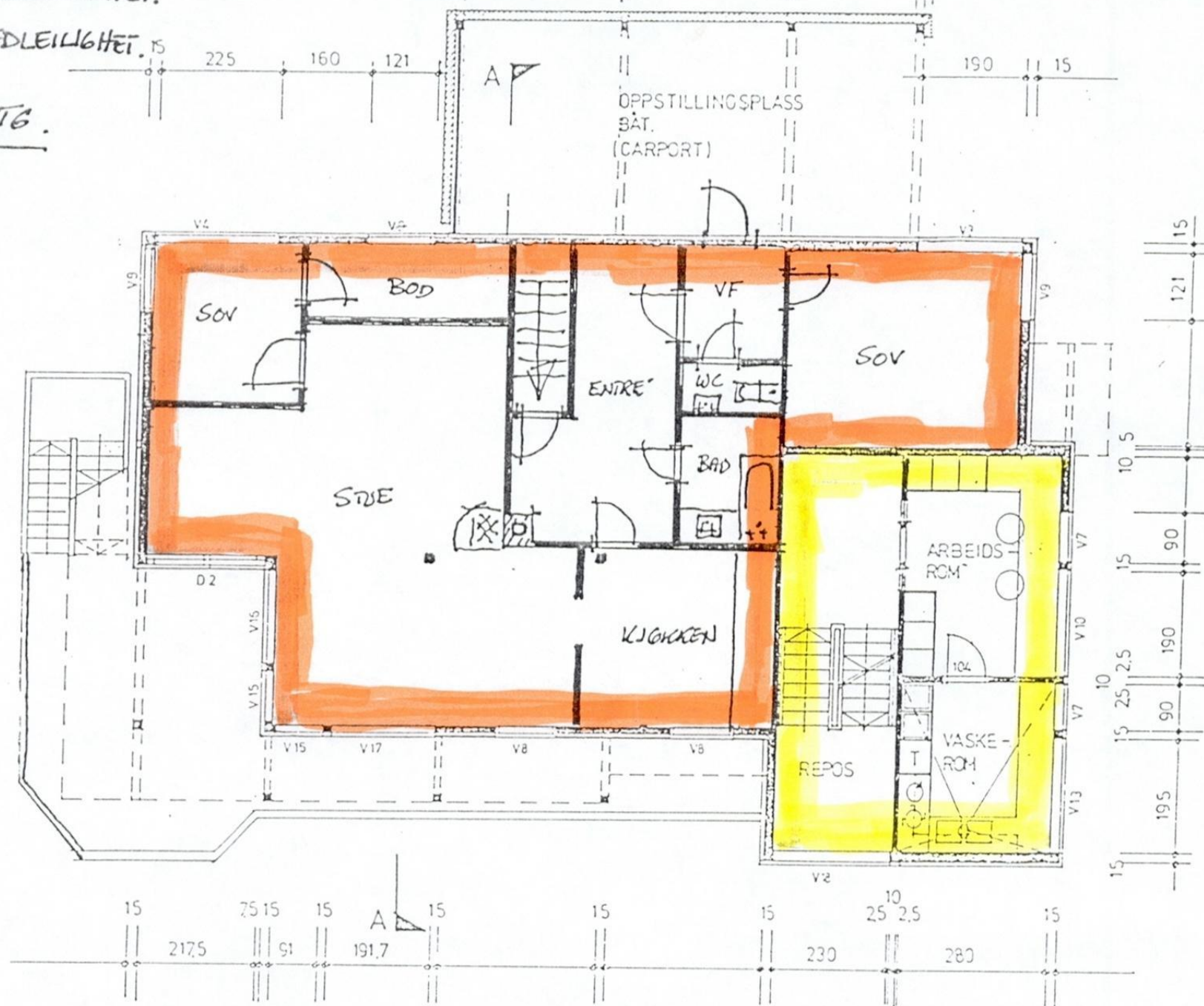
ENEBOLIG P. BENDIKSEN

SAKSBEH. KG.

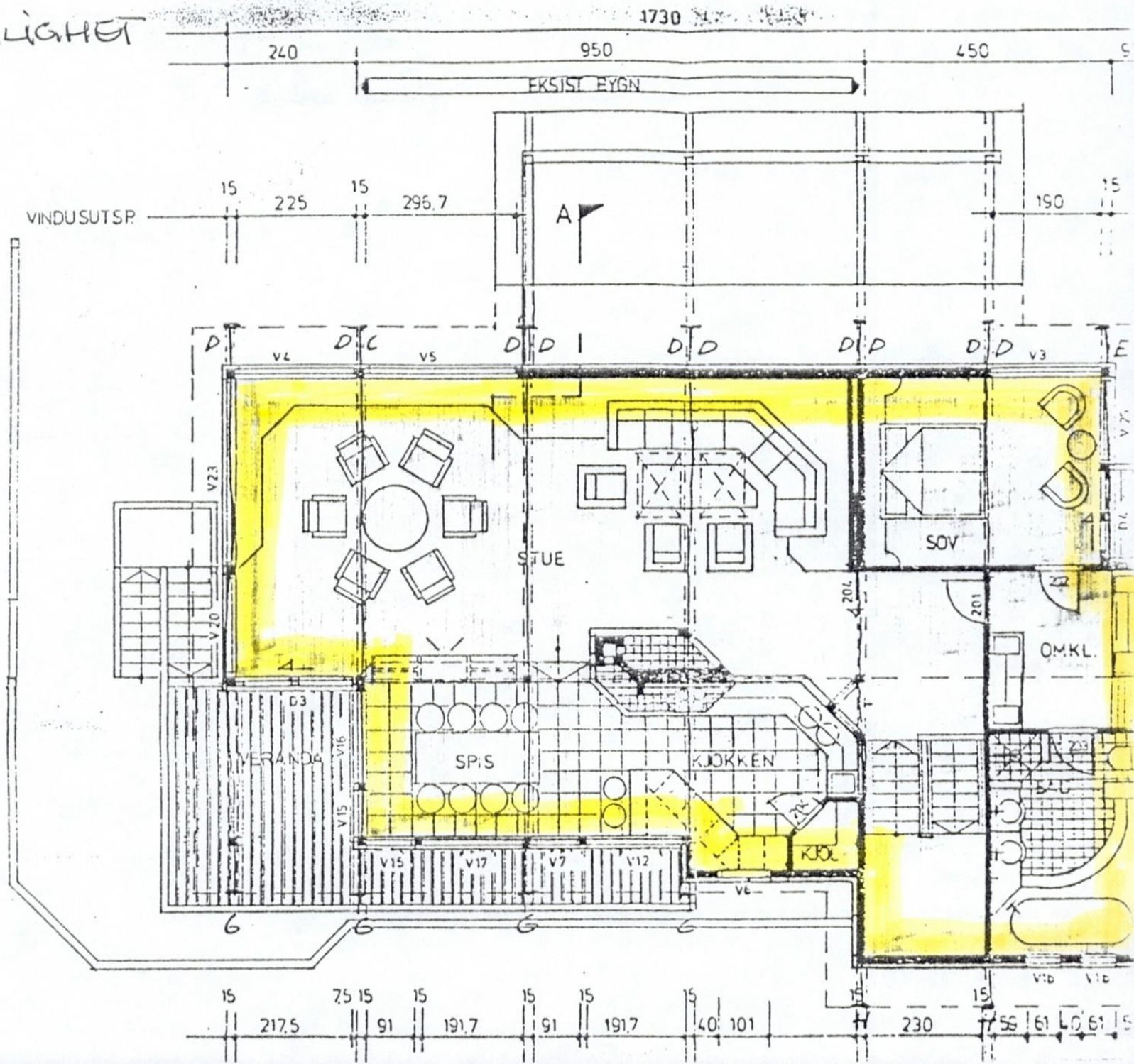
knut gjernes arkitektkontor
 arkitekt mnl. npa. 8370 leknes tlf. (088) 80926

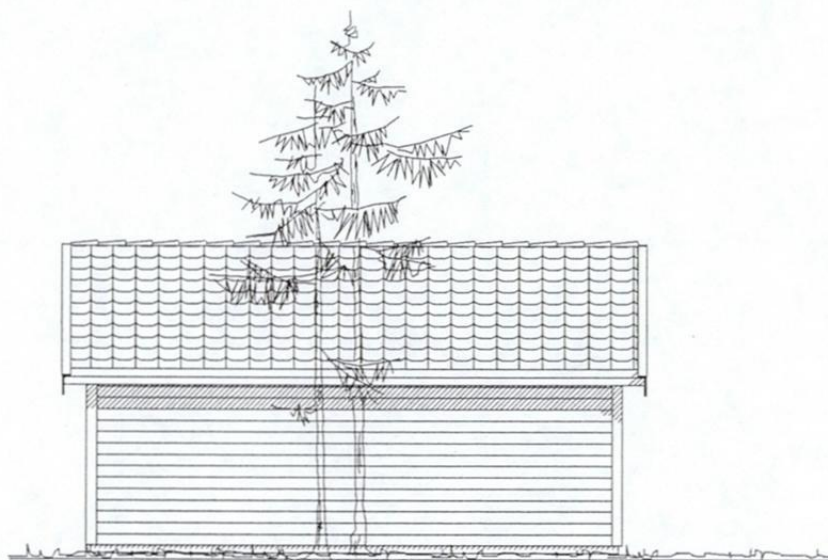
DATO 10.05.86
 MÅL 1:100

PLAN 1. ETC.

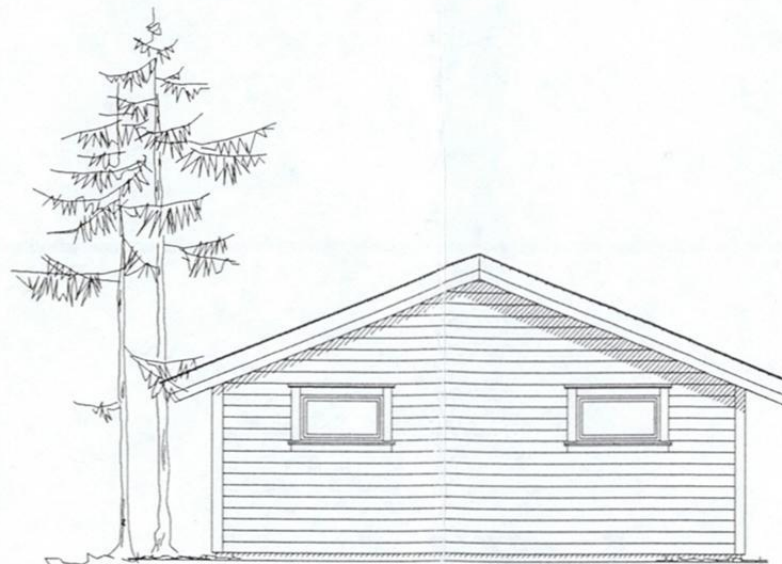


PLAN 2. etc.

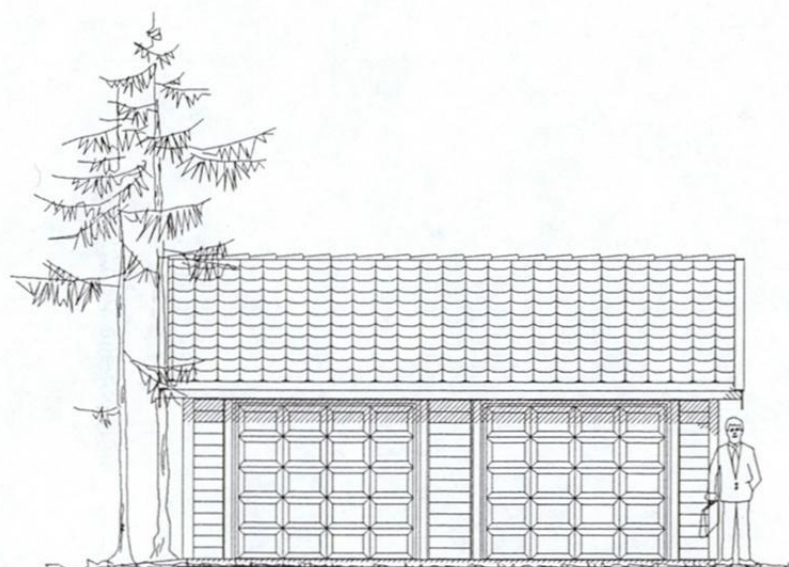




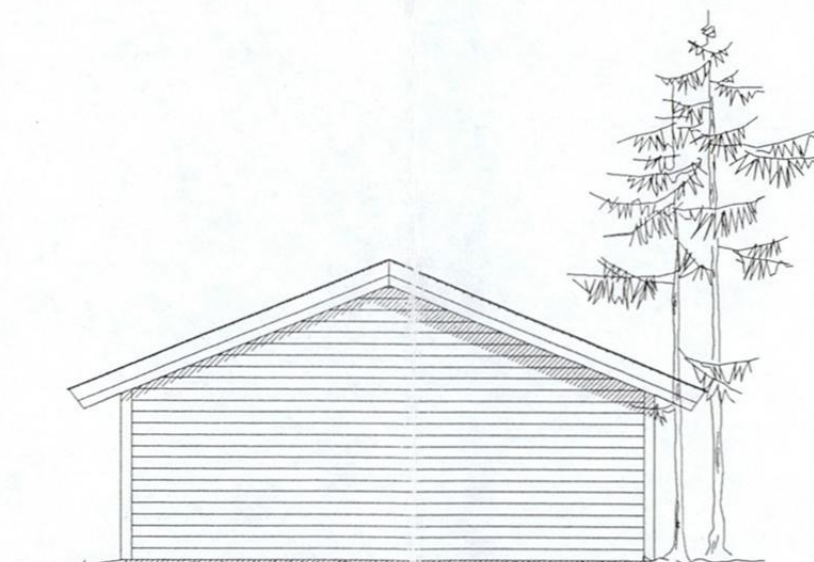
FASADE MOT VEST



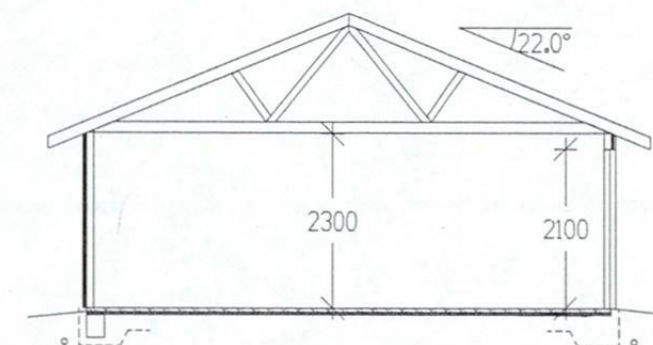
FASADE MOT SØR



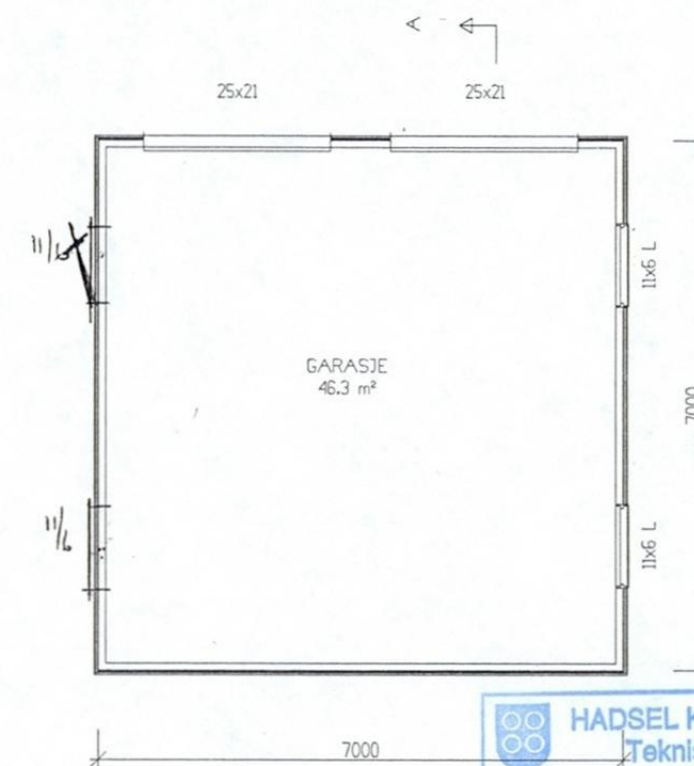
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



TYPISK SNITT



PLAN



FORSLAG TIL FRITTSTÅENDE GARASJE

DATA DESIGN SYSTEM	1	Endret størrelse, snudd taket.	07.11.00
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER
PER BENDIKSEN		G.NR.	B.NR.
IDRETTSSVEIEN 20, 8445 MELBU KOMMUNE: HADSEL			
NORGESHUS KJE-MIX BYGGSERVICE	TEGN. Viggo's Tegnekontor GODKJ.	PROSJ.NR. 7901	DATO 24.10.00
		TEGN. NR. 501	MAL 1 : 100

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM KJE-MIX BYGGSERVICE IKKE MEDVIRKER I.

*Skjøtebrev nr. 28, -*S k j ö t e .

Dagbok nr. 3227 56.

Vesterålen sorenskriverembete

Dof. 29/9-56

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

H a n s G j e r m u n d b o

tomten " L ö v l y ", gnr. 52, bnr. 327, på 941 m²
til en kjøpesum av

kr. 2.117,25 - totusenethundreogsyttent 25/100 -
som er betalt kontant.

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

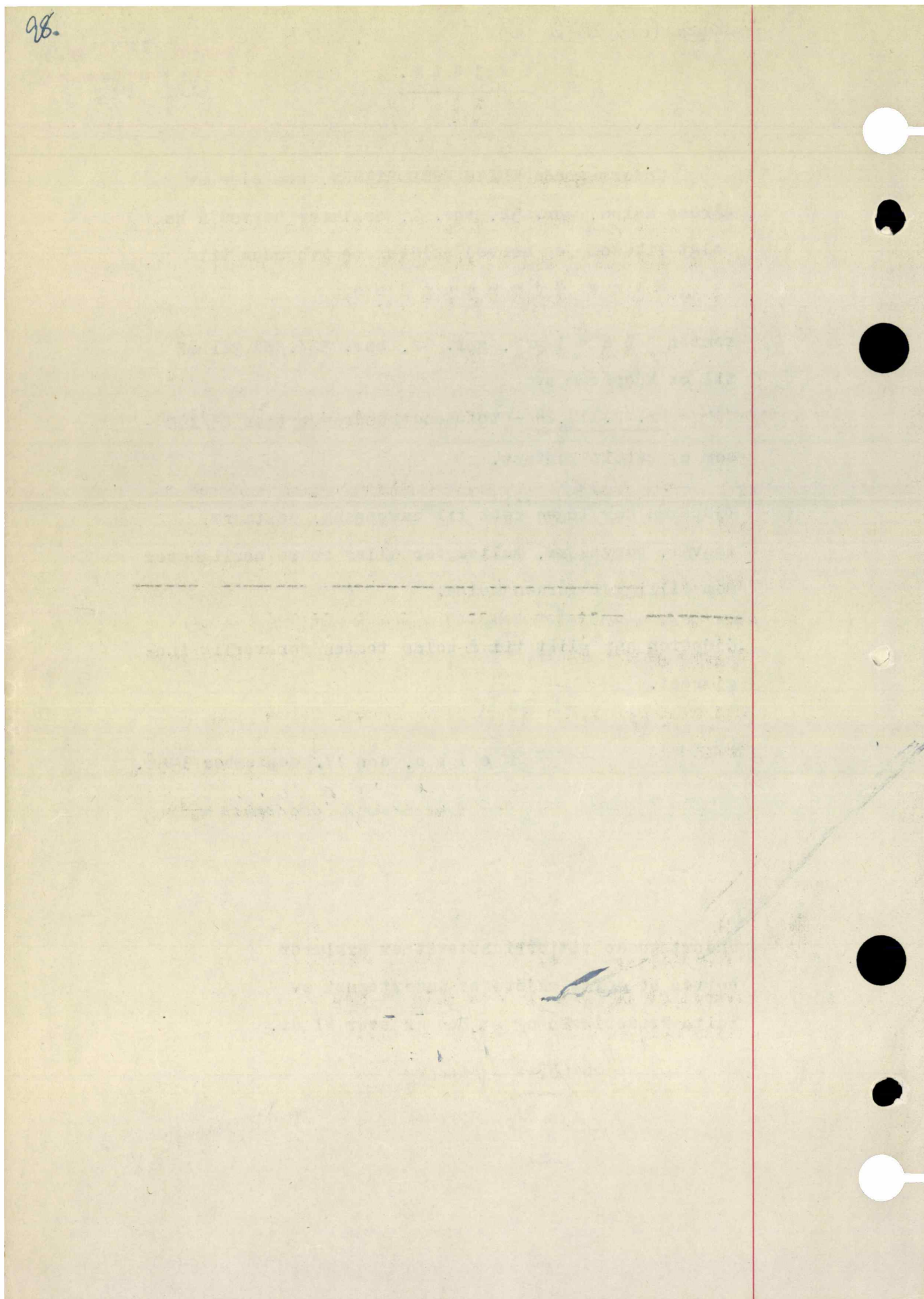
Kjøperen har plikt til å holde tomten forsvarlig inn-
gjerdet.

M e l b u, den 17. september 1956.

Edith Frederiksen

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

*Wiljoms Ruesen
Petter Rømming**afp.*



A114-701
Dagbok nr. 2363 1976
Vesterålen sakskriverebete
Dag-2/4.76

Æ R K L Æ R I N G:

Jeg undertegnede Per R. Bendiksen, Melbu br.nr. 327
har ikke noe imot at herr Sverre Berg, Melbu br.nr. 328
bygger sin garasje innenfor 4 m grense tettinntil
skillegjærdet mellom våre eiendommer.

Melbu 22. mars 1976.

Per R. Bendiksen

Sverre Berg

Per R. Bendiksen /s/

S Berg /s/

Til vittherlighet

1. Per Nicolaysen /s/

2. Dagfinn Jensen /s/

.....

Kf.

702

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

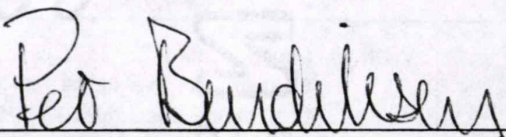
1. Eiendom	Gnr. 52	Bnr. 327	Fnr.	Kommune Hadsel
2. Eier	Navn Per Bendiksen		Fødselsdato (dag, mnd., år) 230250 [REDACTED]	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: <u>Situasjonsplan.</u> Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	276/415	21		
2	B	139/415	22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		415/415	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
14. desember 1987	
Sted	
8490 Melbu	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
A/S Nordlandsbanken, Postboks 84, 8490 Melbu		088 57166

1866/9842/87

Utskrift av
møtebok

Blad 6 av 19

Kommune Hadsel	Styre, råd, utvalg m. v. Delegert myndighet	Møtested	Møte dato
-------------------	--	----------	-----------

Sak nr. 276/87 Nordlandsbanken, 8490 Melbu - *vedlegg til OB nr. 9842*

Søknad om oppdeling av eierseksjoner vedrørende bolig på gnr. 52, bnr. 327. Eier: Per Bendiksen, 8490 Melbu.
Saken er oversendt fra Hadsel rådmannskontor.

Merknader:

Som det fremgår av søknadsbrevet er det spørsmål om godkjenning av deling av boligbygget på gnr. 52, bnr. 327 til to selvstendige leiligheter.

Under henvisning til Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7, § 5 punkt 3 og 4 kan bygningssjefen bekrefte at det er ingen hindringer for såvidt angår disse nevnte punkter i § 5 som tilsier at søknaden ikke kan godkjennes.

Ut fra det som her er nevnt tilrår bygningssjefen i Hadsel - i henhold til delegert myndighet - at søknaden godkjennes.

Hadsel bygningsråd

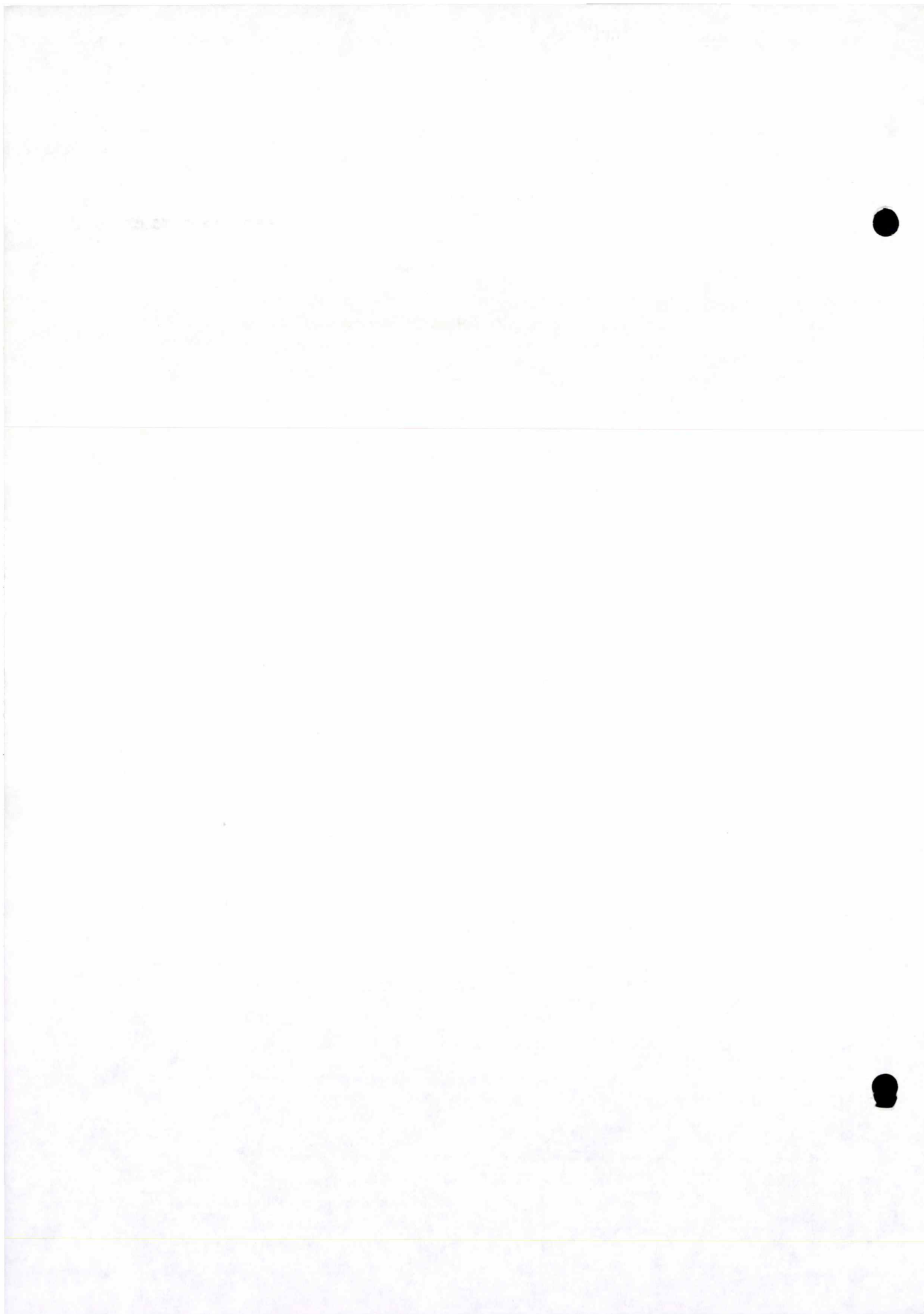
John H. Ness
Bygningssjef

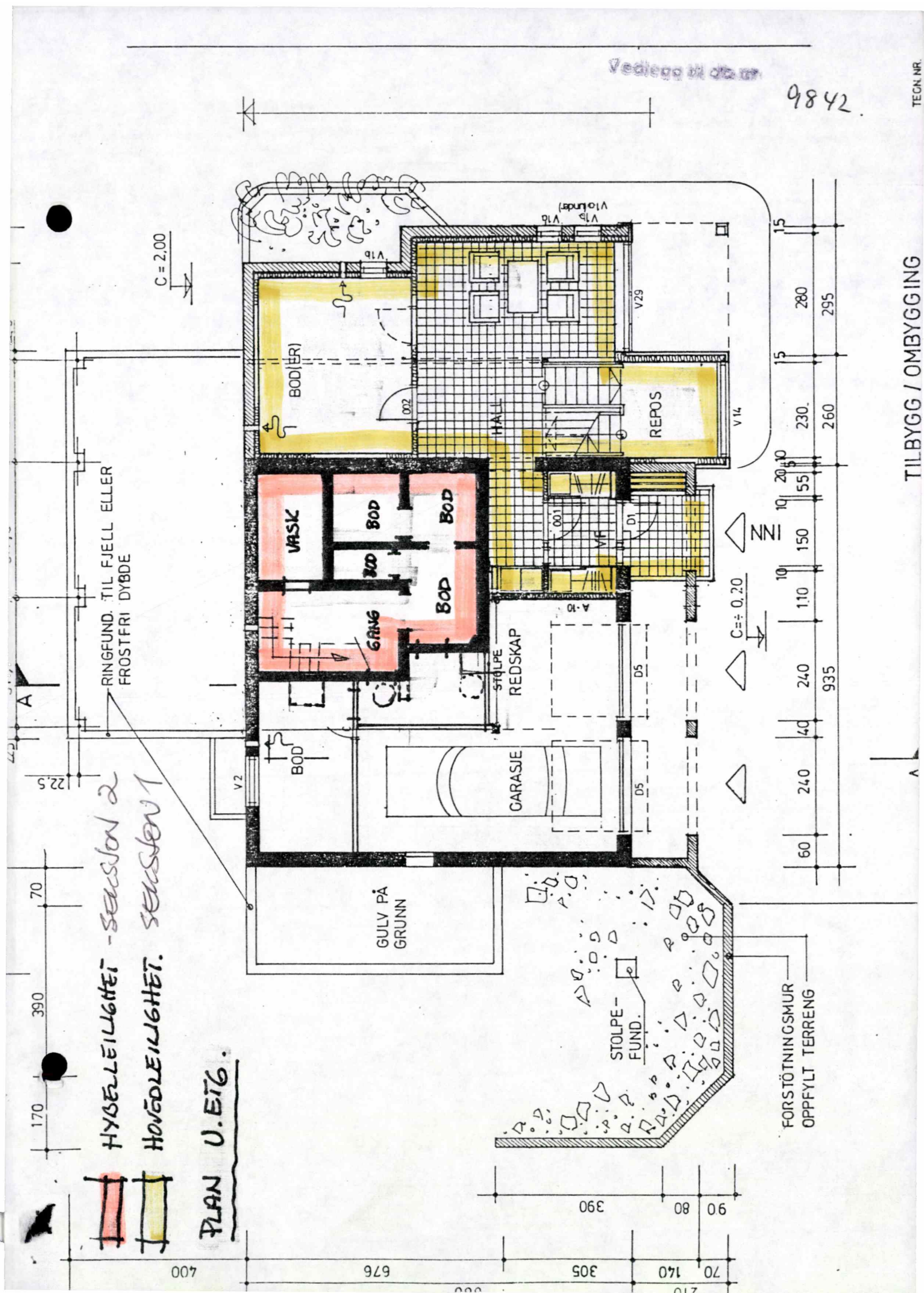
Om adgang til å klage over forvaltningsvedtak - se baksiden.

Sign. Rett utskrift:

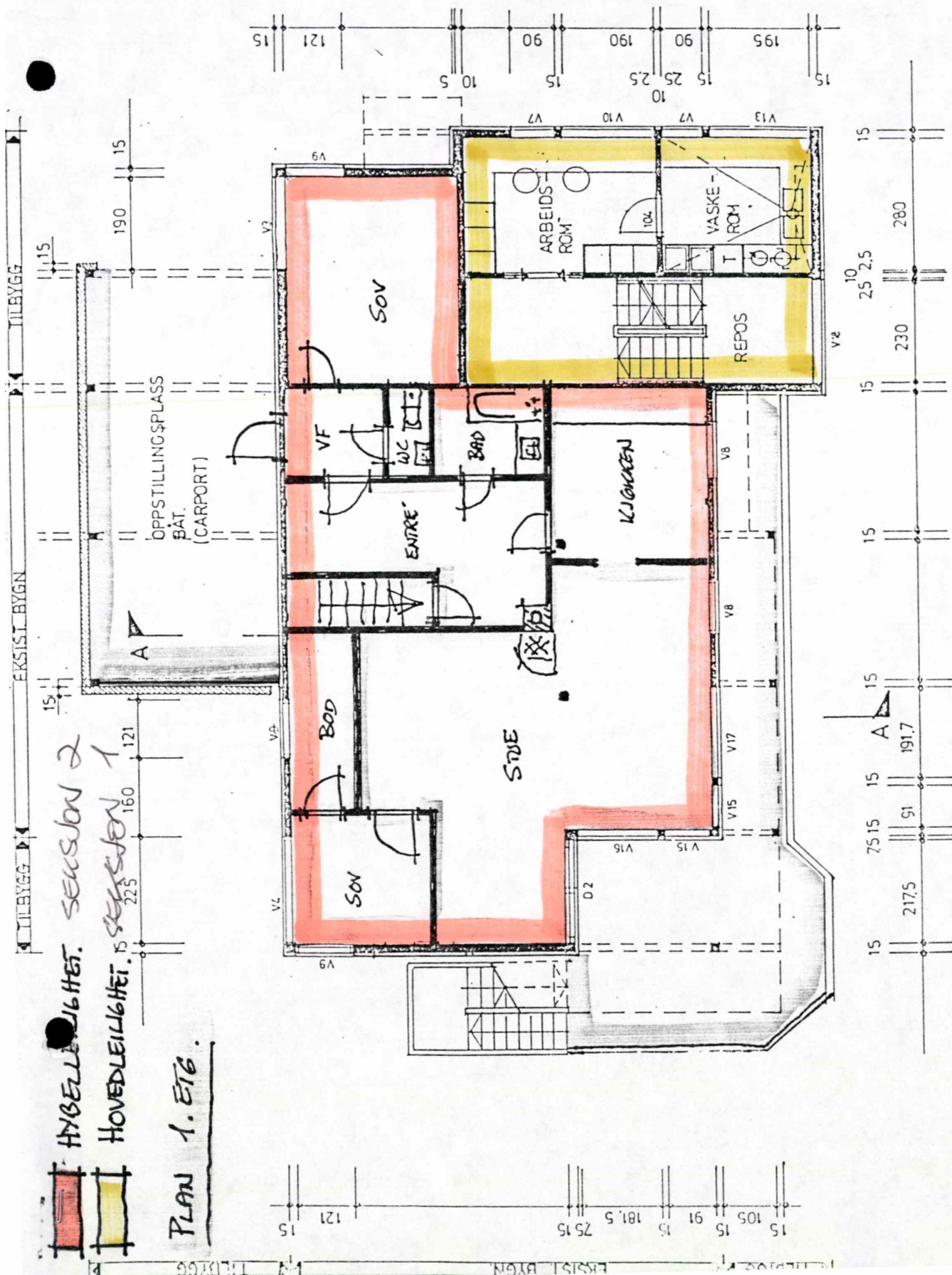
Kirsti M. Harsen

Utskrift sendt til Nordlandsbanken, 8490 Melbu
Per Bendiksen, 8490 Melbu
Hadsel rådmannskontor, her.

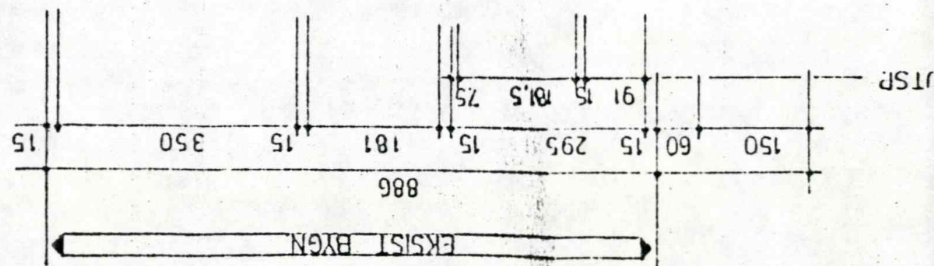






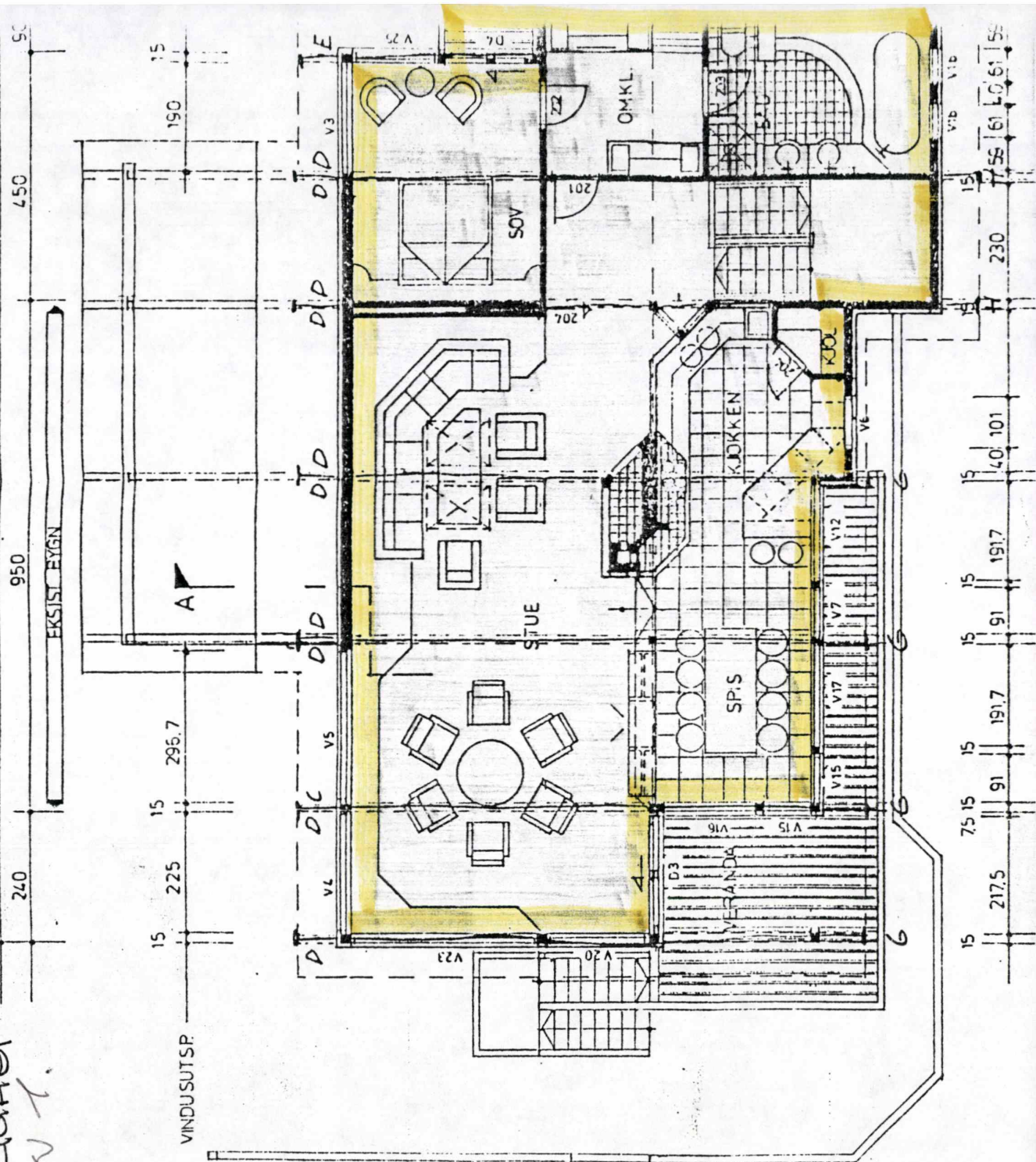






Flowed lighter
basson.

FLAW 2. etc.





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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	15.12.1987	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	276/415	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ 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
Seksjonering Seksjonering	15.12.1987			52/327, 52/327/0/1

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
REINHOLDTSEN RIGMOR *****	Hjemmelshaver (H) 1/2	*****	Bosatt (B)
REINHOLDTSEN ALF-OLE *****	Hjemmelshaver (H) 1/2	*****	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Idrettsveien 20	L0101	52/327/0/1	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Idrettsveien 20

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8445 MELBU	Kirkesogn	10080104 Hadsel
Grunnkrets	303 Melbu øst	Tettsted	7822 Melbu
Valgkrets	3 MELBU		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	189873891		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 189873891: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	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	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Idrettsveien 20	L0101	52/327/0/1	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	1	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 52/327

Bruksnavn	LØVLY	Beregnet areal	935.7
Etablert dato	25.09.1956	Historisk oppgitt areal	941
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7598948.17	492281.73	0	Ja	935.7	



Eiendomskart for eiendom 1866 - 52/327//1



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	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	935,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33	Nord	7598948,17	Øst	492281,73

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7598938,36	492265,33	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Retningspunkt (98)	27,07	
2	7598972,86	492273,18	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Retningspunkt (98)	35,38	
3	7598972,87	492273,19	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,01	
4	7598970,73	492279,85	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Retningspunkt (98)	7,00	
5	7598962,7	492302,84	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Retningspunkt (98)	24,35	
6	7598935,46	492292,24	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Retningspunkt (98)	29,23	



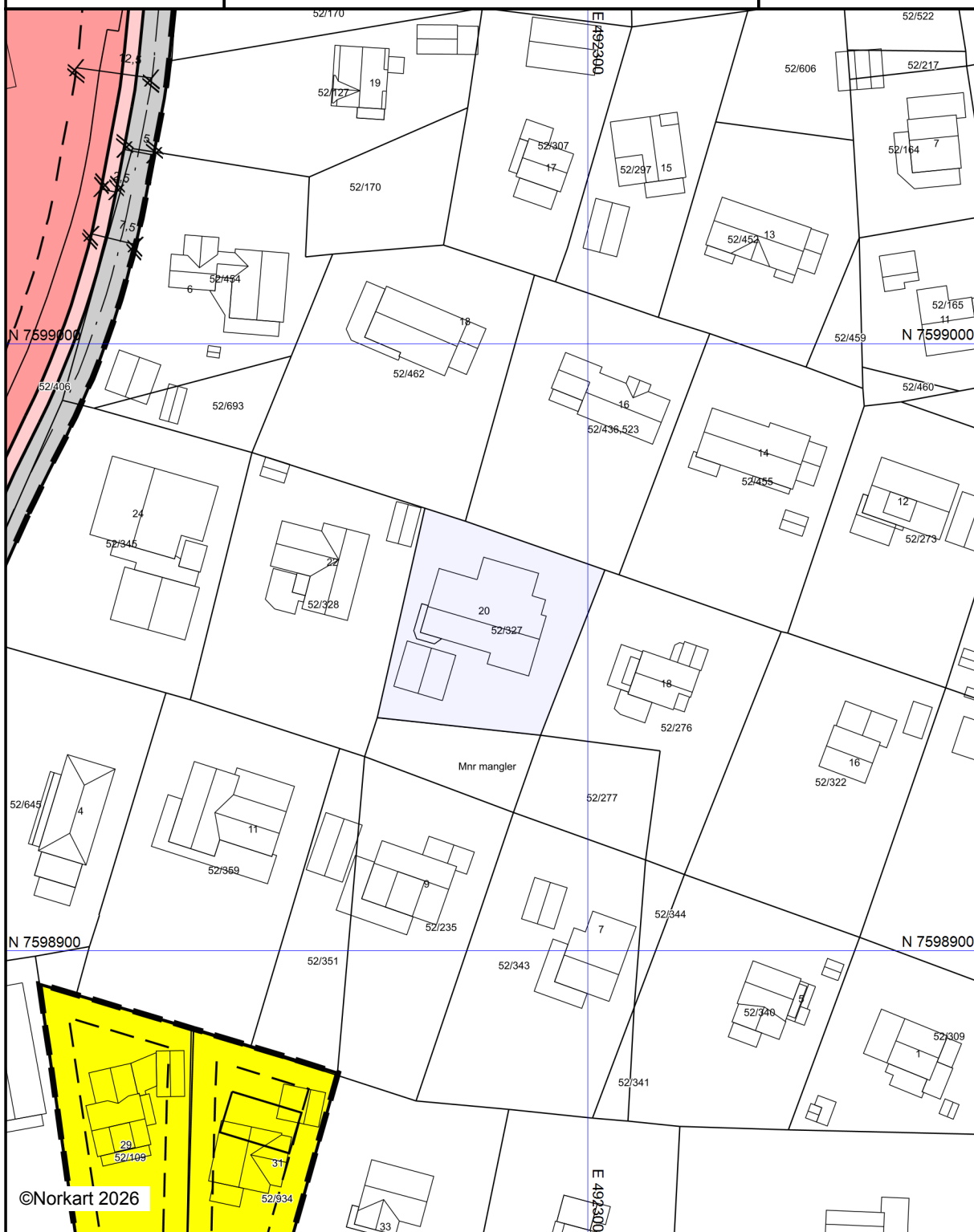
Hadsel kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 52/327/0/1
Adresse: Idrettsveien 20
Utskriftsdato: 04.08.2026
Målestokk: 1:1000



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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Undervisning

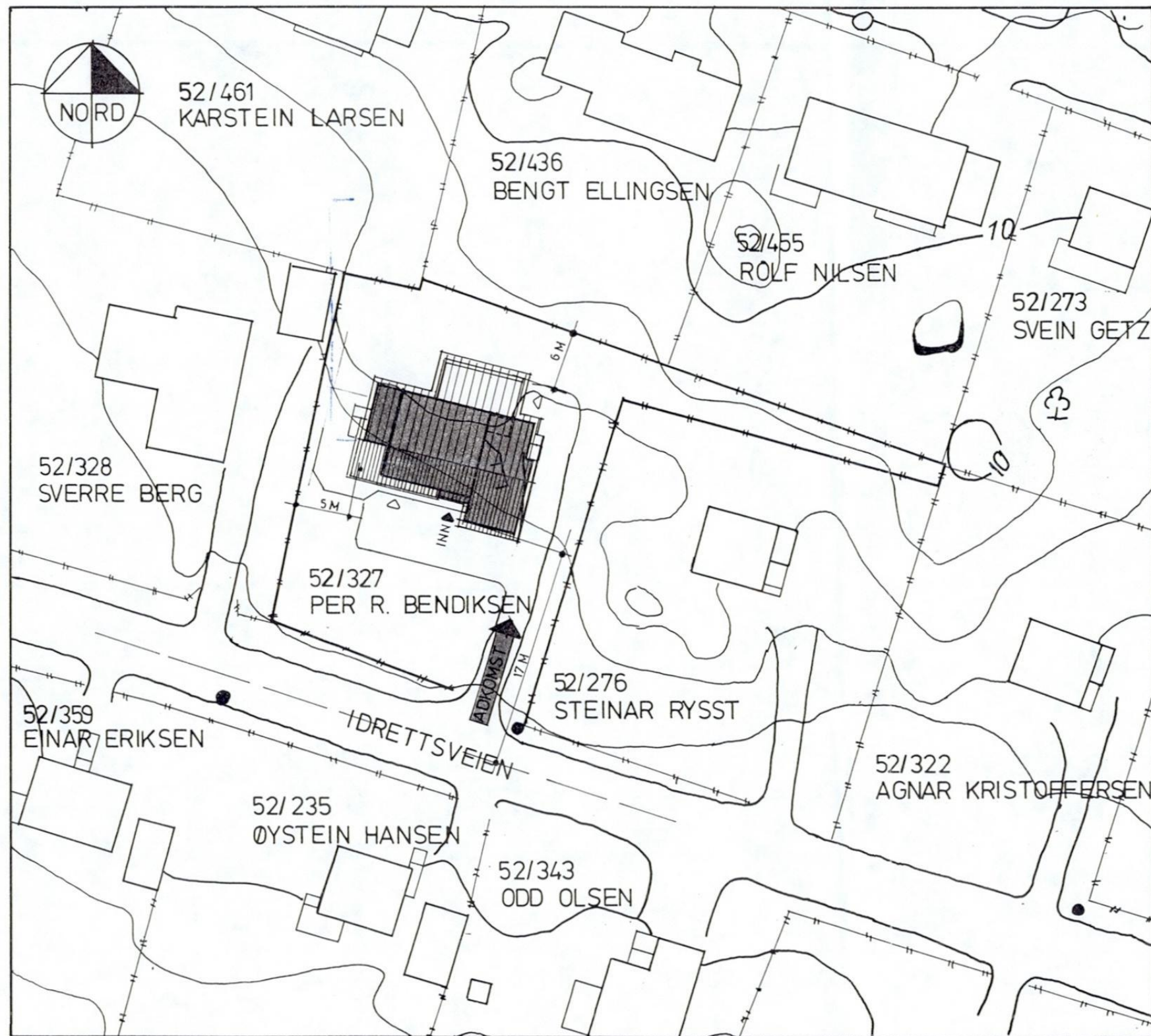
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift bredde



Byggeplaner datert 10/5 -1986
 GODKJENNES i henhold til særutskrift
 for sak nr 130/86F
 Hødsel bygningsråd, den 9/6 -1986
 Bygningssjef

REV	DATO	TEKST

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL
 ÅNDSVERK AV 12. JUNI 1961, OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BE-
 NYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS / ARKITEKTENS SAMTYKKE.

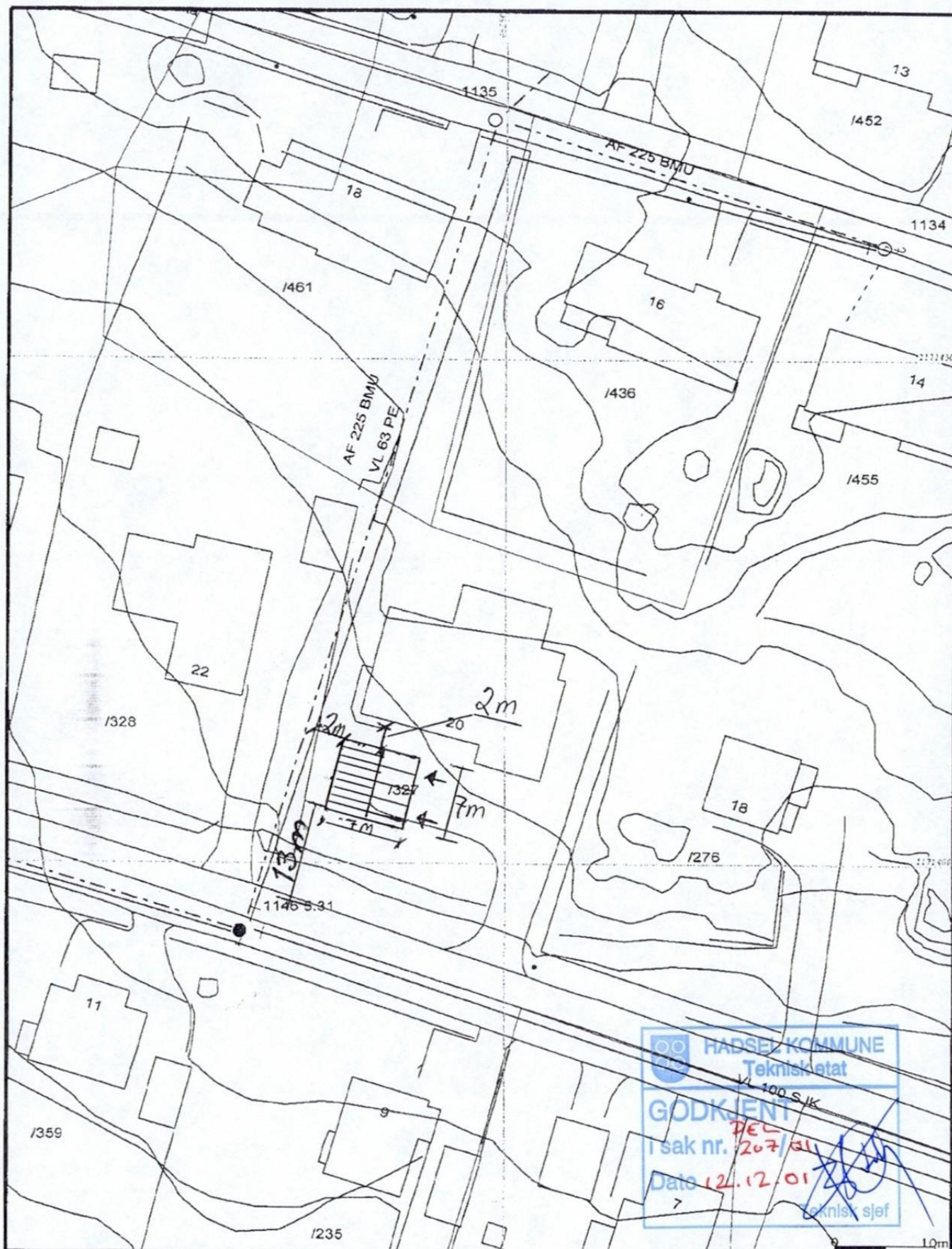
TEGN.NR. 001 REV.
 PROSJEKT

TILBYGG / OMBYGGING
 ENEBOLIG P. BENDIKSEN

TEGNING
 SITUASJONSPLAN

MÅL 1:500
 DATO 07.05.86
 SAKSBEH. KG.

knut gjernes arkitektkontor
 arkitekt mnl. npa. 8370 leknes tlf. (088) 80 926



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Asplan Viak IT
Fag-avdeling

Dato: 2000:11:23
Sign: SUP



Målestokk
1:500



Vegstatuskart for eiendom 1866 - 52/327//



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.



Eiendomsinformasjon

Kommune:	1866 HADSEL
Matrikelnummer:	1866-52/327/0/1
Adresse:	Idrettsveien 20, L0101 8445 MELBU
Siste tilsyn:	24.10.2007

Informasjon om fyringsanlegg

Feiertjenesten har ingen informasjon om fyringsanlegg på denne bruksenheten. Hvis du mistenker at dette er feil, kontakt brannvesenet. Det er forbudt å ha et aktivt fyringsanlegg uten å rapportere dette til myndighetene.

Vi viser til Forskrift om brannforebygging,

§ 6: Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg, første ledd: Eieren av et byggverk skal melde fra til kommunen når det er installert nytt ildsted eller gjort andre vesentlige endringer av fyringsanlegget. Dette gjelder også når det blir montert nytt fyringsanlegg. Husk at ny pipe i eksisterende bygg er et søknadspliktig tiltak (byggesak).



Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Boligtilsyn	22.11.2021	Bomtur	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.



Eiendomsinformasjon

Kommune: 1866 HADSEL
Matrikkelnummer: 1866-52/327/0/2
Adresse: Idrettsveien 20, H0101
8445 MELBU
Siste tilsyn: 22.11.2021

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 2062

Konstruksjon Element
Siste feiing 22.11.2021

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Ukjent	Lukket ildsted
-	Ukjent	Olje/parafin



Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Feiing	26.01.2022	Bomtur	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.

Idrettsveien 20

Nabolaget Melbu øst - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Melbu skole	3 min
Linje 754, 833	0.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	19 min

Skoler

Melbu skole (1-10 kl.)	5 min
295 elever, 20 klasser	0.4 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu	5 min
500 elever, 21 klasser	0.4 km

Ladepunkt for el-bil

ChargeUp - Hadsel VGS avd. Melbu	6 min
PWR UP - Melbu	8 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

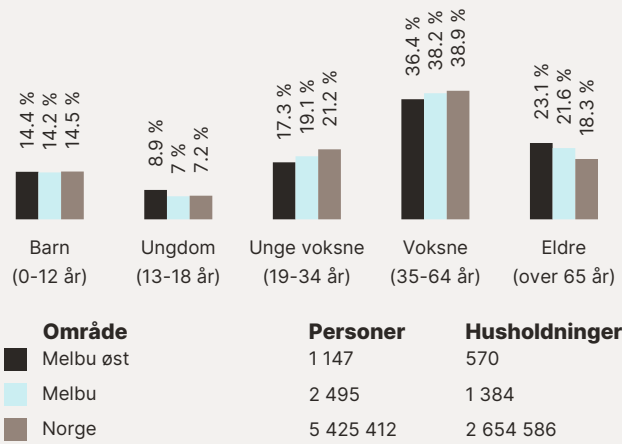


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hoppensprett Melbu (1-5 år)	4 min
53 barn	0.3 km
Melbu barnehage (1-5 år)	7 min
40 barn	0.6 km
Sjøstjerna barnehage (0-5 år)	12 min
34 barn	1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Melbu	4 min
PostNord	0.4 km
Coop Extra Melbu	9 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 83/100



Støynivået

Lite støynivå 77/100

Sport

- 

Melbu stadion

Aktivitetshall, ballspill, fotball

3 min

0.2 km
- 

Melbu aktivitetssal

Aktivitetshall

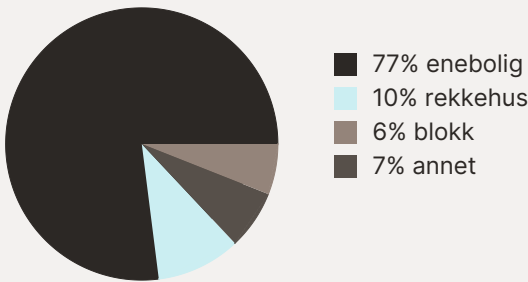
6 min

0.5 km
- 

Viking Gym Melbu

11 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

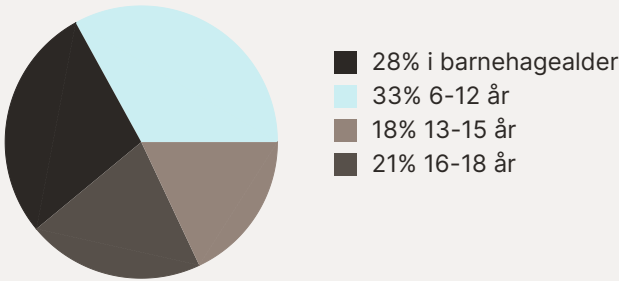
Bykuben Senter

14 min
- 

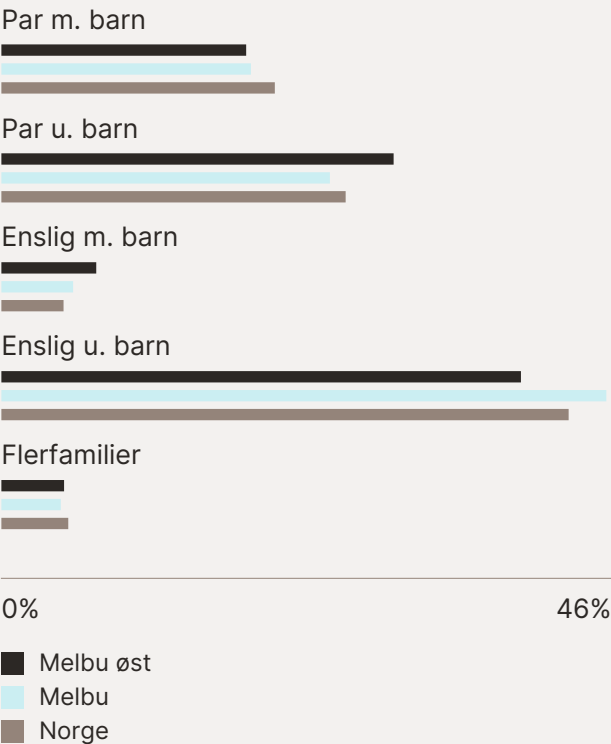
Boots apotek Sortland

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

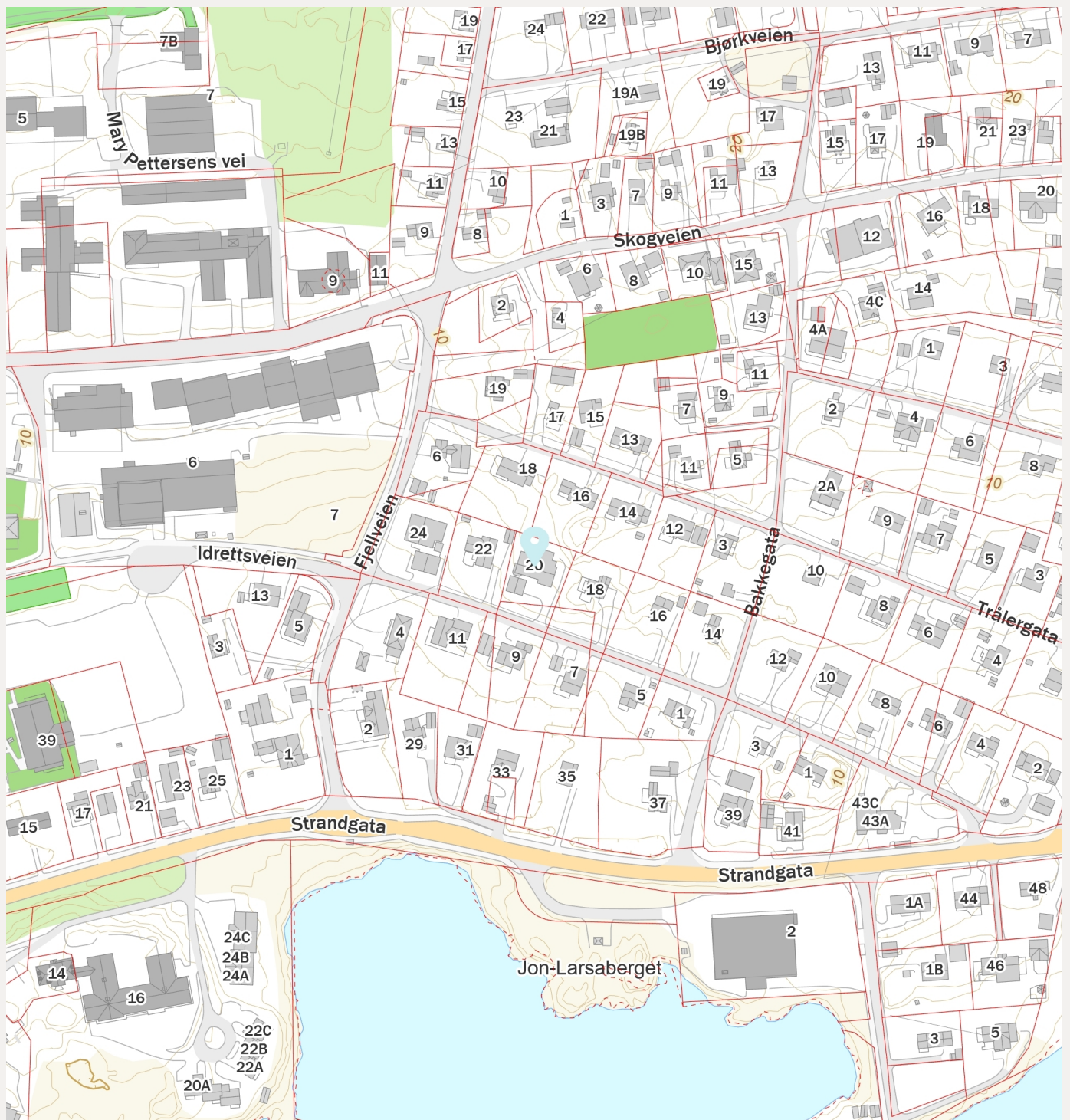
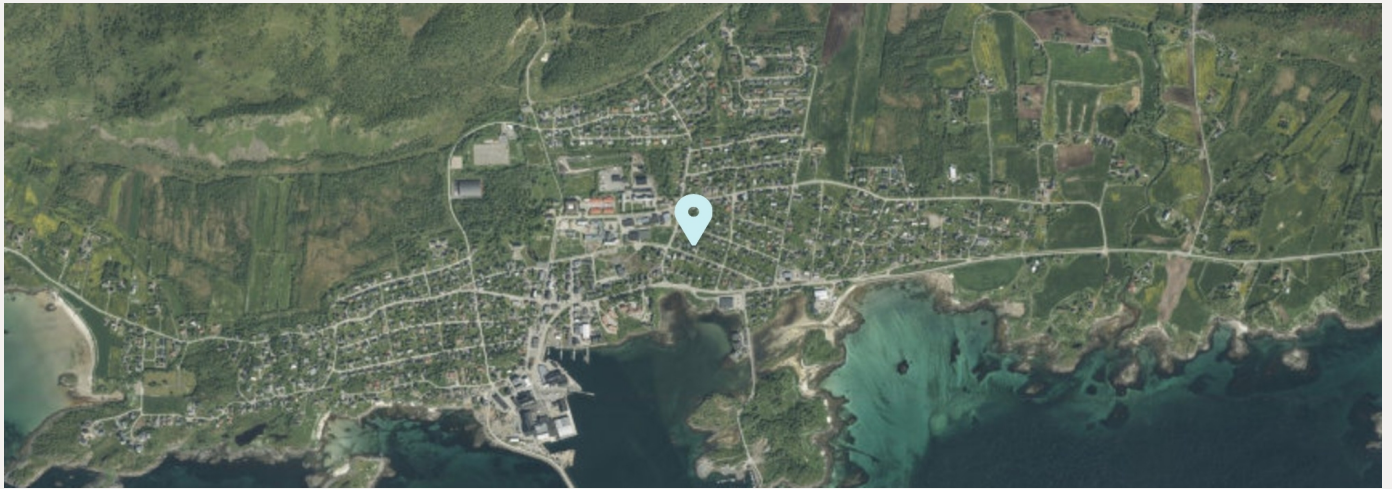


Familiesammensetning



Sivilstand

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





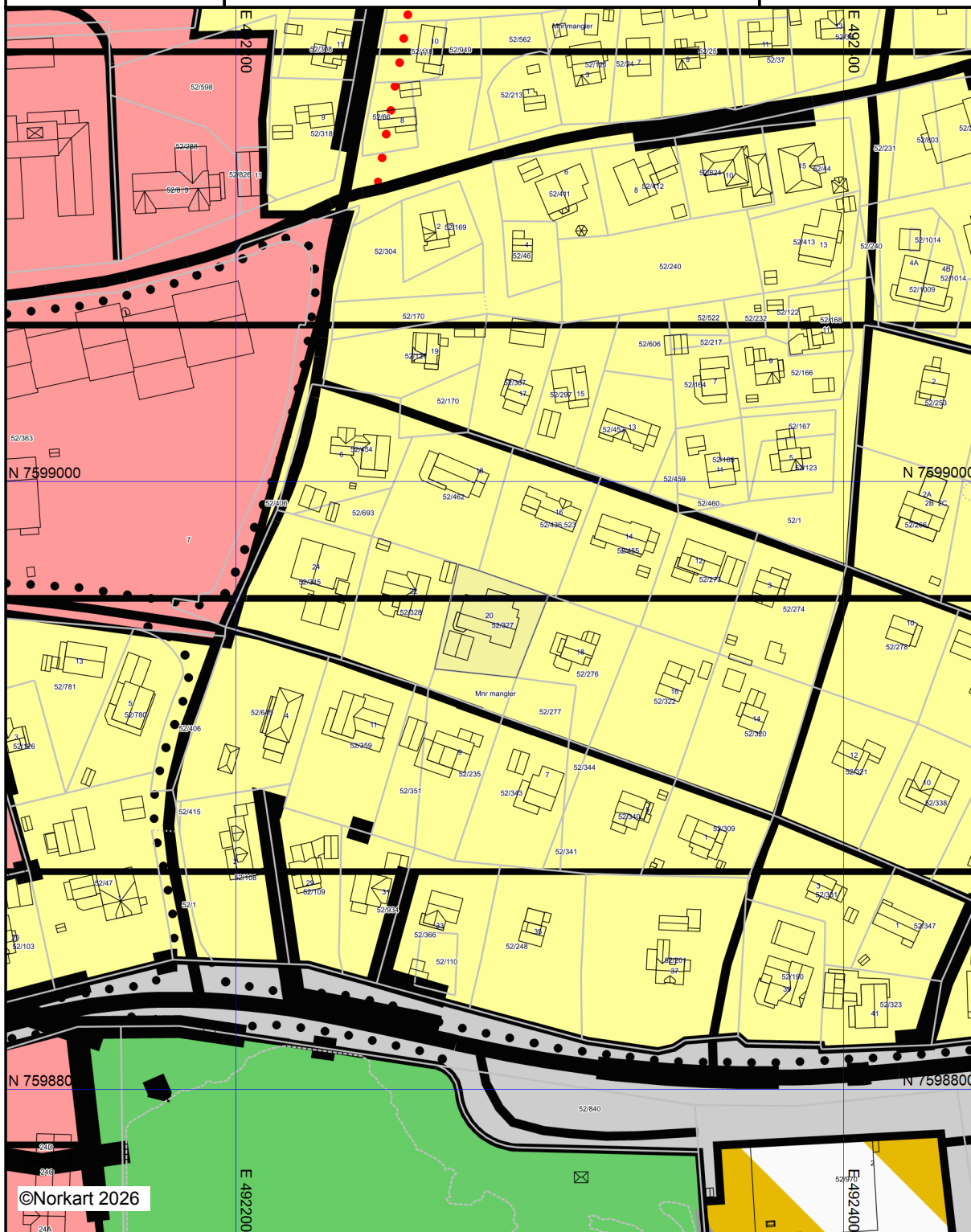
Hadsel kommune

Kommuneplan

Eiendom: 52/327/0/1
Adresse: Idrettsveien 20
Utskriftsdato: 04.08.2026
Målestokk: 1:2000



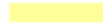
UTM-33



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 (PBL2008 §11-1)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

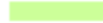
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

-  Grønnstruktur - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsinformasjon

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Havneområde i sjø - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

-  Faresone - Flomfare
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)

-  Faresone grense
-  Detaljeringgrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig



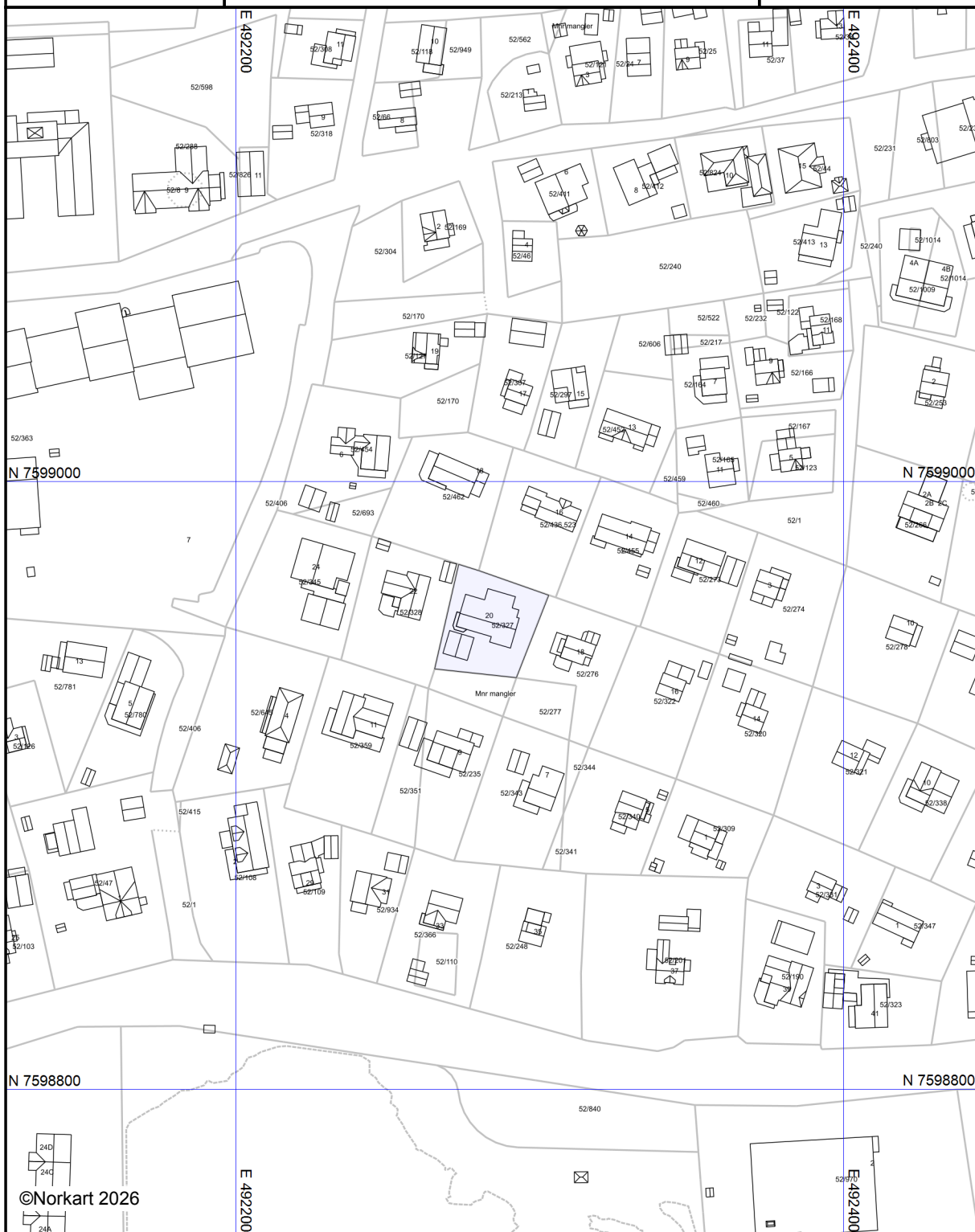
Hadsel kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 52/327/0/1
Adresse: Idrettsveien 20
Utskriftsdato: 04.08.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-33

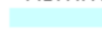


©Norkart 2026

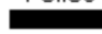
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Farled - nåværende



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, skadeinsekter, mus og rotter

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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