


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Coldevins gate 18, 8445 MELBU

 HADSEL kommune

 gnr. 52,52, bnr. 132,339, snr. 0,0

## Markedsverdi

**1 650 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 19.03.2025

Oppdragsnr.: 20844-1587

Referansenummer: HE1172

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Stein Schultz

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.

Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.

Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt. Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

*Stein Schultz*

Stein Schultz

Uavhengig Takstingeniør

stein@aslethomassen.no

480 91 890



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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





# Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig med hovedplan, loft og kjeller.  
Boligen har opprinnelig byggeår ca 1919, men er etter byggeåret tilbygget mot nord og betydelig renovert/oppgradert.  
Bygget gir et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, selv om det stedvis bærer noe preg av høy alder og utidsmessighet.  
Kjelleren er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

## Enebolig - Byggeår: 1919

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er et saltak med en sperrekonstruksjon av tre.  
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, som er besikttet fra bakkenivå.  
Det var på befaringsstidspunktet begrenset tilgang til kaldloftet, og det er derfor kun foretatt inspeksjon fra lukeåpningen.

Takrenner og nedløpsrør er i stål. Nedløp er koplet til oppstikkende rør fra grunnen.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.  
Det mistenkes at grunnoppbyggingen er en tømmerkasse, som er fra opprinnelig byggeår. Tilbygget del har sannsynligvis yttervegger av bindingsverk.  
Fasaden har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.  
Vinduene er av varierende alder.  
Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Det er repos/balkong ved hovedinngangen. Balkongen har rekkverk av smijern.  
Tretrapp ved hovedinngangen  
Utvendig kjellertrapp i betong.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.  
Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Innerdærene er finèrdører som stedvis er malt.

Etasjeskiller er et trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe (teglstein). Det er ikke montert ildsted.

Kjellergulvet er av betong og veggene er av betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Boligen har eldre, bratt tretrapp mellom hovedplan og loft. Huseier har skrudd på nye inntrinn (samba-trinn) i trappa.

Det er lagt inn fiberkabel fra Trollfjord

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### BOD/VASKEROM HOVEDPLAN:

Det antas at aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.  
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Støpejernssluk under badekaret.  
Det er målt ca 10 mm fall på gulvet mellom dør og sluk.  
Veggene har brystning av flis med malerstrie på øvre del. Det er baderomspanel i dusj-sonen.  
Avtrekk ved mekanisk avtrekksvifte, men ingen tilluft.

Badet har enkel badinnredning med servantplate, badekar med dusjgarnityr, gulvmontert klosett og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt fra tilliggende stue (bak klosettet), uten å påvise unormale forhold.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har enkel innredning med malte, profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er installert vannmåler.  
Det er avløpsrør av plast og av støpejern.

Ventilasjon i hht. byggeårets standard basert på naturlig oppdrift via ventiler i vegg og vinduer.

Boligen har to varmpumper (fra 2016 og 2023). En i stue og en i vf/hall.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
El-anlegget er reovert i 2022, og har automatsikringer.  
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er i flg. huseier fra 2012.  
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er grunnmur i betong med sparestein.  
Tomta er forholdsvis flat, og opparbeidet med plenområder og gruslagt avkjørsel/parkering.  
Tomta var snødekket på befaringsstidspunktet.

Det er offentlig vann- og avløpstilknytning via private stikkledninger.  
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder.  
Huseier opplyser at vann- og avløp fungerer som det skal.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	119 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 650 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det forutsettes at tiltaket er oppført i hht. godkjente tegninger/byggetillatelse.

## Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det forutsettes at tiltaket er oppført i hht. godkjente tegninger/byggetillatelse.

Annekset ser ut til å ligge litt inn på naboeiendommen 53/339.

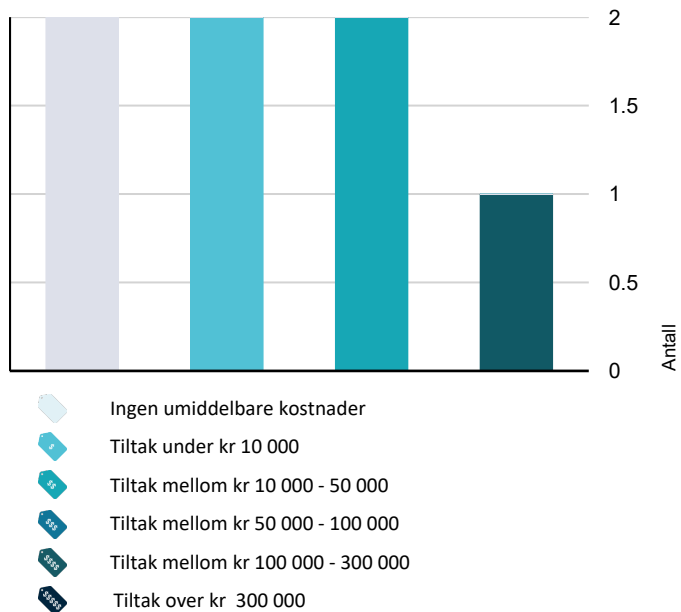
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1919

### Kommentar

I hht. egenerklæring.

### Anvendelse

Bolig benyttet til eget bruk.

### Standard

Boligen er betydelig oppgradert og tilbygget etter opprinnelig byggeår, og gir et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk. Stedvis bærer boligen dog noe preg av høy alder og utidsmessighet.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Drenering ble skiftet og det ble lagt ny bunnledning under kjellergulvet.
2022	Modernisering	Tomta ble oppgruset
2022	Modernisering	Ny varmtvannsbereder
2022	Modernisering	Renovert el anlegg
2023	Modernisering	Installert vannmåler
2023	Modernisering	Kaldloftet ble etterisolert
2023	Modernisering	Ny varmepumpe installert

## UTVENDIG

### TE 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

Avviket er basert på huseiers antagelse om at taker fra ca 2000.

### Konsekvens/tiltak

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

### TE 2 Nedløp og beslag



# Tilstandsrapport

Takrenner og nedløpsrør er i stål. Nedløp er koplet til oppstikkende rør fra grunnen.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Det mistenkes at grunnoppbyggingen er en tømmerkasse, som er fra opprinnelig byggeår. Tilbygget del har sannsynligvis yttervegger av bindingsverk. Fasaden har liggende bordkledning.

## Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Malerbehandling anbefales.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Tak et er et saltak med en sperrekonstruksjon av tre.

Det var på befaringstidspunktet begrenset tilgang til kaldloftet, og det er derfor kun foretatt inspeksjon fra lukeåpningen.

Det anbefales at loftet inspiseres nærmere når tilgang er mulig.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er avvik:

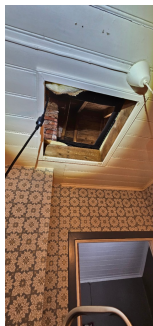
Huseier opplyser at det er etablert ventilert i begge gavelvegger, og etterisolering 25 cm til sammen.

Noe fuktmerker og råte i tro. Målt ca 16% fukt i sperre ved luke.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduene er av varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vindu i stue er fra 1989, og er noe preget av høy alder.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bad hovedplan

## TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er repos/balkong ved hovedinngangen. Balkongen har rekkverk av smijern.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

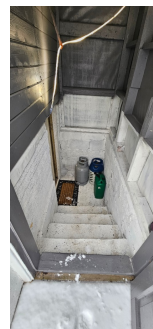
### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



## TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp ved hovedinngangen  
Utvendig kjellertrapp i betong.



Kjellertrapp

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

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

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er et trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Huset er gammelt, og det må påregnes noe avvik ut over dagens toleransekrav for høydeavvik og stivhet.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

<https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe (teglstein). Det er ikke montert ildsted.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

### Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Feieluke i kjeller

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjellergulvet er av betong og veggene er av betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- 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.

Eventuelle tiltak vil være avhengig av hvordan kjelleren brukes. Generelt anbefales god ventilasjon i fuktutsatte rom.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Innvendige trapper

Boligen har eldre, bratt tretrapp mellom hovedplan og loft. Huseier har skrudd på nye inntrinn (samba-trinn) i trappa.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører som stedvis er malt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Andre innvendige forhold

Det er lagt inn fiberkabel fra Trollfjord

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 3 Generell

Det antas at aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Støpejernssluk under badekaret. Det er målt ca 10 mm fall på gulvet mellom dør og sluk. Veggene har brystning av flis med malerstrie på øvre del. Det er baderomspanel i dusj-sonen. Avtrekk ved mekanisk avtrekksvifte, men ingen tilluft.

Badet har enkel badinnredning med servantplate, badekar med dusjgarnityr, gulvmontert klosett og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilliggende stue (bak klosettet), uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har enkel innredning med malte, profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.



### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TEG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er installert vannmåler.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### TEG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og av støpejern.

#### 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.



### TEG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

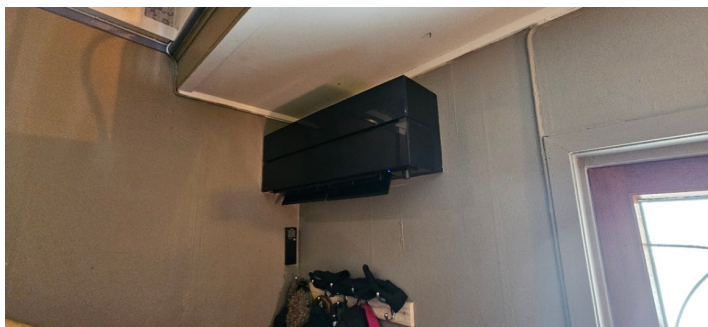
Ventilasjon i hht. byggeårets standard basert på naturlig oppdrift via ventiler i vegg og vinduer.

## TG 1 Varmesentral

Boligen har to varmepumper (fra 2016 og 2023). En i stue og en i vf/hall.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Varmepumpe fra 202

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget er reovert i 2022, og har automatsikringer.

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

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

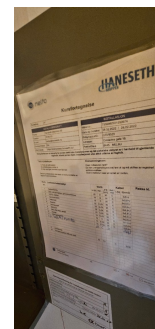
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Haneseth**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Ligger i flg. hudeier i boligmappa.no**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

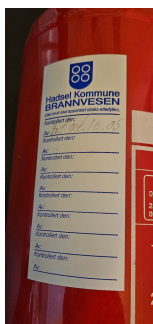
*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuksikring og drenering

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

Dreneringen er i flg. huseier fra 2012.  
Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det ble registrert noe fuktinnslag i kjeller. Dette indikerer dreneringssvikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i betong med sparestein.

# Tilstandsrapport

## TG IU **Terrengforhold**

Tomta er forholdsvis flat, og opparbeidet med plenområder og gruslagt avkjørsel/parkering. Tomta var snødekket på befaringstidspunktet.

### **Vurdering av avvik:**

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Det er offentlig vann- og avløpstilknytning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder.

Huseier opplyser at vann- og avløp fungerer som det skal.

### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

### **Konsekvens/tiltak**

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

# Bygninger på eiendommen

## Anneks



### Anvendelse

Bod / lagerplass

### Byggeår

### Kommentar

Byggeår er ukjent.

### Standard

Bygget har enkel, delvis isolert standard, i hht. opprinnelig formål.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Annekset har pulttak, med taktekke av metallplater.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk som er stedvis isolert, med liggende utvendig kledning.

Det er gangdør i tre og vinduer med to-lags glass.

Annekset har gulv av betong/trebjelkelag, som har betydelige setninger/høydeavvik.

Det er installert brukt varmepumpe.

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

## 82 m<sup>2</sup>/82 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Gang, 2 Soverom, Vindfang, Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue, Bod

*Andre bygg:* Anneks

*Bruksareal andre bygg:* 37 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 1 650 000

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 3 150 000

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

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

### Markedsverdi

**1 650 000**

### Konklusjon markedsverdi

**1 650 000**

### Markedsvurdering

Eldre enebolig med hovedplan, loft og kjeller.

Boligen har opprinnelig byggeår ca 1919, men er etter byggeåret tilbygget mot nord og betydelig renoverert/oppgradert.

Eiendommen har sentral beliggenhet på Melbu, med kort vei til sentrum, skoler og servicetilbud.

Området har meget fin solgang, men noe begrenset utsikt.

Vurdering av eiendommen skjer på bakgrunn av dens tilstand på befaringsdagen, og det er tatt hensyn til slitasje og elde.

Markedsprisen er satt ut fra sammenlignbare priser, beliggenhet og tilstand.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Coldevins gate 34 ,8445 MELBU 148 m <sup>2</sup> 1957 3 sov	29-08-2024	2 750 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>15 541</b>
2 Torggata 13A ,8445 MELBU 168 m <sup>2</sup> 1967 4 sov		2 800 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>15 179</b>
3 Coldevins gate 19 ,8445 MELBU 112 m <sup>2</sup> 1900 3 sov	17-10-2021	1 700 000	<b>1 600 000</b>		1 600 000	<b>14 286</b>
4 Ingeborg Holdøys vei 28 ,8445 MELBU 183 m <sup>2</sup> 1975 7 sov	15-01-2024	2 800 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>13 661</b>
5 Kirkegata 26 ,8445 MELBU 199 m <sup>2</sup> 1977 6 sov	02-01-2025	2 900 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>12 563</b>
6 Ingeborg Holdøys vei 12 ,8445 MELBU 98 m <sup>2</sup> 1967 3 sov		950 000	<b>1 140 000</b>		1 140 000	<b>11 633</b>
7 Torggata 16 ,8445 MELBU 146 m <sup>2</sup> 1965 3 sov	25-06-2023	1 550 000	<b>1 470 000</b>		1 470 000	<b>10 068</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	8 925
Kommunale avgifter/ Eiendomsskatt	Kr.	12 758
Renovasjon	Kr.	4 752
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>26 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 150 000</b>

#### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	480 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>320 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 2 470 000**

### 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.	700 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 150 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	32			32	
Etasje	50			50	12
Kjeller					
<b>SUM</b>	<b>82</b>				<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>82</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2		
Etasje	VF / Entre m/trapp, Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue		
Kjeller	Bod		

### Kommentar

Kjelleren har utvendig adkomst, og takhøyde under 1,8 m.  
Innvendig areal er målt til ca 32 m<sup>2</sup>.  
Arealet er ikke medregnet i boligens BRA grunnet lav takhøyde.  
Dette i hht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling -2015" - 2. utgave.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

Det forutsettes at tiltaket er oppført i hht. godkjente tegninger/byggetillatelse.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Elektriker, rørlegger

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
<b>SUM</b>		<b>37</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>37</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod 1, Bod 2, Bod 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

Det forutsettes at tiltaket er oppført i hht. godkjente tegninger/byggetillatelse.  
Anneksset ser ut til å ligge litt inn på naboeiendommen 53/339.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	82	0
Anneks	0	37

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Stein Schultz	Takstingeniør
	Frank Einar Nikolaisen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	52	132		0	376.2 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Coldevins gate 18

### Hjemmelshaver

Frank Einar Nikolaisen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	52	339		0	89 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

### Hjemmelshaver

Ellinor Anette Pettersen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i etablert villastrøk i Coldevins gate, sentralt på Melbu. Det er ca 500 m til Melbu sentrum, med butikker, post, skoler og øvrige servicetilbud.

Eiendommen har begrenset utsikt, men fine solforhold.

Det er ca 16 km til kommunesenteret, Stokmarknes, og ca 23 km til Skagen Flyplass.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via Coldevins gate, som i flg. vegkart.no er offentlig vei (FV7634).

### Tilknytning vann

Vannforsyning fra offentlig nett, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger (Planidentifikasjon MB1B).

### Om tomten

Flat tomt med plenområder og gruslagt adkomst/parkering. På befaringstidspunktet var eiendommen dekket av snø, og er derfor ikke nærmere vurdert.

Tomta består av to eiendommer, GBnr 52/132 og 52/339, se vedlagte kart.

GBnr 52/339 var på befaringstidspunktet ikke overskjøttet fra forrige eier. Huseier har i etterkant av befaringen bekreftet at skjøte er innsendt, og at overskjøtingen er i prosess.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift for eiendommen er ikke innhentet/fremlagt.

## Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
432 000	2023	Opplyst av huseier.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 150 000	2021	Kilde: eiendomsverdi.no

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1586468	Fullverdi		8 925
<b>Kommentar</b> I hht. huseier.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.02.2025		Gjennomgått	10	Ja
Eiendomsverdi.no	28.02.2025		Gjennomgått	2	Ja
Kartutsnitt 1:500	28.02.2025		Gjennomgått	1	Ja
Kartutsnitt 1:4000	28.02.2025		Gjennomgått	1	Ja

# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSunDERsØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/HE1172>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- Annet (spesifiser): \_\_\_\_\_
- Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Tomt
- Fritidsbolig

Gnr. 52 Bnr. 132 Seksjonsnr. \_\_\_\_\_ Andelsnr. \_\_\_\_\_ Aksjenr. \_\_\_\_\_ Festenr. \_\_\_\_\_

Adresse Coldevins gate 18 Byggeår 1919

Postnr. 8445 Når kjøpte du boligen 26.11.2021

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.  Ja  Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

IF-forsikring

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale \_\_\_\_\_

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn \_\_\_\_\_

Hjemmelshaver \_\_\_\_\_

SELGER 1

Etternavn Nikolaïsen Fornavn Frank - Einar

Ny adresse Coldevins st 18 E-post frankeinar@nikolaïsen@gmail.com

Postnr. 8445 Sted MELBU Mobil 99606840

SELGER 2

Etternavn \_\_\_\_\_ Fornavn \_\_\_\_\_

Ny adresse \_\_\_\_\_ E-post \_\_\_\_\_

Postnr. \_\_\_\_\_ Sted \_\_\_\_\_ Mobil \_\_\_\_\_



## BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?  
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: *Pipen har ikke godkjening. Forbud.*

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: *Endel skjeve gulv, kjøkken, stue, gang.*

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

*Nytt vindu satt inn i stue. Stua trenger mere lys og samtidig lufting.*



## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei  Ja 

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Haucseth AS - avd. stekmakernes - år:  
2022.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei  Ja 

Hvis ja, når?

2022. Godkjent.

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei  Ja 

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

2022. Haucseth AS. / Frank Asbjørn Andersen.

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: *Litt fukt/vann innsig i et hjørne. v/Innsaug i kjeller.*

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

*Kast ny drenering i 2012. Nxtt var i kjellergulv  
avledd ut. Alt-Brekken & Sønner.*

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

*ETER-Isolert på kald-Loft, med 20cm. glass  
+ 5cm sydd-matter.*



16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

19.10.2023. oppdragsnr: 15149-1472  
v/ Dag Dære Jøhansen

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

 Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Mye gulv i yttergang og kjøkken. Oppmalt i stue og gang, rom på loft. Nytt vindu i stue.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

 Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løssøre gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP: \*

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei  Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? \_\_\_\_\_

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_



36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_



## TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

- \* Ny varmtvannsbereder 200L. + nye kraner
- v/ Otto Harry Olsen. 2022.
- Nytt el-anlegg, 2022. Hanseth AS.
- Vannmåler innstallert 2023.  
v/ Christian G. Olsen AS.
- Fiber innlagt (Internett.) Telfjord Bredbånd.
- Hele tomte "oppgruset" + fiberdok lagt ned.  
+ - 2022 v/ LF Maskin. Melbu/Tim-kenne Lind.
- Etteriskent kald-loft + Extra Luft-ventiler
- Trapp til loft - oppgradert.
- Hoved hus + annex totalt oppmalt, 2022.
- + - Mitsubishi Electric "Varmpumpe" - Ny.  
Innstallert 2023. + 1. extra i "Annex" (Brukt)  
v/ Gjøran Fenssen "Vesterålen Varmpumper"

Sted / dato

Sjundeves 28/2-25

Sign. selger 1



Sign. selger 2

# Informasjon

## Coldevins gate 18, 8445 MELBU 1866-52/132/0/0

### Egenskaper

Selveier Enebolig	
Selveier tomt	376,2 m <sup>2</sup>
Byggeår	
P-rom	- m <sup>2</sup>
BRA	79 m <sup>2</sup>
BTA	- m <sup>2</sup>
Etasjer	
Soverom	



### Nabolagsinformasjon

Offentlig transport
Barnehager innenfor m
Nærmeste dagligvare
Barnefamilier i grunnkretsen

## Salgshistorikk

Boligtype	Registrert	Solgt	Tinglyst	Pris	Prisant.	Verditakst	Fellesgj.	m <sup>2</sup> -pris	Oms.hast.	Megler
Enebolig	26.11.2021		26.11.2021	1 150 000						

## Eiendom

Kilde: Kartverket per 27.02.2025

Bruksnavn	ÅSHEIM	Areal	376,2 m <sup>2</sup>
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	
Etablert dato	15.11.1919	Sist omsatt	26.11.2021
Antall teiger	1	Kjøpesum	1 150 000
Antall bygninger	2	Omsetningstype	Fritt salg
Antall adresser	1	Tinglyst	J
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	1

## Adresser

Kilde: Kartverket per 27.02.2025

## Coldevins gate 18

Adressetype	Gateadresse	Grunnkrets	Melbu vest
Alternativ adresse		Valgkrets	MELBU
Tetthet	Tett	Skolekrets	MELBU
Kirkesogn	Hadsel		

## Bygninger

Kilde: Kartverket per 27.02.2025

### Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningstype	Garasjeuthus anneks til bolig	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	
Næringsgruppe		Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	0 m2
Antall etasjer		Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning		Bruksareal annet	0 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

### Enebolig

Bygningstype	Enebolig	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	
Næringsgruppe		Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	0 m2
Antall etasjer		Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	1	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning		Bruksareal annet	0 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

## Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 27.02.2025

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel Rolle
FRANK EINAR NIKOLAISEN	Coldevins gate 18	8445	MELBU	1/1 Hjemmelshaver



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 28.02.2025 13:03

Eiendomsdata verifisert: 28.02.2025 13:02

GÅRDSKART 1866-52/132/0

Tilknyttede grunneiendommer:  
52/132/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

	0.0	
	0.0	
	0.0	0.0
	0.0	0.0
	0.0	0.0
	0.4	0.4
	0.0	0.0
	0.4	0.4

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

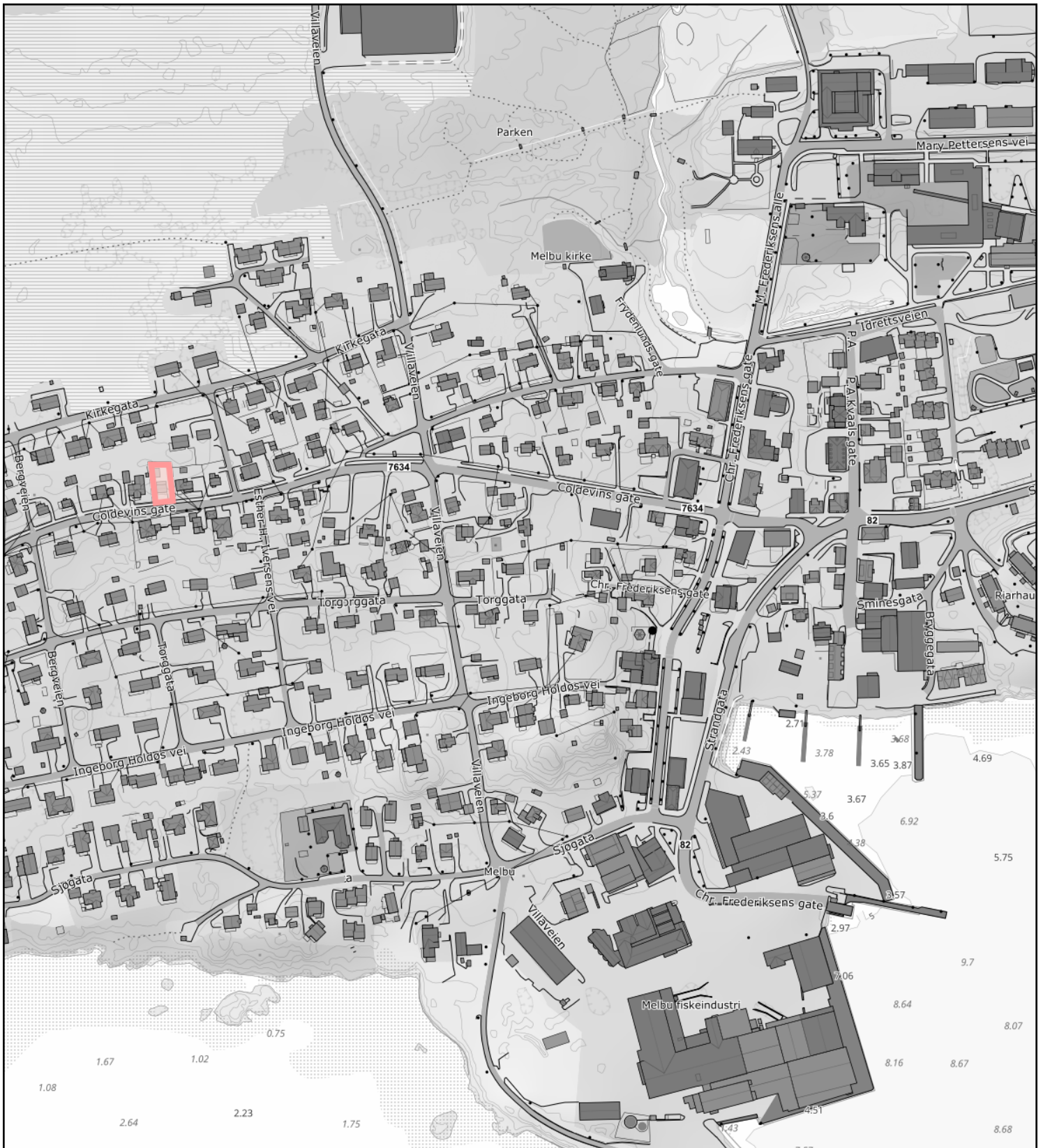
● Driftssenterpunkt



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI





0 20 40 60m
   
 Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift
   
 Utskriftsdato: 28.02.2025 13:05
   
 Eiendomsdata verifisert: 28.02.2025 13:02

**GÅRDSKART 1866-52/132/0**
  
 Tilknyttede grunneiendommer:
   
 52/132/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	0.4	0.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.4	0.4

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt