

Tilstandsrapport

 Enebolig m/hybelleilighet

 Ringveien 7 A, 8445 MELBU

 HADSEL kommune

 gnr. 52, bnr. 580

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 263 m²



Befaringsdato: 10.09.2024

Rapportdato: 24.09.2024

Oppdragsnr.: 20844-1524

Referansenummer: CM8604

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Stein Schultz

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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 godkjeningsområder:

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1974 som er oppført i to etasjer og kjeller. I 1. etg. er det 2-roms utleie-enhet. Boligen har over de siste årene blitt betydelig renoveret innvendig, med bl.a. nytt elektrisk anlegg, ny vvs-installasjon, ny kjøkkeninnredning, 3 nye våtrom og fornying av innvendige overflater. Noe av dette arbeidet var på befaringstidspunktet ikke helt ferdigstilt.

Enebolig m/hybelleilighet - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Kalkkvisten er inspisert via luke i himling soverom. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det mistenkes at taktekket er skiftet forholdsvis nylig, og at det er lagt på opprinnelig tekking av bølge-eternit. Takrenner og nedløpsrør er i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags/3-lags glass fra 2005 og fra 2020. Det er også en del vinduer med to-lags glass fra byggeåret. Bygningen har teak hovedytterdør og 2 malte balkongdører i tre.

Det er balkong mot sørøst med adkomst fra stue. Balkongen har papptekke og tremmegulv av trykkimpregnert spaltegulv. Det er luftbalkong mot nordøst med adkomst fra soverom. Det er utvendig trapp/repos i tre foran hovedinngangen.

Det er garasje under balkong mot sørøst. Garasjen har betonggulv, med luke ned til bod/krypkjeller under garasjen. Yttervegger og himling er kledd med ubehandlede sponplater. Garasjen har to vinduer og vippeport i tre.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

1. og 2. etasje er i det alt vesentligste renoveret av nåværende eier. Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

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

Boligen har elementpipe, vedovn i stue og åpen peis i kjellerstue.

I kjelleretasjen er det betonggulv, stedvis med oppført tilfarergulv. Veggene har stedvis åpen mur og stedvis platekledning. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommene har en konstruksjon med åpen mur, som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har krypkjeller under garasjen.

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Det er kjellertrapp i ubehandlet tre.

Innvendig har boligen malte finer- og fyllingsdører. Det er lagt inn fiberkabel fra Trollfjord

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD 2. ETG.: Badet i 2. etg. er opplyst renoveret i 2022. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger FDV-dokumentasjon fra rørlegger.

Badet var på befaringstidspunktet ikke ferdigstilt. Det var montert vegghengt klosett, men det var ikke montert badinnredning. Badekaret var ikke tilkople, men stod løst på gulvet.

Veggene har badersplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk ble målt til 22 mm. Det er i tillegg oppkant mot terskel på ca 60 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har veggmontert toalett. Øvrig innredning er ikke montert. Det er elektrisk styrt vifte i himling. Tilluft via karmventiler i vinduene.

Badet er ikke ferdig renoveret, og er derfor ikke tatt i bruk (kun WC). Det er derfor vurdert at hulltaking ikke er relevant.

Beskrivelse av eiendommen

BAD 1. ETG.:

Bad 1. etg. er opplyst totalrenovert i 2022.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger FDV-dokumentasjon fra rørlegger.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har flatt gulv med vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 0 mm, men det er oppkant mot terskel på ca 45 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med servantplate, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Badets våtsoner ligger mot yttervegg, og hulltaking i tørr sone er vurdert som ikke relevant.
Fukt i tilliggende konstruksjoner er derfor undersøkt ved fuktmåling i himling kjeller under badet - ingen unormale utslag.
Overflatene er i tillegg undersøkt med Protimeter MMS2 fuktindikator, uten unormale utslag.

BAD Utleie-DEL 1. ETG.:

Badet i utleie-delen er opplyst renovert i 2022.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger FDV-dokumentasjon fra rørlegger.
Badet var på befaringstidspunktet ikke ferdig renovert, og har aldri vært i bruk.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 20. Det er i tillegg ca 7 cm oppkant mot terskel.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Badet har ingen innredning.
Det er elektrisk styrt vifte.

Badet er ikke ferdig renovert, og har aldri vært i bruk. Det er ikke montert noe sanitærutstyr.
Det er derfor vurdert at hulltaking ikke er relevant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hovedleiligheten har innredning med glatte fronter og benkeplater er av laminat.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avkast til det fri.

Kjøkkenet i utleidelen har ikke innredning.
Det er ikke montert kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

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

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. og står i rom med sluk.
Det er ikke installert egen varmtvannsbereder for utleie-delen.

El-anlegget er nyrenovert, og har automat-sikringer. Arbeidene var ikke helt ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Boligen har røykvarsler i 1. og 2. etg., og ett brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Gruslaget rundt huset indikerer at det er skiftet drenering. Dette kan imidlertid ikke verifiseres, og evt. tilstand på dreneringen er ukjent.
Bygningen har grunnmur i betongstein.

Eiendommen er forholdsvis flat, og opparbeidet med plenområder og gruslagt avkjørsel/parkering.

Bygningen har offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.
Huseier opplyser at vann og avløp fungerer som det skal.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	280 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	280 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/hybelleilighet

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

Tegningene viser bolig i to etasjer, med gulv i 1. etg. som betongplate på mark.

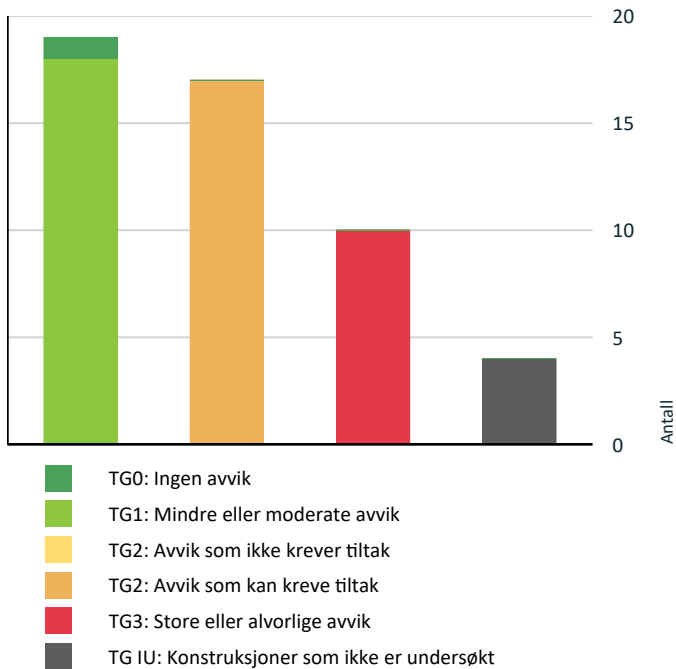
Befaringen avdekker at det er full kjeller under både boligen og garasjen. Kjelleren er innredet med kjellerstue og for øvrig boder.

Det anbefales at det undersøkes nærmere om det er innhentet byggetillatelse for dette forholdet..

For øvrig ble det registrert noen mindre endringer på planløsningen.

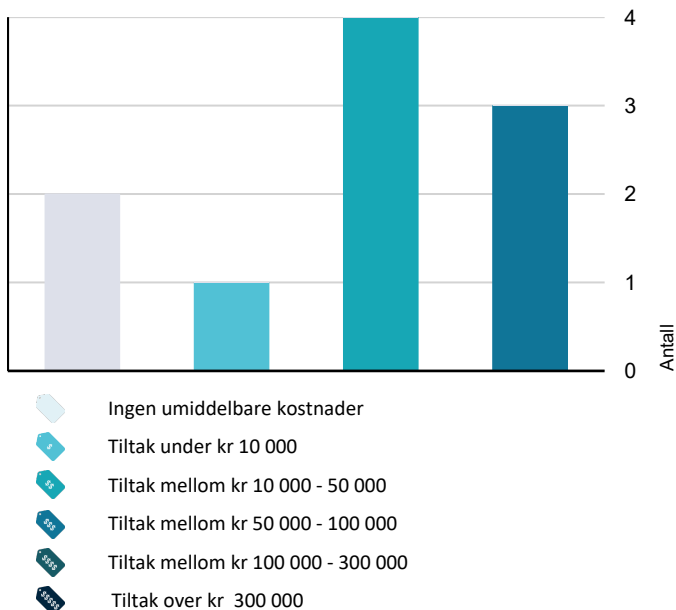
Sammendrag av boligens tilstand

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 m/hybelleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Luftebalkong [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Tilbygget garasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje - Utleie > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Krypjkjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje - Hovedleilighet > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje - Hovedleilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje - Hovedleilighet > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje - Utleie > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBELLEILIGHET

**Byggeår**

1974

Anvendelse

Bolig benyttet til eget bruk og utleie av hybelleilighet.

Standard

Bygget har normal standard i hht. byggeåret.

Vedlikehold

Bygget bærer noe preg av utsatt/manglende vedlikehold.

Kommentar

I hht. eiendomsverdi.no

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

Modernisering Huseiers beskrivelse av hva som er gjort med boligen mens den har vært i henne eie:

Modernisering

Generelt:

Det elektriske systemet er fullstendig oppgradert av Haneseth. Da jeg kjøpte bolig på tvangssalg, var både strøm og vann avstengt, og jeg vet ikke hvor lenge det hadde vært slik. Jeg hadde planer om å pusse opp, men da jeg begynte å rive ned veggene, oppdaget jeg merker som kunne ligne på vannskader(ikke sikker på ordet hadde vært lekkasje tidligere) Dermed bestemte jeg meg for å bytte ut alt til rør i rør systemet for å forhindre fremtidige problemer. Arbeider ble utført av Kristian G. Olsen AS . To fordelings skap for vann ble også lagt nytt. To varmtvannstanker ble installert, og tankene ble flyttet fra kjelleren opp til første etasje (teknisk rom), samt et nytt sluk i rommet.

Alle badene har blitt renoveret av MKB BYGG AS (Har ikke våtroms sertifisering). Nye baderoms panel fra FIBO, våtromsbelegg fra Takett, nye innbyggingsbatterier fra geberit(duofix).

Hoveddel:

Øvre etasje

Kjøkkenet er pusset opp med ny innredning og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet er levert av epoq (El-kjøp). Er også montert vann lekkasje sikring under kjøkken vask.

Stuen er lagt opp med flere downlights i taket. Alle vegger i stuen er skiftet ut til wall to paint plater. Ny vedovn byttet i 2022 og ble montert av fagfolk. (Valle VVS og bygg)

Alle de tre store vinduene i stuen på husets fremside er skiftet ut.

To av soverommene i øvre etasje er pusset opp.

Baderom i øvre etasje mangler delvis baderoms innredning. Det er plassert et helt nytt ubrukt badekar i baderom i 2. etasje som ikke er koblet på. Det må gjøres justering for å få det på plass. Alt av rør system til badet er ferdig lagt opp.

1.Etasje

Nytt stort bad renoveret. Alt av baderoms innredning er nytt.

Vegger i gang, trappe oppgang er malt opp. Trapp er også blitt pusset og malt nylig.

Stor soverom/stue i tilknytting til yttergang. Gjenstår noe oppussing og listing av dette rommet.

Kjeller:

Kjeller delen er ikke blitt pusset opp. Det var synlige merker som kunne antyde til at det var fukt skade i ett av rommene. Veggene ble derfor revet uten at det kunne konstanteres at det var fukt skader. Det viste seg at merkene i veggene var fra gamle gjenstander som var etterlatt av forrige eier og stod inntil veggene. Veggene er ikke blitt bygget opp igjen og mangler plater.

Utleiedel:

Baderom som tilhørende leilighet mangler baderoms innredning. Men alt av rørsystem er ferdig lagt opp til dette badet.

Kjøkken innredning til leilighet i første etasje mangler. Men både vann og det elektriske er ferdig lagt opp.

Lagt nytt gulv i stue og kjøkken. Delvis nye vegger ved kjøkken.

Eget sikringskap til utleie del.

Gjenstår noe listing rundt dør karm inn til soverom

Utvendig:

Garasjeport er defekt og må repareres. Det er synlige fukt skader innvendig i garasje oppe under taket.

Trapp opp til inngangsdør er nedsunken, må bygges opp på nytt.

Bordkledning på øst-vegg og rundt garasje er blitt skiftet ut i nyere tid av forrige eier. Ukjent når. Gjenstår hel maling av denne veggene.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det mistenkes at taktekket er skiftet forholdsvis nylig, og at det er lagt på opprinnelig tekking av bølge-eternit.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er 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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ytterveggene mangler stedvis malerbehandling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Malerbehandling mangler



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket er et saltak med W-takstoler i tre.
Kalkkvisten er inspisert via luke i himling soverom.

Vurdering av avvik:

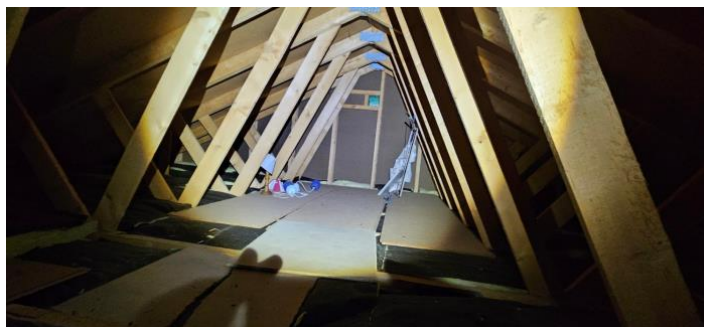
- Det er avvik:

Det mistenkes at nytt taktekke er lagt på opprinnelig tekke av bølge-eternitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eternitt kan inneholde asbest, som er et helsefarlig produkt. For sanering av eternitt gjelder spesielle regler.



Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags/3-lags glass fra 2005 Og fra 2020.
Det er også en del vinduer med to-lags glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avvikene gjelder vinduene fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og 2 malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong mot sørøst med adkomst fra stue.
Balkongen har papptekke og tremmegulv av trykkimpregnert spaltegulv.

Vurdering av avvik:

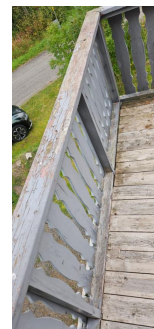
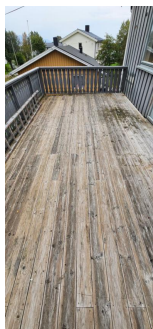
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er avvik:

Rekkverket er ikke forsvarlig festet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Ny tekking må legges.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Underkant balkongdekke (garasje)

Tilstandsrapport

TG 3 Luftebalkong

Det er luftebalkong mot nordøst med adkomst fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- 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.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp/repos i tre foran hovedinngangen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 Tilbygget garasje

Det er garasje under balkong mot sørøst.
Garasjen har betonggulv, med luke ned til bod/krypkjeller under garasjen.
Yttervegger og himling er kledd med ubehandlede sponplater.
Garasjen har to vinduer og vippeport i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjeporten er ødelagt, og lar seg ikke åpne.
Det er spor etter vannlekkasje fra utett membran på overliggende balkong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garasjeporten må skiftes ut.
Membran må skiftes/utbedres og fuktskadedet konstruksjon må undersøkes og utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

1. og 2. etasje er i det alt vesentligste renoverert av nåværende eier.

Tilstandsrapport

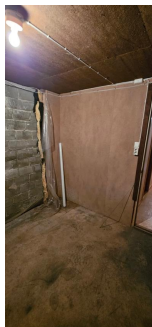
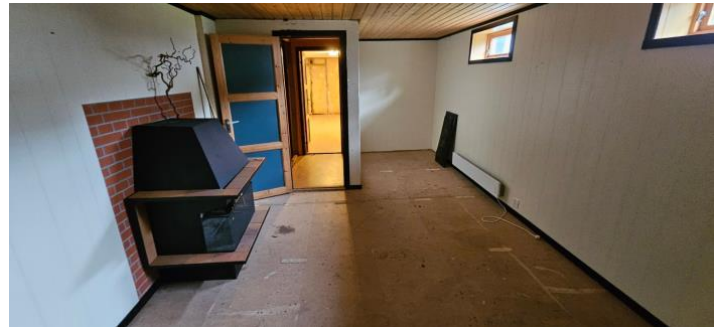
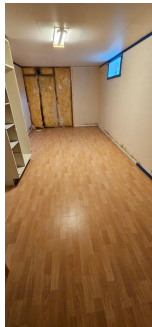
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Avviket gjelder kjelleretasjen. Her er det foretatt en del rivearbeider, og gjenoppbygging er ikke utført.

Evt. gjenoppbygging vil være avhengig av hvordan kjelleren skal brukes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Huset har en grunnoppbygging som er er 50 år, og det må påregnes noe avvik ut over dagens toleransekrav for høydeavvik og stivhet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 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.

Tilstandsrapport

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>

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn i stue og åpen peis i kjellestue.



Feieluke i kjelleren



Vedovn i stue



Peis i kjellerstue

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleretasjen er det betonggulv, stedvis med oppforet tilfarergulv. Veggene har stedvis åpen mur og stedvis platekledning. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommene har en konstruksjon med åpen mur, som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

I rom under garasjen (bod/krypkjeller) ble det registrert fuktutslag i muren og svært høyt fuktnivå i dekkekonstruksjonen. Rommet har ingen ventilasjon. I bodrom ble det registrert høyt fuktnivå og råte i oppforet tilfarergulv. Det ble registrert musefelle/museavføring på gulvet i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bod/krypkjeller under garasje



Fuktmåling under garasjedekket. 29,5% målt.



Fuktmåling i tilfarergulvet i bod. 22,5% målt.



Musefelle og museavføring registrert i kjeller.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Kjellertrapp

Det er kjellertrapp i ubehandlet tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte finer- og fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold

Det er lagt inn fiberkabel fra Trollfjord



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etg. er opplyst renoverert i 2022. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger FDV-dokumentasjon fra rørlegger.

Badet var på befaringsstidspunktet ikke ferdigstilt. Det var montert vegghengt klosett, men det var ikke montert badinnredning. Badekaret var ikke tilkopleet, men stod løst på gulvet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk ble målt til 22 mm. Det er i tillegg oppkant mot terskel på ca 60 mm.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Oppkant mot terskel

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett. Øvrig innredning er ikke montert.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling. Tilluft via karmventiler i vinduene.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er ikke ferdig renoverert, og er derfor ikke tatt i bruk (kun WC).
Det er derfor vurdert at hulltaking ikke er relevant.

1. ETASJE - HOVEDLEILIGHET > BAD

Generell

Bad 1. etg. er opplyst totalrenoverert i 2022. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger FDV-dokumentasjon fra rørlegger.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE - HOVEDLEILIGHET > BAD

TE 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE - HOVEDLEILIGHET > BAD

TE 2 Overflater Gulv

Gulvet har flatt gulv med vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm, men det er oppkant mot terskel på ca 45 mm.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



1. ETASJE - HOVEDLEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, og korte trykkslanger gjør at kabinettet ikke kan flyttes for å få tilgang til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det kan f.eks. monteres lengre trykkslanger.



1. ETASJE - HOVEDLEILIGHET > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE - HOVEDLEILIGHET > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE - HOVEDLEILIGHET > BAD

📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badets våtsoner ligger mot yttervegg, og hulltaking i tørr sone er vurdert som ikke relevant.

Fukt i tilliggende konstruksjoner er derfor undersøkt ved fuktmåling i himling kjeller under badet - ingen unormale utslag.

Overflatene er i tillegg undersøkt med Protimeter MMS2 fuktindikator, uten unormale utslag.

Tilstandsrapport



1. ETASJE - UMLEIE > BAD

Generell

Badet i utleie-delen er opplyst renovert i 2022.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger FDV-dokumentasjon fra rørlegger.
Badet var på befaringsstidspunktet ikke ferdig renovert, og har aldri vært i bruk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



1. ETASJE - UMLEIE > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE - UMLEIE > BAD

TG1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 20. Det er i tillegg ca 7 cm oppkant mot terskel.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE - UTLEIE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE - UTLEIE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har ingen innredning.

1. ETASJE - UTLEIE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE - UTLEIE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er ikke ferdig renoveret, og har aldri vært i bruk. Det er ikke montert noe sanitærutstyr.
Det er derfor vurdert at hulltaking ikke er relevant.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet i hovedleiligheten har innredning med glatte fronter og benkeplater er av laminat.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast til det fri.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

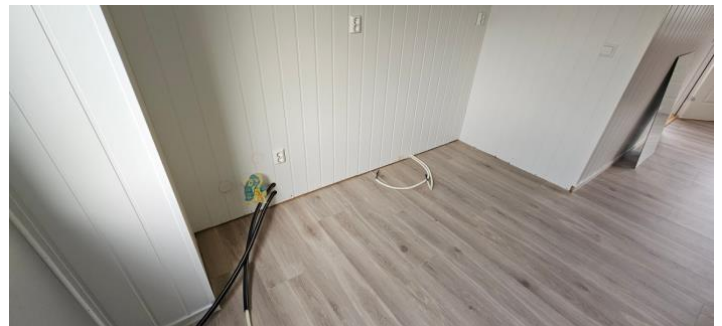
1. ETASJE - Utleie > STUE/KJØKKEN

TG IU Overflater og innredning

Kjøkkenet i utleiden har ikke innredning.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



1. ETASJE - Utleie > STUE/KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Det er ikke montert kjøkkenventilator.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstill: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonen er ikke helt ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installasjonen må ferdigstilles for å lukke avviket.



Samleskap hovedleilighet



Samleskap utleiedel

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. og står i rom med sluk.
Det er ikke installert egen varmtvannsbereider for utleie-delen.

Årstill: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 nyrenovert, og har automat-sikringer. Arbeidene var ikke helt ferdigstilt på befaringstidspunktet.

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.

2022

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 Samsvarserklæring kommer i flg. huseier fra Haneseth .

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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, brantilløp 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 varmtvannsbereder, jampør 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?

Ja

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

Tilstandsrapport

Ja

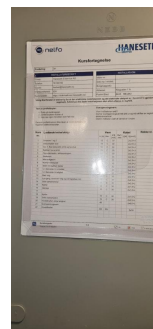
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringskapp hovedleilighet



Kursfortegnelse hovedleilighet



Sikringskapp utleie



Kursfortegnelse utleie

Branntekniske forhold

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 røykvarsler i 1. og 2. etg., og ett 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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja **Det mangler røykvarsler i kjeller.**

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Gruslaget rundt huset indikerer at det er skiftet drenering. Dette kan imidlertid ikke verifiseres, og evt. tilstand på dreneringen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er avvik:
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Grunnmursplasten er avsluttet 10-20 cm under klemlisten.

Det ble i kjeller registrert fuktutslag som indikerer at dreneringen ikke fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tiltak i fbm. dreneringen kan ikke utelukkes.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

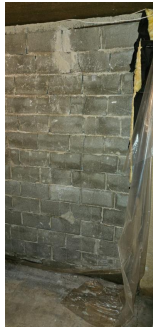
Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrenforhold

Eiendommen er forholdsvis flat, og opparbeidet med plenområder og gruslagt avkjørsel/parkering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.
Huseier opplyser at vann og avløp fungerer som det skal.

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
280 m²/263 m²

Enebolig m/hybelleilighet: 3 Gang, 3 Bad, 5 Soverom, 2 Stue/kjøkken, Vindfang, Hall m/trapp, Teknisk rom, Trapperom, Garasje, 6 Bod, Kjellerstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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 3 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Enebolig fra 1974 som er oppført i to etasjer og kjeller. I 1. etg. er det 2-roms utleie-enhet.

Boligen har over de siste årene blitt betydelig renoverert innvendig, med bl.a. nytt elektrisk anlegg, ny vvs-installasjon, ny kjøkkeninnredning, 3 nye våtrom og fornying av innvendige overflater.

Noe av dette arbeidet var på befaringsstidspunktet ikke helt ferdigstilt.

Eiendommen har fine solforhold, og utsikt til nabobebyggelse.

Det er kort vei til Melbu sentrum, skoler, barnehager og populære friluftsområder (Melbu-marka).

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 ² PRIS
1 Bakkegata 1 ,8445 MELBU 171 m ² 1956 4 sov	03-11-2020	2 300 000	2 400 000		2 400 000	14 035
2 Seljeveien 3 ,8445 MELBU 160 m ² 1979 5 sov	04-11-2021	2 400 000	2 200 000		2 200 000	13 750
3 Gulstadveien 16 ,8445 MELBU 205 m ² 1977 5 sov	15-08-2021	2 900 000	2 700 000		2 700 000	13 171
4 Seljeveien 5 ,8445 MELBU 194 m ² 1979 6 sov	11-07-2021	2 500 000	2 400 000		2 400 000	12 371
5 Øyenveien 18 ,8445 MELBU 235 m ² 1920 7 sov	14-09-2023	2 999 990	2 900 000		2 900 000	12 340
6 Ringveien 14F ,8445 MELBU 149 m ² 1970 5 sov	17-10-2022	2 000 000	1 700 000		1 700 000	11 409
7 Strandgata 44 ,8445 MELBU 164 m ² 1965 3 sov	20-05-2021	1 850 000	1 850 000		1 850 000	11 280
8 Skilleveien 9 ,8445 MELBU 314 m ² 1975 5 sov	04-02-2021	2 900 000	2 900 000		2 900 000	9 236

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.	19 720
Kommunale avgifter - vann	Kr.	4 996
Kommunale avgifter - avløp	Kr.	7 145
Kommunale avgifter - branntilsyn/feiing	Kr.	1 255
Eiendomsskatt	Kr.	9 060
Renovasjon (stipulert av takstmannen)	Kr.	4 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	47 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/hybelleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/hybelleilighet	Kr.	3 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 050 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

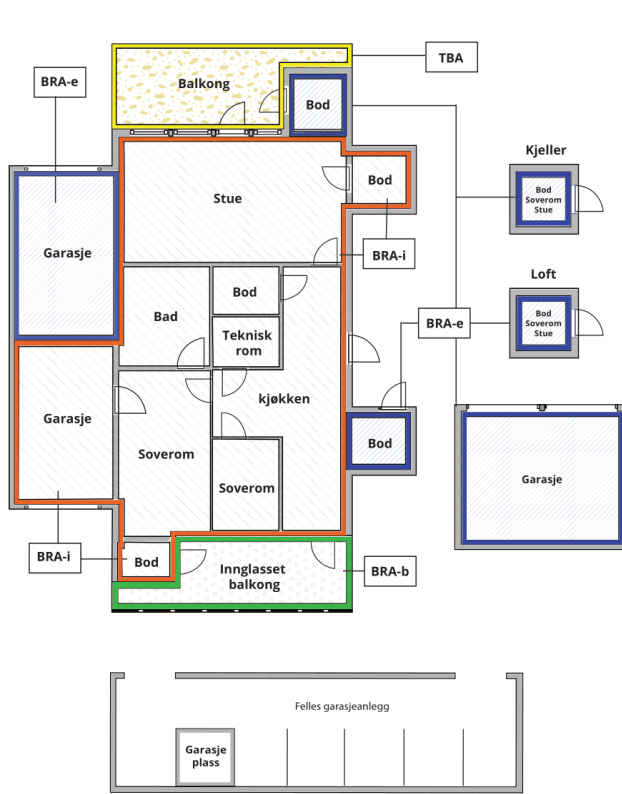
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 m/hybelleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	85			85	26
1. Etasje - Hovedleilighet	42	17		59	
1. etasje - Utleie	43			43	
Kjeller	93			93	
SUM	263	17			26
SUM BRA	280				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang m/trapp, Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken		
1. Etasje - Hovedleilighet	Vindfang , Soverom , Hall m/trapp , Teknisk rom , Bad , Trapperom	Garasje	
1. etasje - Utleie	Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Bad		
Kjeller	Gang m/trapp, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Kjellerstue , Bod 4, Bod 5, Bod 6 - Under garasje		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene viser bolig i to etasjer, med gulv i 1. etg. som betongplate på mark.

Befaringen avdekker at det er full kjeller under både boligen og garasjen. Kjelleren er innredet med kjellerstue og for øvrig boder.

Det anbefales at det undersøkes nærmere om det er innhentet byggetillatelse for dette forholdet..

For øvrig ble det registrert noen mindre endringer på planløsningen.

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: Se eiers redegjørelse for hva som er gjort med boligen i hennes eie.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduene i kjellerstua tilfredsstillter ikke gjeldende krav til rømningsvei.

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 m/hybelleilighet	190	90

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Stein Schultz	Takstingeniør
	Chadaphorn Yangyuenyong	Kunde
	Egil G. Nilssen	Huseiers samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	52	580		0	772.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ringveien 7 A

Hjemmelshaver

Yangyuenyong Chadaphorn

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i etablert villastrøk, sentralt på Melbu. Det er ca 800 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 Ringveien, som i flg. vegkart.no er offentlig vei (1866 KV3019 K).

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 boligformål (MB2 Melbu) .

Om tomten

Flat tomt, som er opparbeidet med noe plen og gruslagt avkjørsel/parkering.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift for eiendommen er ikke innhentet/fremlagt.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
953 633	2013	Opplyst av huseier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
1 100 000	2020	Tvangssalg	Kilde: eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	7610617			19 720
Kommentar I hht. huseier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2024	Det er benyttet meglers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	4	Ja
Eiendomsverdi.no	23.08.2024		Gjennomgått	2	Ja
Kartutsnitt 1:500	23.08.2024		Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 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 seks 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 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, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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 bolig-omsetningen. 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/CM8604>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75240207		
Adresse	Ringveien 7A				
Postnr.	8445	Sted	MELBU		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ca.3år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Frende	Polise/avtalenr	7610617		
Selger 1 Fornavn	Chadaphorn	Etternavn	Yangyuenyong		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar Byttet ut alle rør i huset fra kjeller og opp.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

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

Firmanavn MKB, Haneseth, kristian G. Olsen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2021

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn Kristian G. Olsen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2021

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Byttet hovedkran på vann inn til hus pga. lekkasje i 2022.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Hadde enkelt tilfelle av mus på loftet i 2021
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar Ja i garasje
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Haneseth
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ifb. med renovering av hus ble el-anlegget oppgradert.
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar Haneseth
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar El-anlegget ble oppgradert ifb. med renovering av Haneseth
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar Huset ble opprinnelig bygget med utleiedel som fortsatt er i bruk.

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Eiendommen ble kjøpt på tvangssalg i 2019

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Norsk takst

Informasjon

Ringveien 7 A, 8445 MELBU 1866-52/580/0/0

Egenskaper

Selveier Enebolig	
Selveier tomt	772,6 m ²
Byggeår	1974
P-rom	218 m ²
BRA	281 m ²
BTA	- m ²
Etasjer	2
Soverom	5



Nabolagsinformasjon

Offentlig transport
Barnehager innenfor m
Nærmeste dagligvare
Barnefamilier i grunnkretsen



Salgshistorikk

Boligtype	Registrert	Solgt	Tinglyst	Pris	Prisant.	Verditakst	Fellesgj.	m ² -pris	Oms.hast.	Megler
¹ Enebolig	09.01.2020	09.01.2020		1 100 000				5 046		
² Enebolig	01.03.2019				1 600 000			7 339		Vesterålen Eiendomsomsetning AS
Enebolig	07.05.2015	05.01.2016		1 600 000	1 700 000			7 339		Vesterålen Eiendomsomsetning AS
³ Enebolig	25.11.2004	25.11.2004		437 463				2 007		
Enebolig	28.06.2001	28.06.2001		670 000				3 073		

¹ Tinglysningen er registrert som tvangssalg

² Eiendommer har ligget i markedet i mer enn 180 dager uten registrert salgspris og prisantydning bør derfor behandles som usikker

³ Prisen er ikke et beløp i hele 1000 kroner og det indikerer at dette ikke er et reelt markedssalg

Eiendom

Kilde: Kartverket per 22.08.2024

Bruksnavn	NERGÅRD	Areal	772,6 m ²
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	
Etablert dato	20.09.1974	Sist omsatt	09.01.2020
Antall teiger	1	Kjøpesum	1 100 000
Antall bygninger	1	Omsetningstype	Tvangssalg
Antall adresser	1	Tinglyst	J
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	1

Adresser

Kilde: Kartverket per 22.08.2024

Ringveien 7 A

Adresstype	Gateadresse	Grunnkrets	Melbu øst
Alternativ adresse		Valgkrets	MELBU
Tetthet	Tett	Skolekrets	MELBU
Kirkesogn	Hadsel		

Bygninger

Kilde: Kartverket per 22.08.2024

Enebolig

Bygningstype	Enebolig	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igang satt dato	
Næringsgruppe	Bolig	Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	280 m ²
Antall etasjer		Primært bruksareal	- m ²
Antall boliger	1	Bruksareal bolig	280 m ²
Vannforsyning		Bruksareal annet	0 m ²
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 22.08.2024

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
CHADAPHORN YANGYUENYONG	Ringveien 7A	8445	MELBU	1/1	Hjemmelshaver



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 23.08.2024 10:36

Eiendomsdata verifisert: 23.08.2024 10:36

GÅRDSKART 1866-52/580/0

Tilknyttede grunneiendommer:
52/580/0

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
0.0	0.8
0.0	0.0
0.8	0.8

* 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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75240207		
Adresse	Ringveien 7A				
Postnr.	8445	Sted	MELBU		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ca.3år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Frende	Polise/avtalenr	7610617		
Selger 1 Fornavn	Chadaphorn	Etternavn	Yangyuenyong		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar Under oppussing ble det oppdaget lekkasje merker i veggen i huset. Ble derfor skiftet ut alle vannrør i huset pga.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

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

Firmanavn MKB, Haneseth og Kristian G. Olsen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet ut alle rør i huset fra kjeller og opp. 2021
Alle 3 bad i huset ble også pusset opp og renoverert.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Firmanavn Kristian G. Olsen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2021

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar fdv dokumentasjon Fra rørlegger

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Byttet hovedkran på vann inn til hus pga. lekkasje i 2022.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar Hadde enkelt tilfelle av mus i kjelleren i 2021

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar Ja i garasje

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Haneseth

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ifb. med renovering av hus ble el-anlegget oppgradert.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar Haneseth

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentar El-anlegget ble oppgradert ifb. med renovering av Haneseth

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Men huset ble opprinnelig bygget med godkjent utleiedel.

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Eiendommen ble kjøpt på tvangssalg i 2019

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Type 45.



Fasade mot Nord-Øst

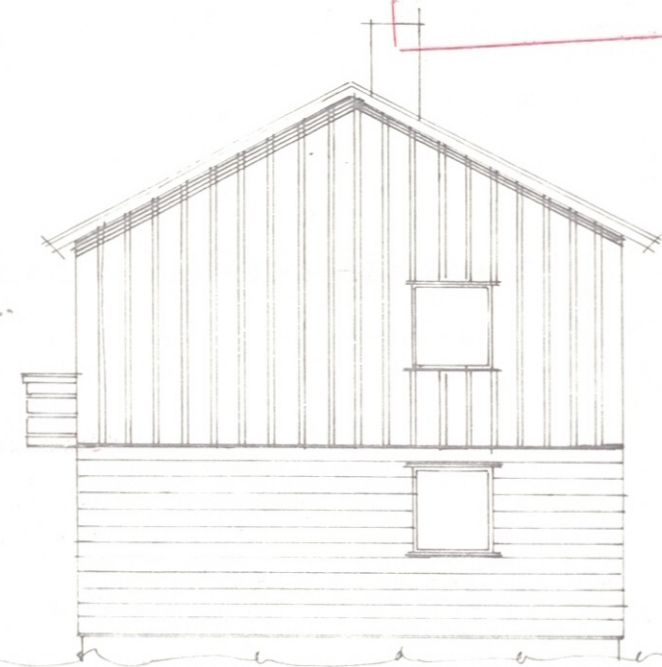


Fasade mot Sør-Øst

Byggeplaner datert 14/8 -19 73
 GODKJENNES i henhold til særutskrift
 for sak nr. 233/ 73
 Hadsel bygningsråd, den 23/8 -19 73
 Bygningssjef



Fasade mot Syd-Vest



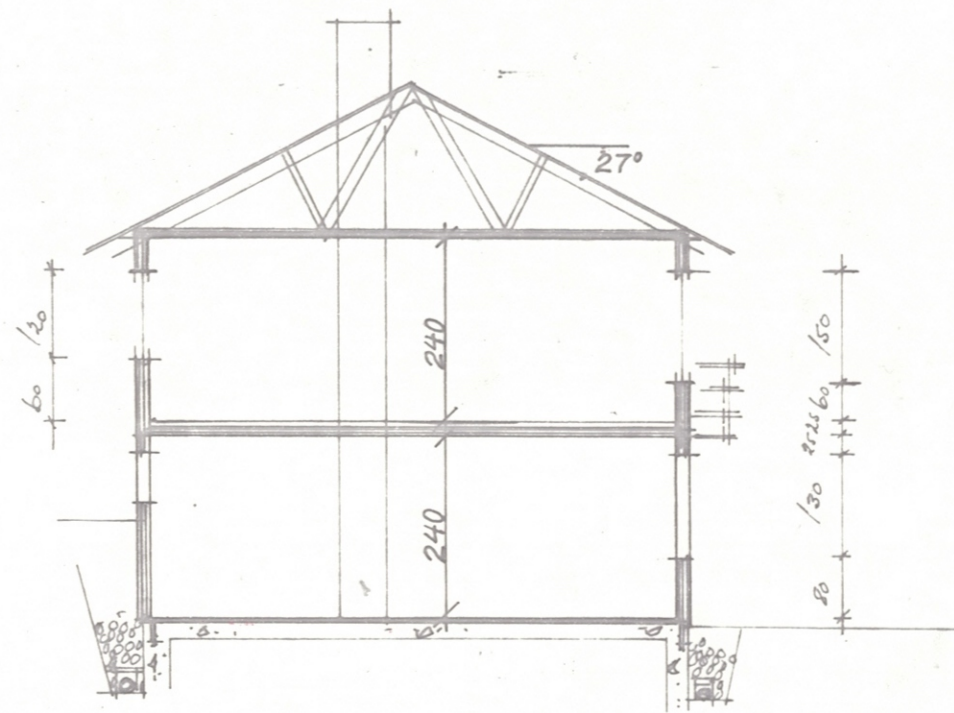
Fasade mot Nord-Vest

BRØDRENE FJOGSTAD
SANDNES

Rev: vinduer utv. panel 14/8-73 O.G

M Byggherre:
1:100 Per Nass, Melbu
Tegn. 4/3-71 AH

Type 4s.

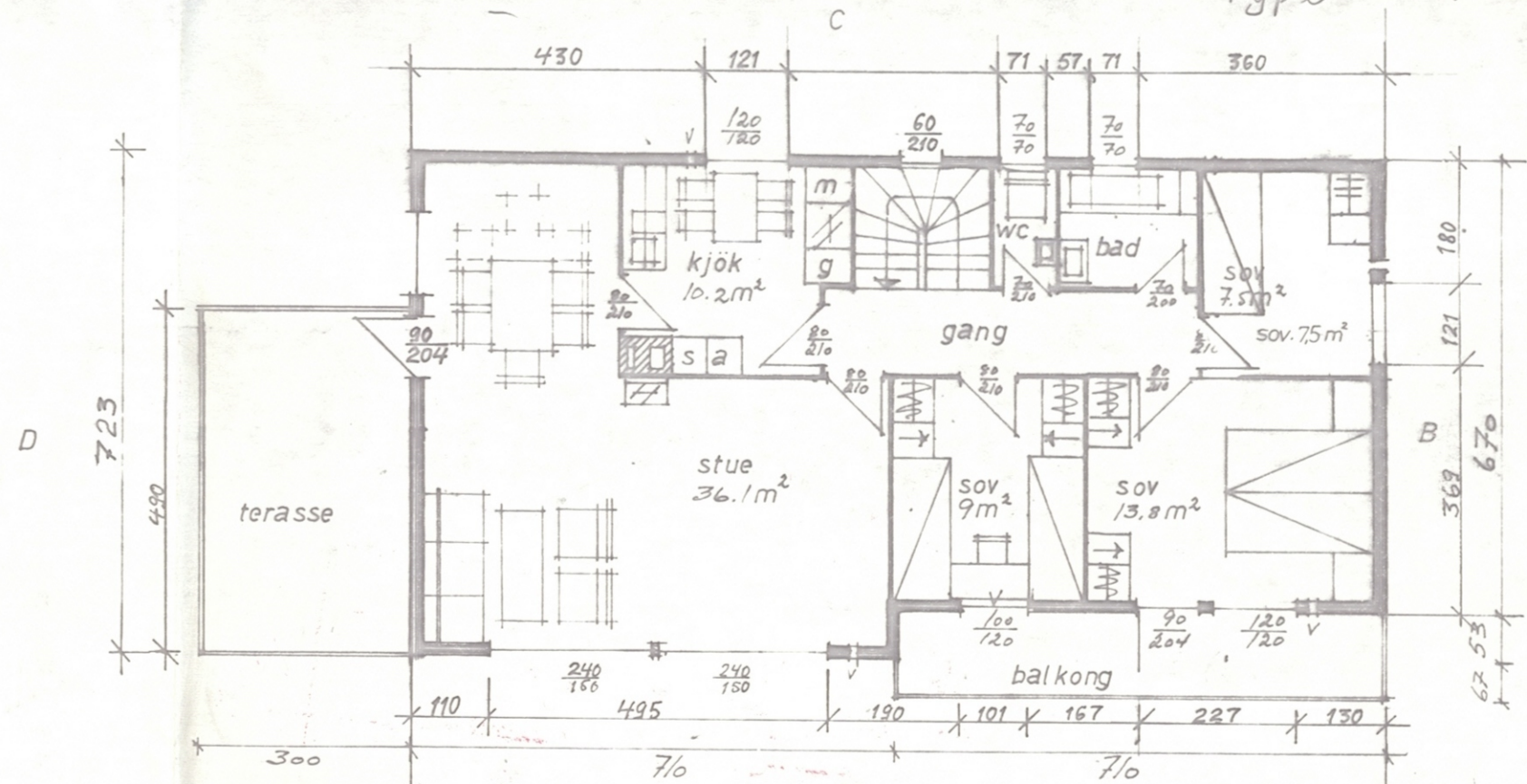


tverrsnitt

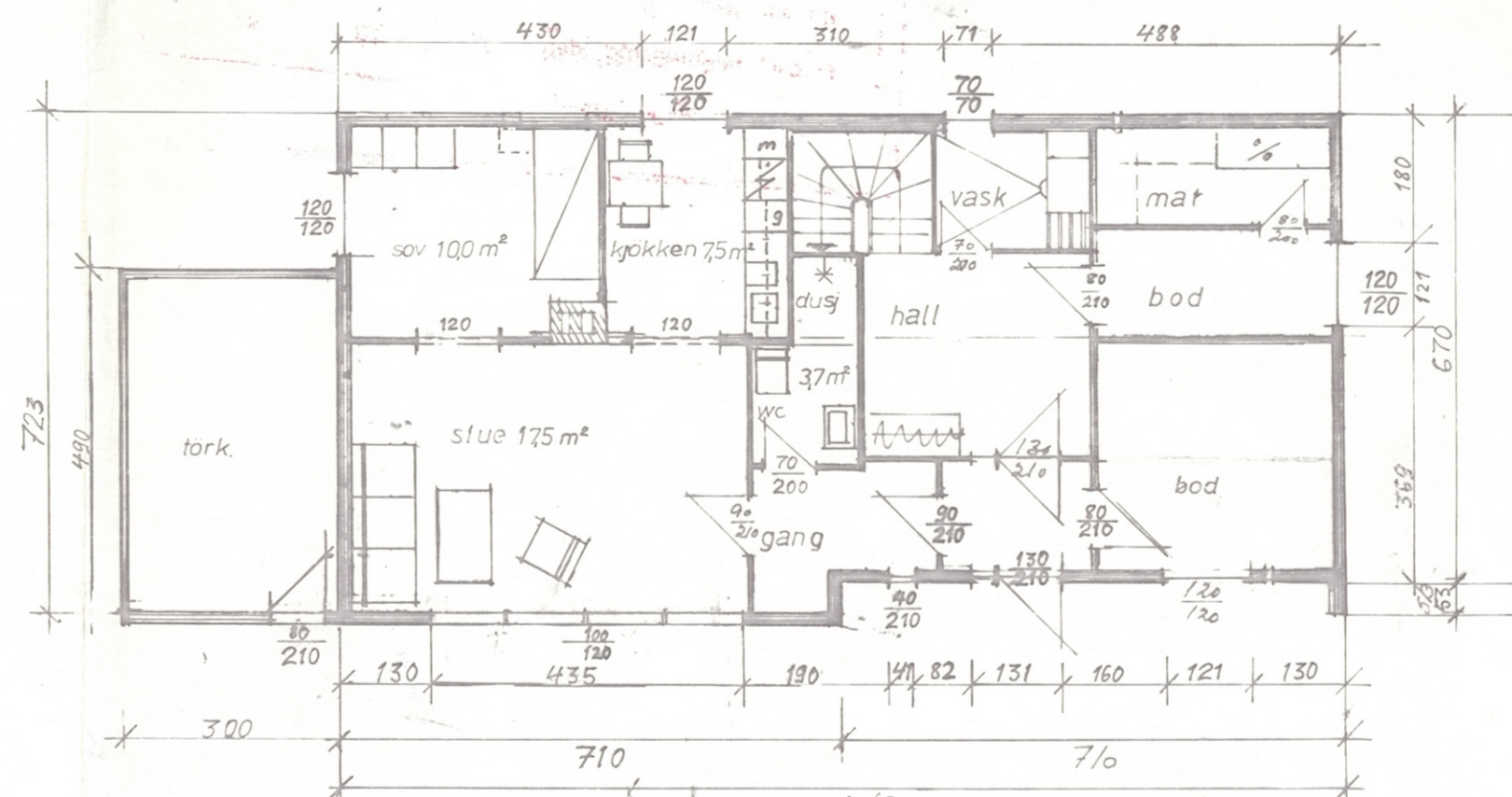
HOVEDLEIL.	95 M ²
HYBEL LEIL.	40 M ²

VEGGTYKKELSE 18 cm

Byggeplaner datert 14/8 -1973
 GODKJENNES i henhold til særutskrift
 for sak nr. 233/73
 Hadšel bygningsråd, den 23/8 -1973
 Bygningssjef



1420 A
 plan II etasje



1420
 plan I etg.

BRØDRENE FJØGSTAD SANDNES	Rev vinduer	148-73.06
	M	Dyggheire
	1:100	Per Ness, Melbø
		Tegn 4/3 -71. AK



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Hadsel Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1866 **Gårdsnr.:** 52 **Bruksnr.:** 580

Adresse: Ringveien 7A, 8445 MELBU

Referanse: 75240207

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar

Eldre bygg som ikke kan etterutstedes ferdigattest for.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

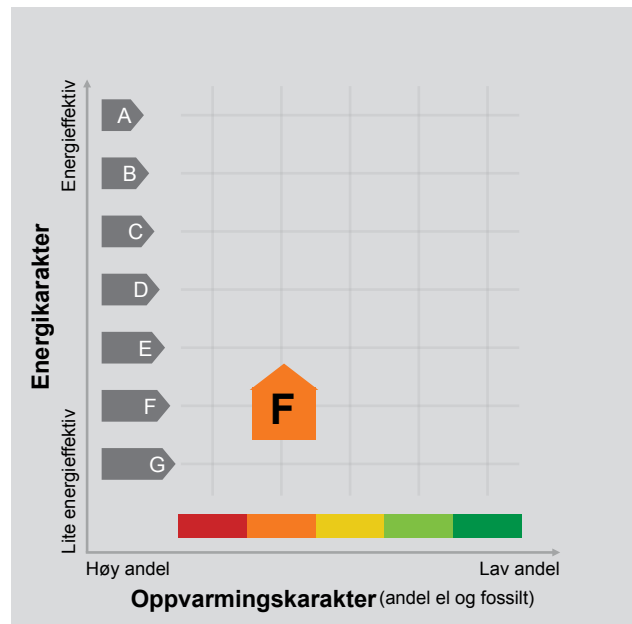
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.

ENERGIATTEST

Adresse	Ringveien 7A
Postnummer	8445
Sted	MELBU
Kommunenavn	Hadsel
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	580
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189868529
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-15944
Dato	27.08.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperatur

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	772.6
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 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: 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 5: 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 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

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 veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 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 aktivering 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.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Hadsel Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1866 **Gårdsnr.:** 52 **Bruksnr.:** 580**Adresse:** Ringveien 7A, 8445 MELBU**Referanse:** 75240207

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.











Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.

Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/52/580/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |













Målestokk 1:1000
Dato: 22.7.2024



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene








Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |













0 25 50 m

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje









Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 52, Bruksnr 580	Kommune:	1866	Hadsel	
Adresse:		Grunnkrets:	303	Melbu øst	
Veiadresse:	Ringveien 7 A, gatenr 3019	Valgkrets:	3	Melbu	
	8445 Melbu	Kirkesogn:	10080104	Hadsel	
Oppdatert:	03.12.2019	Tettsted:	7822	Melbu	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Nergård	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.09.1974	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	772,6 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	20.09.1974	Avgiver	1866/52/486	-776,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1866/52/580	776,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ringveien 7 A	Bolig	280,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	117,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	280,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	280,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	189868529			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			84,0		84,0				
H01	1		106,0		106,0				
H02			90,0		90,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Hadsel Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1866 Gårdsnr.: 52 Bruksnr.: 580

Adresse: Ringveien 7A, 8445 MELBU

Referanse: 75240207

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	MB2 Melbu felt 5, 6 & 7 vedtatt 30/5-1968
Reguleringsformål	Tomta er regulert til boligformål

Status bebyggelsesplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
2 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

I TILKNYTTING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPÅN FOR BOLIGFELT
5, 6 og 7 I MELBU.

1. Generelt.

Det regulerede område er på planen vist med reguleringsgrenser. Husene bør i størst mulig grad planlegges i forhold til hverandre. Byggherrer og arkitekter skal kontakte bygningssjefen for prosjektering for å bli informert om planlegging på de omkringliggende tomter. På tomter som berøres av eventuelle registrerte fortidsminnesmerker, skal gravearbeid ikke igangsettes før tillatelse er innhentet fra bygningssjefen og de antikvariske myndigheter. Hvis man under graving på tomt finner uregistrerte fortidsminner skal gravearbeidet straks stoppes og bygningssjef varsles.

Boligbebyggelsen skal være åpen villamessige eneboliger med etasjetall som bygningsrådet finner mest formålstjenlig på tomten, dog ikke over 2 etasjer.

2. Husenes detaljutforming.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Ved behandling av en byggemelding skal en derfor gå ut fra følgende retningslinjer:

a. Tak: Generelt anbefales saltak eller valmtak, pulttak kan godkjennes av bygningsrådet. Takvinkel min. 15° . Hus i samme byggeflukt bør ha samme takvinkel.

Taktekking: Tegl- eller sementsten, skifer, takpapp av god kvalitet, bølgeeternitt. Andre materialer tillates ikke.

Farge på taktekkingen skal godkjennes av bygningsrådet, og for området i sin helhet bør det tilstrebes ens material- og fargebruk.

b. Fasader: Husene skal oppføres med utvendig kledning som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Gesimshøyden - målt fra gjennomsnittsplanet for ferdig terreng rundt huset - for 1 etasjes hus må ikke være over 3,5 m.

c. Takoppbygg: Bygningsrådet kan innenfor bygningslovgivningens bestemmelser tillate takoppbygg når de er gitt en estetisk tiltalende form.

d. Farger: Impregnering/maling/oljing utføres i samråd med bygnings sjefen etter utarbeidet fargeplan.

3. Garasjer, carports.

Garasjer eller carports som ikke kan bygges sammen med boligen skal utføres av samme materialer og farge som denne. Plan og plassering av garasje/carport skal være vist ved byggeanmeldelsen av våningshuset selv om garasjen/carport skal bygges senere. Sammenbygning av flere garasjer tillates der forholdene ligger til rette for det.

4. Bebygd areal.

Bebygd areal skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

5. Tørkeplasser.

Utvendige tørkeplasser bør skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolig- hus eller garasje/carport med samme materialer og farger.

6. Sjøpeldunker.

Sjøpeldunker skal ha en diskret plassering fra vegen og kan innbygges med samme materialer som huset er oppført av.

7. Pergolaer.

Utvendige pergolaer og solskjermes må underordnes bolighusets material- og fargebruk.

8. Utvendige murer.

Høye forstøtningsmurer må unngås. Eventuelle murer oppføres som lave tørr- murer.

9. Gjerder.

Gjerder tillates bare oppsatt i samråd med bygningsrådet eller bygnings- sjefen. Skille mellom tomter og tomt/gate bør imidlertid i den grad det er mulig utføres som lave beplantninger og inngå som en del av hageplanen.

Gjerdene må ikke være over 0,8 m. høye.

10. Fremdriftsplan.

I den grad veg/vann/kloakk er ferdig anmodes naboer å sette i gang bygge- arbeidet samtidig, så gatepartier i sin helhet kan gjøres ferdig innenfor et begrenset tidsrom.

11. Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningslovens § 28 og de kommunale bygningsvedtekter i Hadsel kommune.

Fylkesmannen i Nordland

BODØ

1502/68 P1 JML/AMM

30. mai 1968

REGULERINGSPLAN FOR FELTENE 5, 6 OG 7 I MELBU -
HADSEL KOMMUNE

Deres brev av 27. april 1968.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Hadsel kommunestyre i møte den 21. mars 1968 om nevnte regulering.

Unntatt fra departementets stadfesting er det område (parke-
ringsplass) som på planen er påført sort skravur.

Om fornminner viser en til bestemmelsene i § 1 i lov av 29. jun
1951 om fornminne og forutsetter at planen blir gjennomført
på en slik måte at fornminner i området ikke blir skadelidende.
En viser her til konferanse i departementet den 28. mai 1968
med representanter fra kommunen og går ut fra at det blir tatt
kontakt med Tromsø museum.

En går videre ut fra at forslaget til reguleringsbestemmelser
i tilknytning til planen blir sendt departementet så snart
disse er behandlet i kommunen i samsvar med bestemmelsene i
bygningslovens § 27.

Det stadfestede reguleringskart følger vedlagt med påtegning
om stadfestingen.

Om kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser en til byg-
ningslovens § 27 nr. 5.

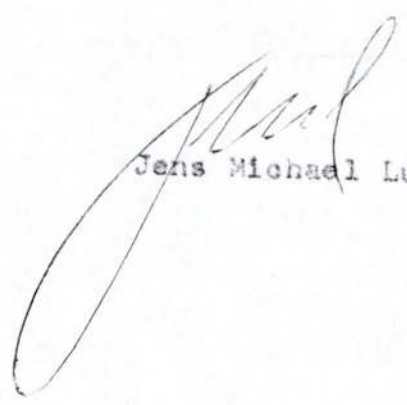
En viser om kloakk til bestemmelsene i § 63 nr. 3 og § 67 i
bygningsloven og om utslipp i vassdrag til vassdragslovens
§§ 48 og 49.

Kommunen bes gjort kjent med dette.

./.
Gjenpart av dette brev legges ved sammen med noen av de mottatte dokumenter.

Etter fullmakt

Odd Hansson



Jens Michael Lund

Fylkesmannen i Nordland

BODØ

1502/68 P1 JML/AMM

30. mai 1968

REGULERINGSPLAN FOR FELTENE 5, 6 OG 7 I MELBU -
HADSEL KOMMUNE

Deres brev av 27. april 1968.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Hadsel kommunestyre i møte den 21. mars 1968 om nevnte regulering.

Unntatt fra departementets stadfesting er det område (parke-
ringsplass) som på planen er påført sort skravur.

Om fornminner viser en til bestemmelsene i § 1 i lov av 29. jun
1951 om fornminne og forutsetter at planen blir gjennomført
på en slik måte at fornminner i området ikke blir skadelidende.
En viser her til konferanse i departementet den 28. mai 1968
med representanter fra kommunen og går ut fra at det blir tatt
kontakt med Tromsø museum.

En går videre ut fra at forslaget til reguleringsbestemmelser
i tilknytning til planen blir sendt departementet så snart
disse er behandlet i kommunen i samsvar med bestemmelsene i
bygningslovens § 27.

Det stadfestede reguleringskart følger vedlagt med påtegning
om stadfestingen.

Om kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser en til byg-
ningslovens § 27 nr. 5.


En viser om kloakk til bestemmelsene i § 63 nr. 3 og § 67 i
bygningsloven og om utslipp i vassdrag til vassdragslovens
§§ 48 og 49.

Kommunen bes gjort kjent med dette.

./.
Gjenpart av dette brev legges ved sammen med noen av de mottatte dokumenter.

Etter fullmakt

Odd Hansson



Jens Michael Lund

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR BOLIGFELT 5, 6 og 7 I MELBU.

1. Generelt.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrenser. Husene bør i størst mulig grad planlegges i forhold til hverandre. Byggherrer og arkitekter skal kontakte bygningssjefen for prosjektering for å bli informert om planlegging på de omkringliggende tomter. På tomter som berøres av eventuelle registrerte fortidsminnesmerker, skal gravearbeid ikke igangsettes før tillatelse er innhentet fra bygningssjefen og de antikvariske myndigheter. Hvis man under graving på tomt finner uregistrerte fortidsminner skal gravearbeidet straks stoppes og bygningssjef varsles.

Boligbebyggelsen skal være åpen villamessige eneboliger med etasjetall som bygningsrådet finner mest formålstjenlig på tomten, dog ikke over 2 etasjer.

2. Husenes detaljeutforming.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Ved behandling av en byggemelding skal en derfor gå ut fra følgende retningslinjer:

a. Tak: Generelt anbefales saltak eller valmtak, pulttak kan godkjennes av bygningsrådet. Takvinkel min. 15°. Hus i samme byggeflukt bør ha samme takvinkel.

Taktekking: Tegl- eller sementsten, skifer, takpapp av god kvalitet, bölgeeternitt. Andre materialer tillates ikke.

Farge på taktekkingen skal godkjennes av bygningsrådet, og for området i sin helhet bør det tilstrebes ens material- og fargebruk.

b. Fasader: Husene skal oppføres med utvendig kledning som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Gesimshøyden - målt fra gjennomsnittsplanet for ferdig terreng rundt huset - for 1 etasjes hus må ikke være over 3,5 m.

c. Takoppbygg: Bygningsrådet kan innenfor bygningslovgivningens bestemmelser tillate takoppbygg når de er gitt en estetisk tiltalende form.

d. Farger: Impregnering/maling/oljing utføres i samråd med bygnings sjefen etter utarbeidet fargeplan.

3. Garasjer, carports.

Garasjer eller carports som ikke kan bygges sammen med boligen skal utføres av samme materialer og farge som denne. Plan og plassering av garasje/carport skal være vist ved byggeanmeldelsen av våningshuset selv om garasjen/carport skal bygges senere. Sammenbygning av flere garasjer tillates der forholdene ligger til rette for det.

4. Bebygd areal.

Bebygd areal skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

5. Tørkeplasser.

Utvendige tørkeplasser bør skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolig- hus eller garasje/carport med samme materialer og farger.

6. Sjøpeldunker.

Sjøpeldunker skal ha en diskret plassering fra vegen og kan innbygges med samme materialer som huset er oppført av.

7. Pergolaer.

Utvendige pergolaer og solskjermer må underordnes bolighusets material- og fargebruk.

8. Utvendige murer.

Høye forstøtningsmurer må unngås. Eventuelle murer oppføres som lave tørr- murer.

9. Gjerder.

Gjerder tillates bare oppsatt i samråd med bygningsrådet eller bygnings- sjefen. Skille mellom tomter og tomt/gate bør imidlertid i den grad det er mulig utføres som lave beplantninger og inngå som en del av hageplanen.

Gjerdene må ikke være over 0,8 m. høye.

10. Fremdriftsplan.

I den grad veg/vann/kloakk er ferdig anmodes naboer å sette i gang bygge- arbeidet samtidig, så gatepartier i sin helhet kan gjøres ferdig innenfor et begrenset tidsrom.

11. Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningslovens § 28 og de kommunale bygningsvedtekter i Hadsel kommune.

I TILKNYTTING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPÅN FOR BOLIGFELT
5, 6 og 7 I MELBU.

1. Generelt.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrenser. Husene bør i størst mulig grad planlegges i forhold til hverandre. Byggherrer og arkitekter skal kontakte bygnings sjefen for prosjektering for å bli informert om planlegging på de omkringliggende tomter. På tomter som berøres av eventuelle registrerte fortidsminnesmerker, skal gravearbeid ikke igangsettes for tillatelse er innhentet fra bygnings sjefen og de antikvariske myndigheter. Hvis man under graving på tomt finner uregistrerte fortidsminner skal gravearbeidet straks stoppes og bygnings sjef varsles.

Boligbebyggelsen skal være åpen villamessige eneboliger med etasjetall som bygningsrådet finner mest formålstjenlig på tomten, dog ikke over 2 etasjer.

2. Husenes detaljform.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Ved behandling av en byggemelding skal en derfor gå ut fra følgende retningslinjer:

- a. Tak: Generelt anbefales saltak eller valmtak, pulttak kan godkjennes av bygningsrådet. Takvinkel min. 15° . Hus i samme byggeflukt bør ha samme takvinkel.
Taktekking: Tegl- eller sementsten, skifer, takpapp av god kvalitet, bølgeeternitt. Andre materialer tillates ikke.
Farge på taktekkingen skal godkjennes av bygningsrådet, og for området i sin helhet bør det tilstrebes ens material- og fargebruk.
- b. Fasader: Husene skal oppføres med utvendig kledning som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Gesimshøyden - målt fra gjennomsnittsplanet for ferdig terreng rundt huset - for 1 etasjes hus må ikke være over 3,5 m.
- c. Takoppbygg: Bygningsrådet kan innenfor bygningslovgivningens bestemmelser tillate takoppbygg når de er gitt en estetisk tiltalende form.

d. Farger: Impregnering/maling/oljing utføres i samråd med bygningssjefen etter utarbeidet fargeplan.

3. Garasjer, carports.

Garasjer eller carports som ikke kan bygges sammen med boligen skal utføres av samme materialer og farge som denne. Plan og plassering av garasje/carport skal være vist ved byggeanmeldelsen av våningshuset selv om garasjen/carport skal bygges senere. Sammenbygning av flere garasjer tillates der forholdene ligger til rette for det.

4. Bebygd areal.

Bebygd areal skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

5. Tørkeplasser.

Utvendige tørkeplasser bør skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolig- hus eller garasje/carport med samme materialer og farger.

6. Sjøpeldunker.

Sjøpeldunker skal ha en diskret plassering fra vegen og kan innbygges med samme materialer som huset er oppført av.

7. Pergolaer.

Utvendige pergolaer og solskjermer må underordnes bolighusets material- og fargebruk.

8. Utvendige murer.

Høye forstøtningsmurer må unngås. Eventuelle murer oppføres som lave tørr- murer.

9. Gjerder.

Gjerder tillates bare oppsatt i samråd med bygningsrådet eller bygnings- sjefen. Skille mellom tomter og tomt/gate bør imidlertid i den grad det er mulig utføres som lave beplantninger og inngå som en del av hageplanen. Gjerdene må ikke være over 0,8 m. høye.

10. Fremdriftsplan.

I den grad veg/vann/kloakk er ferdig anmodes naboer å sette i gang bygge- arbeidet samtidig, så gatepartier i sin helhet kan gjøres ferdig innenfor et begrenset tidsrom.

11. Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningslovens § 28 og de kommunale bygningsvedtekter i Hadsel kommune.

Fylkesmannen i Nordland

BODØ

1502/68 P1 JML/AMM

30. mai 1968

REGULERINGSPLAN FOR FELTENE 5, 6 OG 7 I MELBU -
HADSEL KOMMUNE

Deres brev av 27. april 1968.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Hadsel kommunestyre i møte den 21. mars 1968 om nevnte regulering.

Unntatt fra departementets stadfesting er det område (parke-
ringsplass) som på planen er påført sort skravur.

Om fornminner viser en til bestemmelsene i § 1 i lov av 29. juni 1951 om fornminne og forutsetter at planen blir gjennomført på en slik måte at fornminner i området ikke blir skadelidende. En viser her til konferanse i departementet den 28. mai 1968 med representanter fra kommunen og går ut fra at det blir tatt kontakt med Tromsø museum.

En går videre ut fra at forslaget til reguleringsbestemmelser i tilknytning til planen blir sendt departementet så snart disse er behandlet i kommunen i samsvar med bestemmelsene i bygningslovens § 27.

Det stadfestede reguleringskart følger vedlagt med påtegning om stadfestingen.

Om kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser en til byg-
ningslovens § 27 nr. 5.

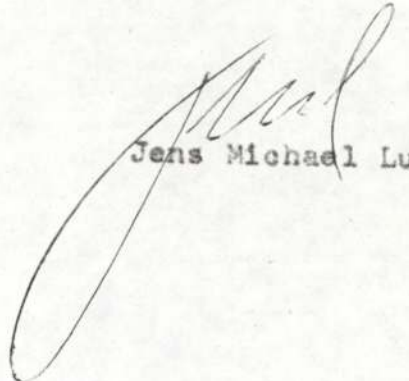
En viser om kloakk til bestemmelsene i § 63 nr. 3 og § 67 i
bygningsloven og om utslipp i vassdrag til vassdragslovens
§§ 48 og 49.

Kommunen bes gjort kjent med dette.

./.
Gjenpart av dette brev legges ved sammen med noen av de mottatte dokumenter.

Etter fullmakt

Odd Hansson



Jens Michael Lund

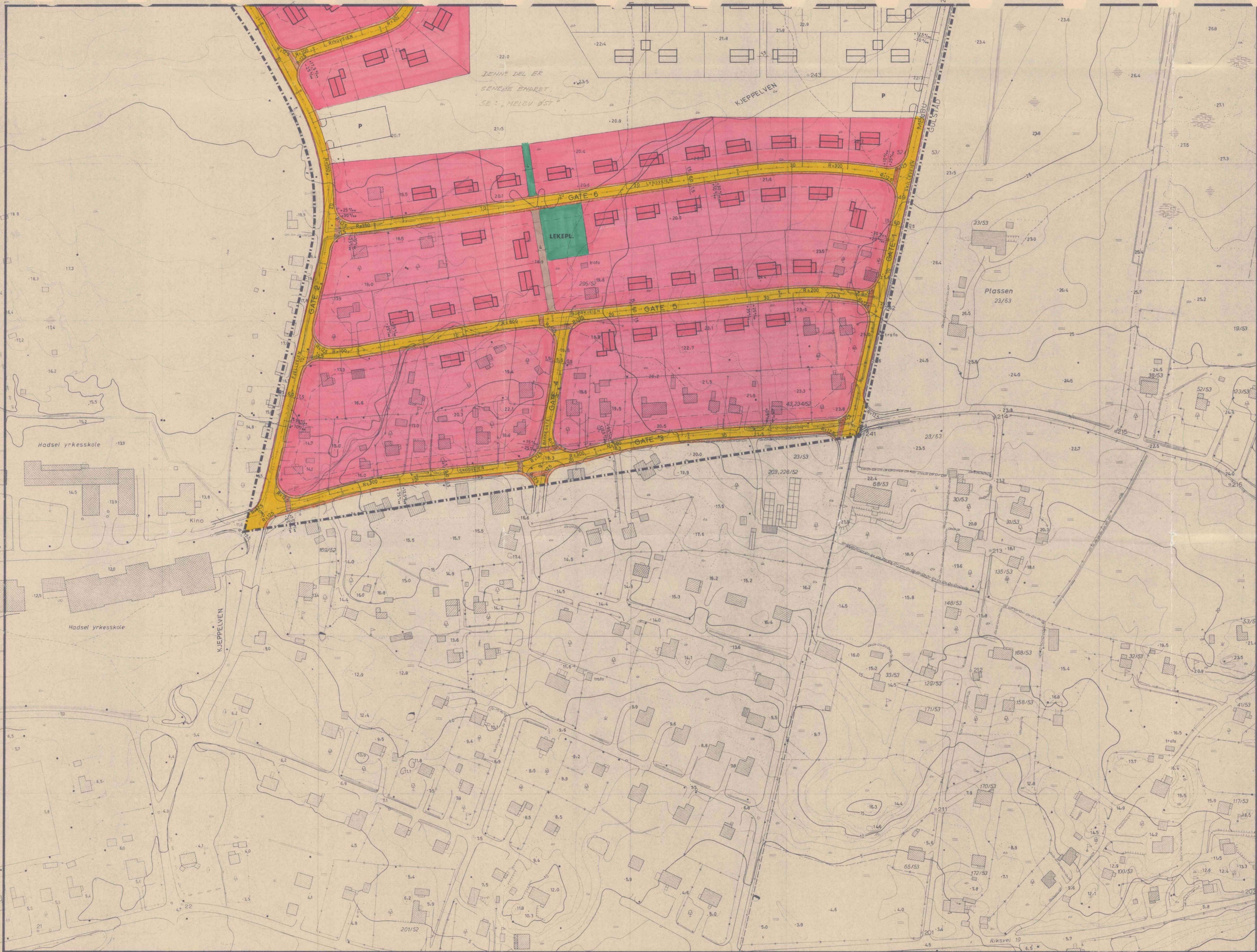
Ajeldende regulatorer

1 400 Y
1 600 Y
1 800 Y
2 000 Y

SAKSBEHANDLING

NR.	DATO	SPEISIFISERING

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Boligområde | Friområde |
| Bolig og garasje, etasjehøyde | Naturområde |
| Fritidsbebyggelse | Landbruksområde |
| Industri | Sjø, vann, elv |
| Foretning/bebyggelse kontor, o.l. | Fellesareal |
| Institusjoner | Gangvei |
| Veg | Eksisterende bebyggelse |
| Felles avkjørsel | Trafikkantområde |
| Fortau | Reguleringsgrense |
| Bankett | Sentrelinje med kurvepkt. |
| Trafikkantområde | Koordinatbestemt pkt. |
| Reguleringsgrense | Byggelinje |
| Sentrelinje med kurvepkt. | Eiendomsgrense |
| Koordinatbestemt pkt. | Tomte dele |
| | Gangsti |



01B	14-3-68	Forlag	Forslag regulering
01A	26-1-67	Forlag	Forslag
NR.	DATO	SIGN.	REVISJON

HADSEL KOMMUNE
Reg.plan Melbu - felt 5, 6, 7

M 1:1000 Ekv. 1 m Kartblad F 11, G 11.

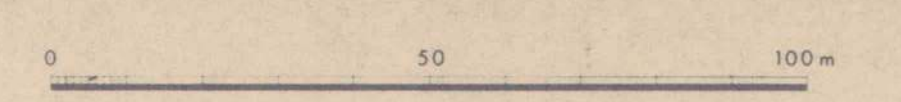
FJELLANGER 166-05-1 **01**

HADSEL KOMMUNE
MELBU M.1:1000

FJELLANGERS
OPPMALING OG LUFTKARTTEGNING

Fotogrammetrisk konstruksjon 1965
på grunnlag av fotogrammer opptatt 1964

Koordinatsystem: Lokalt
Høydeplan: Havnesenets



G-10

166-05-1

1 800 Y

1 800 Y

21

2 200

SAKSBEHANDLING

NR. DATO SPESIFISERING

- | | | | |
|--|--|--|-------------------------|
| | Boligområde | | Friområde |
| | Bolig og garasje, etasjetall-grunnshøyde | | Naturområde |
| | Fritidsbebyggelse | | Landbruksområde |
| | Industri | | Sjø, vann, elv |
| | Forettningsbebyggelse, kontorer o.l. | | Fellesareal |
| | Institusjoner | | Gangvei |
| | Veg, vegkant | | PARKEPÅSE |
| | Felles avkjørsel | | |
| | Fortau | | |
| | Bankett | | Eksisterende bebyggelse |
| | Trafikkgrøntområde | | Reguleringsgrense |
| | Senterlinje med kurvepkt. | | Byggetlinje |
| | Koordinatbestemt pkt. | | Eiendomsgrense |
| | | | Tomte dele |
| | | | Gangsti |

STANFESTET AV KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET 30. JUNI 1968

02 B	14-3-68		
02 A	26-1-68		Forslag
NR.	DATO	SIGN.	REVISJON

HASEL KOMMUNE Reg.plan Melbu - felt 5, 6, 7

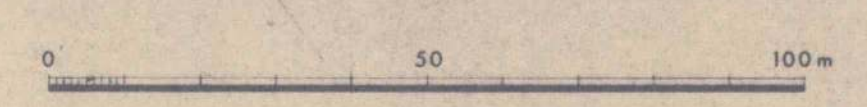
M 1:1000 Ekv. 1:m Kartblad: F 12, G12.

FJELLANGER 166-05-1 02

HASEL KOMMUNE
MELBU M.1:1000
Ekv. 1m.

FJELLANGERS
OPPMÅLING OG LUFTKARTLEGGING
Fotogrammetrisk konstruksjon - 1965.
på grunnlag av fotogrammer opp tatt 1964.

Koordinatsystem Lokalt
Høydeplan: Havnevesenets



G 11

Roll 90

oksegjerde

1 400 Y

1 600 Y

1 800 Y

2 200 Y

Ringveien 7A

Nabolaget Melbu øst - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Melbu skole Linje 754, 833	8 min
Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 14 min

Skoler

Melbu skole (1-10 kl.) 291 elever, 20 klasser	8 min
Hadsel vgs. Avd. Melbu 500 elever, 21 klasser	7 min

Ladepunkt for el-bil

ChargeUp - Hadsel VGS avd. Melbu 9 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

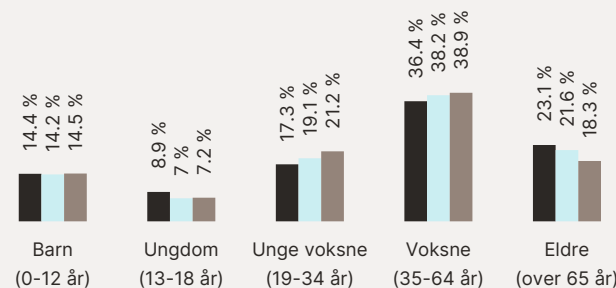


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Melbu øst	1 147	570
Melbu	2 495	1 384
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Melbu barnehage (1-5 år) 41 barn	10 min
Hoppensprett Melbu (0-5 år) 55 barn	14 min
Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 29 barn	20 min


Dagligvare


Rema 1000 Melbu	11 min
Coop Extra Melbu Post i butikk	16 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

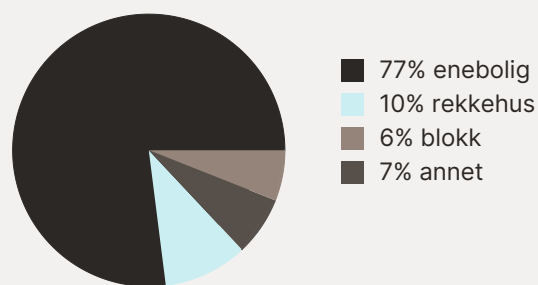
 Melbu stadion 9 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.7 km

 Melbu aktivitetssal 10 min 
Aktivitetshall 0.8 km



 Viking Gym Melbu 20 min 



 Feel24 Stokmarknes Søndre 14 min 

Boligmasse

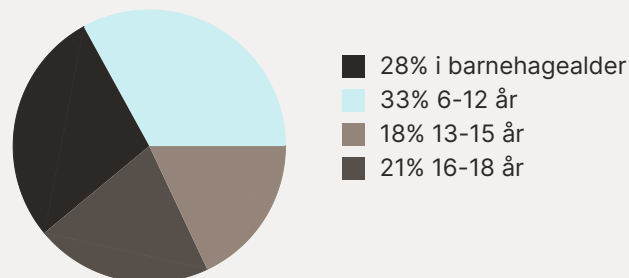


Varer/Tjenester

 Bykuben Senter 16 min 

 Boots apotek Sortland 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

 Melbu øst
 Melbu
 Norge

Sivilstand

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

