

Tilstandsrapport

 Enebolig med utleieleilighet.

 Kirkegata 26, 8445 MELBU

 HADSEL kommune

 gnr. 52, bnr. 600

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 12.09.2024

Rapportdato: 01.10.2024

Oppdragsnr.: 21646-1155

Referansenummer: YV1413

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



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 godkjenningsområder:

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

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

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

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 med utleieleilighet. - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenner og nedløpsrør i stål, deler av taknedløp er tilknyttet bortlednings system.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning, deler av kledning mot vest er skiftet 2024.
Takkonstruksjonen har plass bygde W-takstoler i tre med trefiberplater som undertak. God lufting.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør, malt verandadører i tre og enkel dør til garasje i tre, samt leddport i tre med automatikk til garasje.
Veranda med tak over del av garasje, tekking av polyester/glassfiber med takrenner i siden, det er lagt ny treplattning og nye rekkverk ca. 2024.
Veranda over inngangsparti bygget i impregnerte materialer, det er montert nytt rekkverk og dekke, søyler er forsterket ca. 2024.
Trapp og repos i stål i forbindelse med inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Normal slitasje på deler fra byggeår. Deler av gulv og vegger i hovedetasje er renovert/byttet.
Etasjeskiller mellom hovedetasje og underetasje er av trebjelkelag.
Etasjeskiller mellom underetasje og kryperom er trebjelkelag med standard utført stubbegulvskonstruksjon.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, Kombinert ved og oljeovn (Eier opplyser at oljetanke og deler av rør er fjernet) , sotluke/feieluke i krypkjeller.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luke i grunnmur.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av trefibertype.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Våtrommet er bygget etter byggeforskrift eldre enn 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenover.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm.
Terskel flis ca. 70mm
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift eldre enn 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at vaskerommet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.
Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenover.

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har vaskekum i plast og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

Bad

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift eldre enn 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.
Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenover.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm, terskel ca. 60mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett(2012) og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med slette og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

Toalettrom, inneholder wc og vask.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkapper samt noe plast. Stoppekraner på vaskerom og krypkjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe, innerdel er plassert i stue
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på gulv i vaskerom.
Varmtvannstanken er på ca. 140 liter. Plassert i kjøkkenbenk leilighet.
Elektrisk anlegg fra byggeår. Elektrisk anlegg er fornyet i 2005 med med automatsikringer i begge etasjer.
Det er egen kurs til leilighet med eget fordelerskap med automatsikringer, det er ikke egen måler til leilighet. El-tavler er plassert i underetasje på bod og inne i skap i leiligheten.
I boligen er det håndslukkeapparat og brannvarslere

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Dreneringen er fra 1977, ukjent anlegg. Noen taknedløp er koblet til bortledningsanlegg.
Bygningen har grunnmur i betonghulstein. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Terrenget er temmelig flatt rundt bygning som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Oljetanken er opplyst av eier er fjernet.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	220 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	220 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

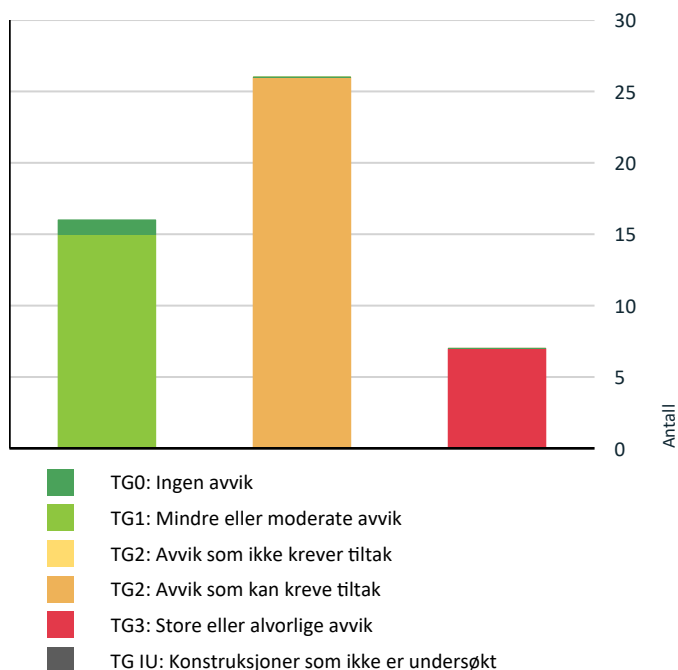
Enebolig med utleieleilighet.

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

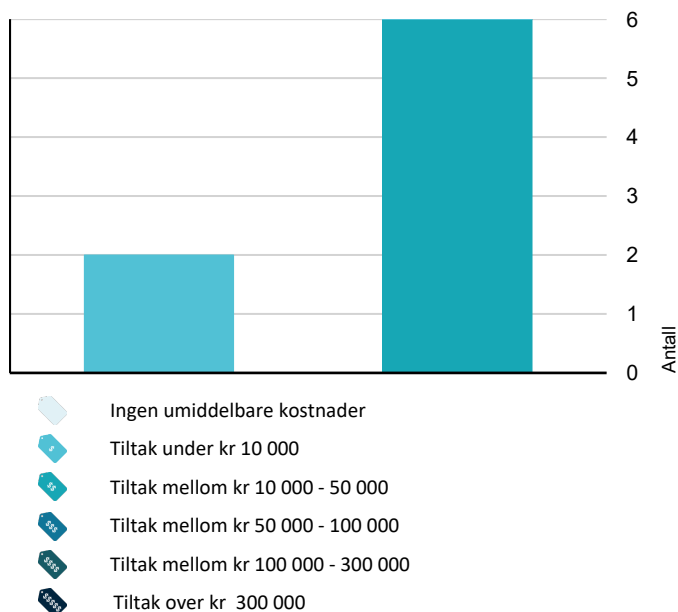
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hovedregel:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, dette vil få betydning for takstmannens valg. Generelt forutsettes også at bygningene er godkjente av bygningsmyndighetene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleieleilighet.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hoved etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UMLEIELEILIGHET.



Byggeår
1977

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål, deler av taknedløp er tilknyttet ukjent bortlednings system.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Det observeres at noen taknedløp ikke er tilkoblet bortlednings systemet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning, deler av kledning mot vest er skiftet 2024.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har plass bygde W-takstoler i tre med trefiberplater som undertak. God lufting.

Vurdering av avvik:

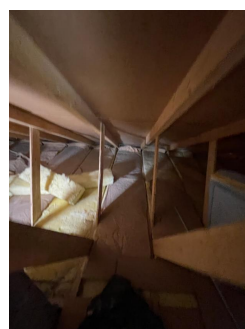
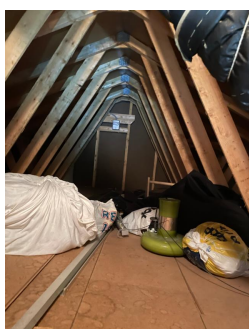
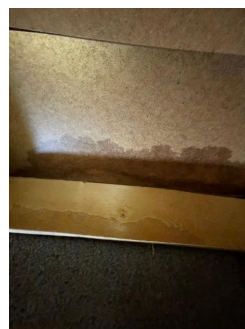
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det observeres steder med noe fuktskjolder. Det ble ikke målt unormale fuktverdier på steder med fuktskjolder.

Takkonstruksjonen er plassbygget, det observeres at det er bygget med smekre materialer som bord til oppbygging av konstruksjon for w-form og 2x4 som takbjelker. Dette var en normal konstruksjon for byggeår på 70 tallet, og derfor kan en se noe skjevheter i tak fra ytterside.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Eier opplyser at det skal skiftes fire vinduer med skader ved salg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Det observeres at en del glass er punkterte i tillegg til de som eier har avdekket med skader på.
Vinduer i leilighet har en del krakkelering i maling, som kan tyde på for dårlig ventilering av leilighet.

Konsekvens/tiltak

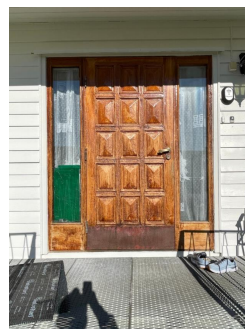
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt verandadører i tre og enkel dør til garasje i tre, samt leddport i tre med automatikk til garasje.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med tak over del av garasje, tekking av polyester/glassfiber med takrenner i siden, det er lagt ny treplattning og nye rekkverk ca. 2024.

Tilstandsrapport

Veranda over inngangsparti bygget i impregnerte materialer, det er montert nytt rekkverk og dekke, søyler er forsterket ca. 2024.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp og repos i stål i forbindelse med inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det observeres at betongfundament for trapp har litt setninger, hvor trapp er rettet med belegningsstein under stålfundamenter.

Konsekvens/tiltak

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



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Normal slitasje på deler fra byggeår. Deler av gulv og vegger i hovedetasje er renovert/byttet, se eget punkt i "Opplysninger om eiendommen"

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom hovedetasje og underetasje er av trebjelkelag.

Etasjeskiller mellom underetasje og kryperom er trebjelkelag med standard utført stubbegulvskonstruksjon. Det registreres steder med knirk i gulv, spesielt i stue leilighet.

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, Kombinert ved og oljeovn (Eier opplyser at oljetanke og deler av rør er fjernet) , sotluke/feieluke i krypkjeller. Eier opplyser at det har vært kontroll av pipe flere ganger de siste 5 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres kompenserende tiltak for brennbart materiale nærmere enn 30cm fra sotluke da det er fare varmeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luke i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det observeres at eldre materialer som ligger mot grunn har råteskader

Det observeres steder med høyt fuktnivå i krypkjeller.

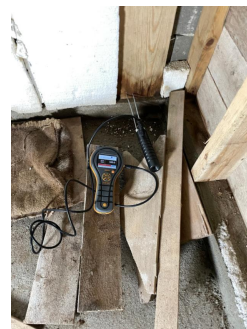
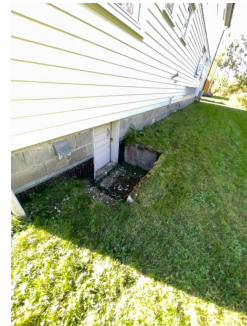
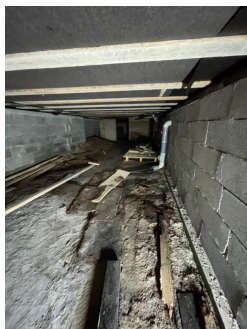
Det observeres at tidligere eiere har støpt gulv i innerste del av krypkjeller og sannsynlig vært brukt til potetkjeller :-)

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det anbefales å fjerne alt søppel/organisk materialer mot grunn, planere noe og legge ut fuktsperre mot grunn for å redusere fuktavdunstning fra grunn. Høy fuktighet i krypkjeller må også ses i sammenheng med fuktsikring av mur og taknedløp samt manglende fall fra bygget.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

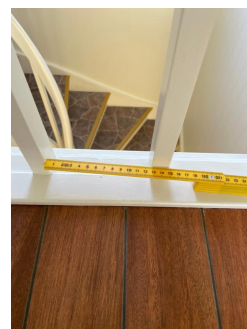
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av trefibertype.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

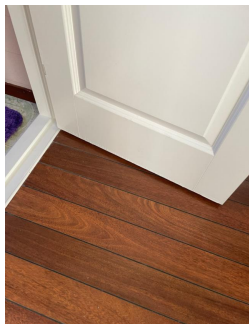
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noen dører til våtrom har fuktskader i nedkant.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift eldre enn 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovert.

Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå.

Eier opplyser at det er lagt nye plater på vegger og lagt fliser oppå eksisterende vinylbelegg, samt nytt sanitærutstyr. ca. 2012 Ingen dokumentasjon.

NB! Det kan ikke ses bort fra mulige skjulte skader i konstruksjon som ikke er oppdaget på befaringen.

Det anbefales totalrenovering av badet mht. til observasjoner, estimert pris for totalrenovering av bad settes til 150.000-200.000



LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Ved måling med fukt indikator får en høyere verdier på veggplater ved gulv i området ved dusjkabinett.

Eier opplyser at det har vært en sak hvor vann har trengt fra hjørne bak dusj, dette ble avdekket ved tilfeldig kontroll i krypkjeller. Dette ble en forsikringssak. Isolasjon ble fjernet i krypkjeller og det ble revent plater i gang, det ble konstatert at lekkasjen kom via dårlig fuging i fliser bak dusjkabinett. Dette er nå tettet, sluk er rengjort. Derfor er det noe forhøyede fuktverdier i konstruksjon.

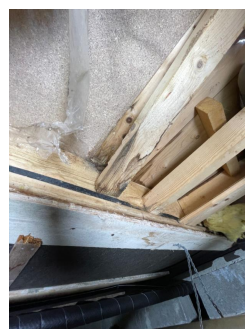
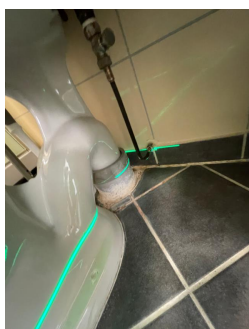
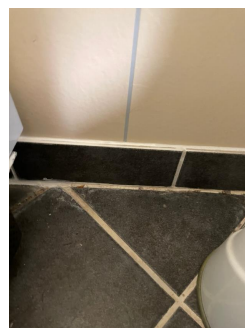
På befaring var isolasjon i krypkjeller ikke lagt tilbake hvor den var tatt ned, dette er for å tørke konstruksjon..

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere vurderinger anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm, terskel ca. 60mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se pkt. om vegger, det har vært fuktlekkasjer i konstruksjon.

Det er dårlig fuging mot terskel

Det observeres dårlige fuger mellom fliser under dusjkabinett.

På befaring ble det også observert ett område som var råteskadd via befaring i krypkjeller på ca. 15-20 cm i omkrets. Området var helt tørt på befaringen.

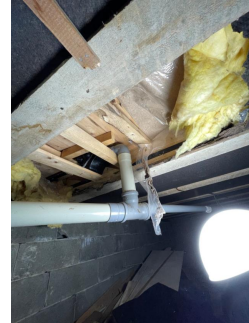
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere vurderinger anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett(2012) og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i I trappegang mot badet . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 56.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Se pkt. om vegg og gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



HOVED ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift eldre enn 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at badet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Om rommet skal kunne tilfredsstillе dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovert.

Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå.

Eier opplyser at det er lagt nye plater på vegger 2012 og lagt nye fliser ca. 2017, samt nytt sanitærutstyr ca. 2012 Ingen dokumentasjon.

NB! Det kan ikke ses bort fra mulige skjulte skader i konstruksjon som ikke er oppdaget på befaringen.

Tilstandsrapport



HOVED ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

HOVED ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm. Terskel flis ca. 70mm

HOVED ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Andre tiltak:

Kabinettet må dras frem for rengjøring og inspeksjon av sluket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



HOVED ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett(2012).

HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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.

HOVED ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Motstående soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift eldre enn 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at vaskerommet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovering.

Dette er ikke ensbetydende med at vaskerommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå.

NB! Det kan ikke ses bort fra mulige skjulte skader i konstruksjon som ikke er oppdaget på befaringen.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskekum i plast og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

LEILIGHET UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med slette og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe skader i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av benkeplate.



LEILIGHET UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



HØVED ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Eier opplyser at det er skade på låsemekanisme for microbølgeovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes reparasjon eller utskiftning av microbølgeovn.



HOVED ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

HOVED ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom, inneholder wc og vask.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

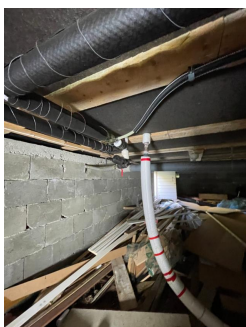
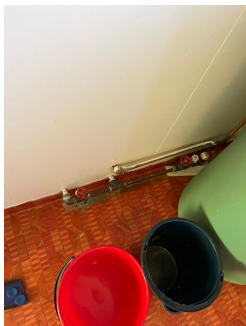
Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkapper samt noe plast. Stoppekraner på vaskerom og krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe, innerdel er plassert i stue

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

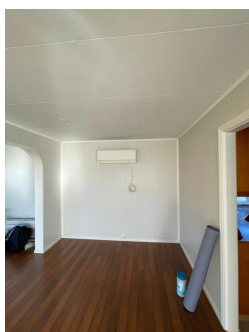
- Det er avvik:

Eier opplyser at det er midlertidig feil på varmepumpen, Vesterålen varmepumpe har hatt service på den og funnet ut at trommelen på varmepumpen er ødelagt og må byttes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at den vil bli reparert før salg.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på gulv i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Varmtvannstank - Leilighet

Varmtvannstanken er på ca. 140 liter. Plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

På befaring kunne det ikke konstateres om det var avrenningsmulighet eller andre kompenserende løsninger fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales nrmere undersøkelser vedr avrenningsmulighet eller andre kompenserende løsninger fra varmtvannstank i leilighet.



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 bygningssakkyndig 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.

Elektrisk anlegg fra byggeår. Elektrisk anlegg er fornyet i 2005 med med automatsikringer i begge etasjer.

Det er egen kurs til leilighet med eget fordelerskap med automatsikringer, det er ikke egen måler til leilighet. El-tavler er plassert i underetasje på bod og inne i skap i leiligheten.

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.

1977

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ja - Nye spotter i stue ble installert av faglært ca. 2016.

- Montert ny varmepumpe ca. 2012

- Elektrisk anlegg er fornyet i 2005 med med automatsikringer i begge etasjer.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

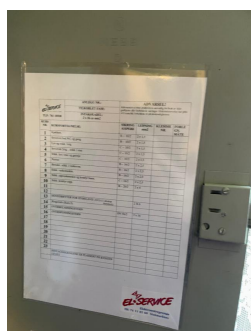
Ukjent

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?

Ja På grunn av alder samt at det er over 5 år siden kontroll av DLE, anbefales det kontroll av elektroinstallatør eller EL-takstmann.

Kostnadsestimat for el-kontroll er rundt kr15000,- Det gis ikke prisestimat for retting av avvik.

Tilstandsrapport



TG 3 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 forenklede 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.

I boligen er det håndslukkeapparat og brannvarslere

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Det anbefales å montere nye håndslukkere og brannvarslere i leilighet, gang underetasje og gang hovedetasje.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1977, ukjent anlegg. Noen taknedløp er koblet til ukjent bortledningsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

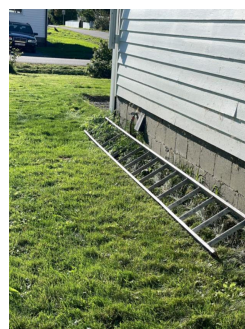
Tilstandsrapport

Det observeres at fuktsikring mot grunnmuren har løsnet slik at vann kan trenge inn i grunnmur.
Det observeres at grunnmur av betonghulstein ikke er pusset på ytterside slik at vann kan trenge inn i grunnmur.
Det observeres høy fuktighet i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det må påregnes noe arbeider med å reetablere fuktsikring av grunnmur.
Nærmere undersøkelser anbefales.



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betonghulstein. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det observeres noe større åpninger mellom betong steiner, se område ved utedel varmepumpe.
Det observeres at betonghulstein ikke er pusset på yttersiden.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Tilstandsrapport

TG 2 Terrenghorhold

Terrenget er temmelig flatt rundt bygning som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Tiltak bør vurderes utført i forbindelse med drenering og bortledning av vann fra taknedløp, hvor det arronderes fall fra grunnmur.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

TG 0 Oljetank

Oljetanken er opplyst av eier er fjernet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

220 m²/199 m²

Enebolig med utleieleilighet: 2 Hall m/trapp, 2 Stuer, Kjøkken, Toalettrom, 2 Bad, 6 Soverom, Vindfang, Vaskerom, 3 Bod, Garasje, Gang, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 3 300 000

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

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Coldevins gate 34 ,8445 MELBU 127 m ² 1957 3 sov	29-08-2024	2 750 000	2 300 000		2 300 000	18 110
2 Coldevins gate 27 ,8445 MELBU 178 m ² 1951 5 sov	21-08-2024	3 150 000	3 150 000		3 150 000	17 697
3 Torggata 3 ,8445 MELBU 258 m ² 1961 4 sov	08-02-2023	3 700 000	3 400 000		3 400 000	13 178
4 Torggata 16 ,8445 MELBU 146 m ² 1965 3 sov	25-06-2023	1 550 000	1 470 000		1 470 000	10 068

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, inkludert eiendomsskatt - Estimert av takstmann	Kr.	16 000
Renovasjon - Estimert av takstmann	Kr.	5 000
Forsikring - Estimert av takstmann	Kr.	12 000
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med utleieleilighet.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med utleieleilighet.	Kr.	2 800 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 800 000

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.	3 300 000
--	------------	------------------

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

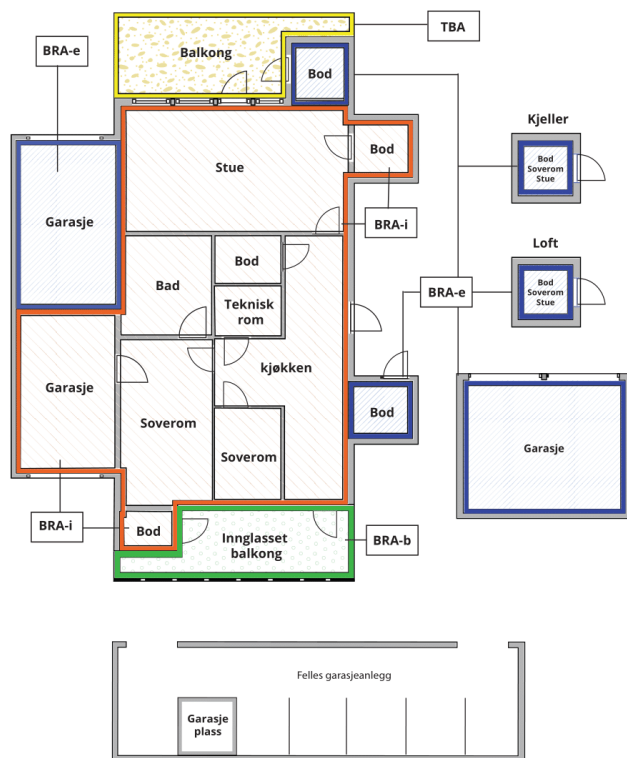
Hva er måleverdig areal?

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)
Eksternt 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med utleieleilighet.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved etasje	107			107	18
Underetasje	41	21		62	
Leilighet underetasje	51			51	
SUM	199	21			18
SUM BRA	220				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved etasje	Hall m/trapp , Stue , Stue 2, Kjøkken , Toalettrom , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Underetasje	Vindfang , Soverom , Hall m/trapp , Vaskerom , Bod 1, Bod 2, Bod 3	Garasje	
Leilighet underetasje	Gang , Bad , Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

I eksternt bruksareal er det medregnet garasje på ca. 21m²
I åpent areal er det medregnet begge verandaer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eget punkt Opplysninger om eiendommen

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med utleieleilighet.	186	34

Kommentar

Enebolig med utleieleilighet.

Av S-rom i underetasje er det tatt med garasje og 3 boder på tilsammen ca. 34m2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2024	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Yadullah Montazeri	47702793

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	52	600		0	1142.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkegata 26

Hjemmelshaver

Montazeri Ahmad Reza, Montazeri Roqia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i regulert byggefelt fra 1960 tallet i Kirkeveien på Melbu. Det er ca. 600 m til Melbu sentrum, gåavstand til skoler, barnehage og øvrige servicetilbud som skianlegg, løypeløype og idrettshall.

Eiendommen har fine solforhold. Det er ca. 16 km til kommunesenteret, Stokmarknes, og ca. 23 km til Skagen Flyplass. Boligen har utleiedel med felles inngang.

Adkomstvei

Adkomst til eiendom via kommunal - Veireferansesystem (KV3011)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gruset oppkjøring og gårdsplass

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokskrift er ikke fremlagt.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig oppført ca. 1977 i to etasjer, hovedetasje og underetasje. I under etasje er det også egen utleieleilighet og garasje.

Utleie

Boligen har leilighet i underetasje med gang, stue/kjøkken, bad og to soverom som leies ut for tiden for kr 15000,- pr. mnd. Inkludert Strøm. Det foreligger ingen dokumentasjon fra Hadsel kommune på at utleie er godkjent og kjøper står selv ansvarlig dersom de likevel velger å leie ut leiligheten.

Oppgaderinger/modernisering opplyst av eier

- Vinduer med råteskade 4 stk, skal byttes 2024
- Takrenner ble skiftet ut nå i sommer 2024
- Yttervegg på vestsiden ble panel byttet ut samt vindu i garasjen 2024
- Huset er malt utvendig nå i sommer med to strøk og innvendig i soverommene og gang 2024
- Ved oppussing innvendig ble stikkontaktene i stue byttet ut. Det er ikke gjort noen endringer på selve kablene
- Verandaer ble utbedret nå i sommer 2024
- På badet i 1. etg. har det vært vann lekkasje pga. manglende fuging. Dette er fikset
- Nytt gulv på det ene rommet i utleiedelen. ca. 2020
- Nye dusjkabinetter både oppe og nede ble installert i 2020
- Montert ny utekrane Geir Olsen ca. 2018
- Plenen har vi rettet opp da det var mye ugjevnheter. 30 last med jord måtte til for å rette opp plenen
- Skyvedørs garderobe på hovedsoverom fra ca. 2018
- Alle innvendige dører ble byttet 2017
- Nye veggplater i gang og hovedsoverom. 2017
- Nye spotter i stue ble installert av faglært ca. 2016
- Gårdsplassen ble utbedret med singel og kantsteiner ca. 2016
- Nytt gulvbeleg ble lagt i stuen på utleiedelen ca. 2012
- Badene har fått nye veggplater og gulv, samt innredning ca. 2012
- Montert ny varmepumpe ca. 2012
- Nye veggplater i stuen 2011
- Nytt eksklusivt gulv i stue og gang med underlag for lyddemping 2011
- Det er lagt nytt gulv på kjøkken og to soverom i 2. etg. ca. 2011
- Ny kjøkkeninnredning antatt ca. 2010
- Elektrisk anlegg er fornyet i 2005 med med automatsikringer i begge etasjer

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2011

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende			6 611 220	16 944
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.09.2024		Gjennomgått	10	Ja
Eiendomsinfo	10.09.2024		Gjennomgått	2	Ja
Eiendomskart	10.09.2024		Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

- 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YV1413>

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



Norsk takst

Informasjon

Kirkegata 26, 8445 MELBU

1866-52/600/0/0

Egenskaper

Selveier Enebolig	
Selveier tomt	1142,1 m ²
Byggeår	1977
P-rom	193 m ²
BRA	220 m ²
BTA	233 m ²
Etasjer	
Soverom	6



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
Enebolig	09.06.2011	17.06.2011	02.08.2011	1 400 000	1 550 000	1 550 000		7 254	8	Folk i Husan AS
Enebolig	30.03.2004	16.06.2004	18.08.2004	900 000	900 000	1 020 000		4 663	78	Ring Eiendomsmegling/Vesterålen Eiendomsmegling AS

Fasiliteter

Balkong	Barnevennlig	Hage	Parkering	Rolig
---------	--------------	------	-----------	-------

Eiendom

Kilde: Kartverket per 09.09.2024

Bruksnavn	MOHEIM	Areal	1142,1 m ²
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	
Etablert dato	16.08.1976	Sist omsatt	02.08.2011
Antall teiger	1	Kjøpesum	1 400 000
Antall bygninger	1	Omsetningstype	Fritt salg
Antall adresser	1	Tinglyst	J
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	1

Adresser

Kilde: Kartverket per 09.09.2024

Kirkegata 26

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

Bygninger

Kilde: Kartverket per 09.09.2024

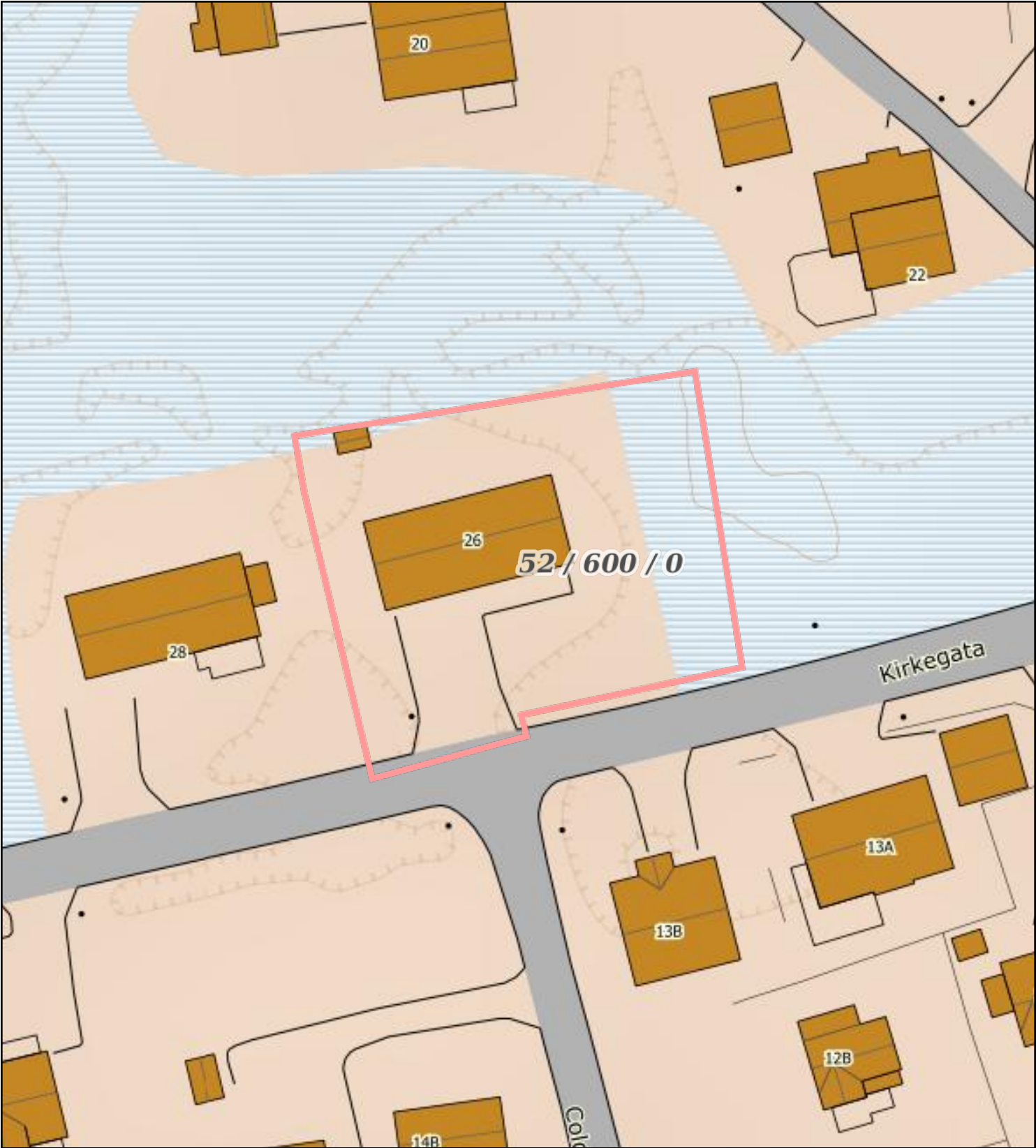
Enebolig

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

Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 09.09.2024

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel Rolle
AHMAD REZA MONTAZERI	GOEMYR 11	4324	SANDNES	1/2 Hjemmelshaver
ROQIA MONTAZERI	GOEMYR 11	4324	SANDNES	1/2 Hjemmelshaver



051015m Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 10.09.2024 14:27 Eiendomsdata verifisert: 10.09.2024 14:27	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 5 Overflatedyrka jord 6 Innmarksbeite w Produktiv skog * Annet markslag Bebygdt, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum * Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 0.0 0.2 0.9 0.0 1.1 0.0 0.0 1.1
--	---	--

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
52	600				
Adresse Kirkegata 26			Byggeår	1979	
			Når kjøpte du boligen	17.06.2011	
Postnr.	8445	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.			☐ Ja ☒ Nei

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

Fremtind forsikring

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Montazeri	Fornavn	Ahmad Reza
Ny adresse	Goemyr 11	E-post	Montazeri8@hotmail.no
		Tel. priv.	
Postnr.	4324	Sted	Sandnes
		Mobil	48426565

SELGER 2

Etternavn	Montazeri	Fornavn	Roqia
Ny adresse	Goemyr 11	E-post	Roqia65@hotmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	4324	Sted	Sandnes
		Mobil	47701667

BAD/VASKEROM:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: På badet i 1. etg. har det vært vann lekkasje pga. manglende fuging. Dette er fikset.

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Badet i 2. etg. er pusset opp

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

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

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

I 2018 monterte Geir Olsen utvendig kran.

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Målingene er oppgit i gammel prospekt som ligger vedlagt.

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

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

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

Når vi overtok boligen i 2011, har vi gjort følgende oppussing:

1. nye veggplater i hele stuen
2. nytt gulv i stuen av beste kvalitet samt gangen. Lagt ekstra underlag for demping av lyd.
3. i 2017 ble det lagt nye veggplater i gangen og hovedsoverom.
Alle invendige dører ble byttet ut.

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Disse er opplyst i gamle prospekt.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: **Takrenner er helt ny, byttet ut sommer 2024**

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Arbeidet er utført av min sønn som er selv snekker.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **vinduer med skade skal byttes av Steinsvik i løpet av kort tid.**

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**Terrasser er bygget nytt nå i sommer 2024 av sønnen min som er snekker.
og garasje vindu er byttet**

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei ☒ Ja

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

Med tanke på oppusing av huset ble stikkontaktene i stue byttet ut.
Det er ikke gjort noen endringer på selve kablene.

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Det er midlertidig feil på varmepumpen, Vesterålen varmepumpe har hatt service på den og funnet ut at trommelen på varmepumpen er ødelagt og må byttes ut.

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det har vært parafin tank i garasjen. Det ble fjernet når forbudt regelen kom.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Det har vært pipe kontroll flere ganger i løpet av de 5 siste årene.**

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Det er ikke nedgravd noen oljetank, vi hadde parafintank i garasjen som er fjernet.**

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke som vi vet.

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke som vi vet om.

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke som vi vet om.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke som vi vet om.

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke som vi vet om.

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Det har ikke vært aktuelt for oss, så vi vet ikke om det.

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Uttbedringer:

- plenen har vi rettet opp da det var mye ugjevnheter. 30 last med jord måtte til for å rette opp plenen
- Nye spotter i stue ble installert av faglært."
- Gårdsplassen ble utbedret med singel og kantsteiner.
- Takrenner ble skiftet ut nå i sommer.
- Yttervegg på vestsiden ble byttet ut samt vindu i garasjen.
- Huset er malt utvendig nå i sommer med to strøk og innvendig i soverommene og gang.
- Balkongene utbedret nå i sommer
- Det er lagt nytt gulv på kjøkken og to soverom i 2. etg.
- Nytt gulv på det ene rommet i utleiedelen.
- Nytt gulvbeleg ble lagt i stuen på utleiedelen ca. 2012
- Nye dushkabinetter både oppe og nede ble installert i 2020. 14000kr
- 22.10.2012. Varmepumpen= 21000kr.

Sted / dato

Melbu 13.09.2024

Sign. selger 1

Sign. selger 2

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Uttbedringer:

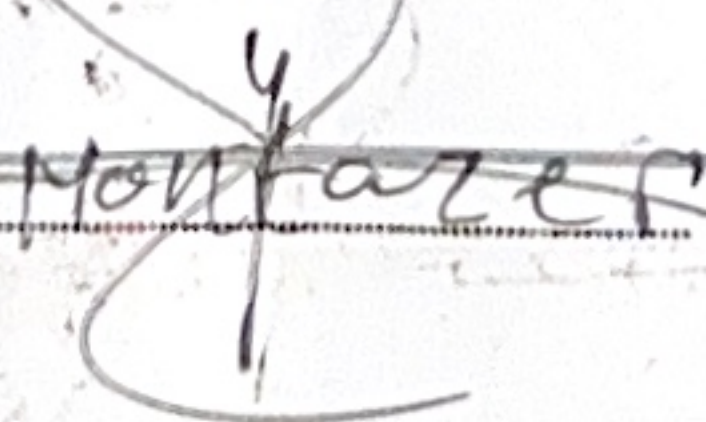
- plenen har vi rettet opp da det var mye ugjevnheter. 30 last med jord måtte til for å rette opp plenen
- Nye spotter i stue ble installert av faglært.
- Gårdsplassen ble utbedret med singel og kantsteiner.
- Takrenner ble skiftet ut nå i sommer.
- Yttervegg på vestsiden ble byttet ut samt vindu i garasjen.
- Huset er malt utvendig nå i sommer med to strøk og innvendig i soverommene og gang.
- Balkongene utbedret nå i sommer
- Det er lagt nytt gulv på kjøkken og to soverom i 2. etg.
- Nytt gulv på det ene rommet i utleiedelen.
- Nytt gulvbeleg ble lagt i stuen på utleiedelen ca. 2012
- Nye dushkabinetter både oppe og nede ble installert i 2020. 14000kr
- 22.10.2012. Varmepumpen= 21000kr.

Sted / dato

Melbu 13.09.2024

Sign. selger 1

Sign. selger 2


Rogia Monzazeri

Rogia Monzazeri

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75240247
Adresse	Kirkegata 26		
Postnr.	8445	Sted	MELBU
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Ahmad Reza og Roqia Montazeri
Når kjøpte du boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Fremtind forsikring	Polise/avtalenr 75240247
Selger 1 Fornavn	Khairollah	Etternavn	Montazeri

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 ☐ Vet ikke

Kommentar Det har vært lekkasje på badet i første etg.

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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Geir Olsen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Sønnen min Yadullah som er tømrer har pusset opp badene.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar Bilder og video finnes

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke

Kommentar Nei, ikke som vi vet om

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 ☐ Vet ikke

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
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 ☐ Vet ikke
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 ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
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 ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Det er tatt takst og verdi vurdering av huset nylig.

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet, 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 tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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).

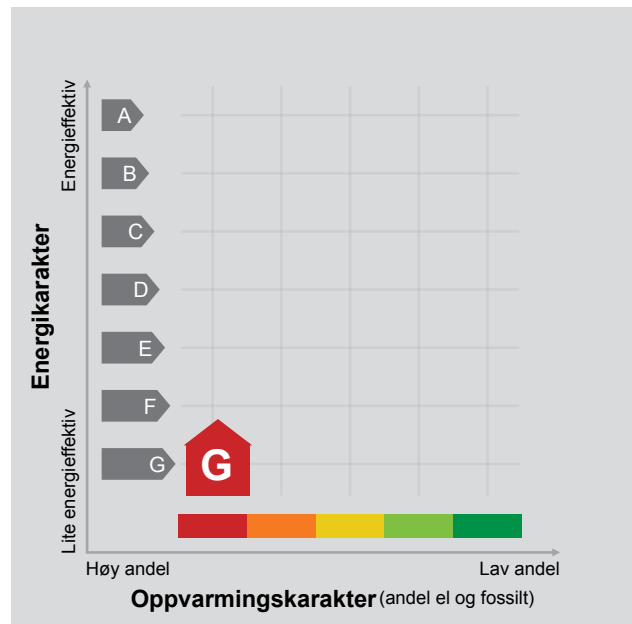
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene 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 overtagelse. 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

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkegata 26
Postnummer	8445
Sted	MELBU
Kommunenavn	Hadsel
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	600
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189869967
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-48322
Dato	07.11.2024



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 42 303 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

42 303 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.enova.no/energimerking.

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 merker som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Kirkegata 26

Nabolaget Melbu sentrum - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Melbu torg	8 min
Linje 754	0.6 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 14 min

Skoler

Melbu skole (1-10 kl.)	8 min
291 elever, 20 klasser	0.6 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu	14 min
500 elever, 21 klasser	1 km

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Melbu	9 min
ChargeUp - Hadsel VGS avd. Mel...	12 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

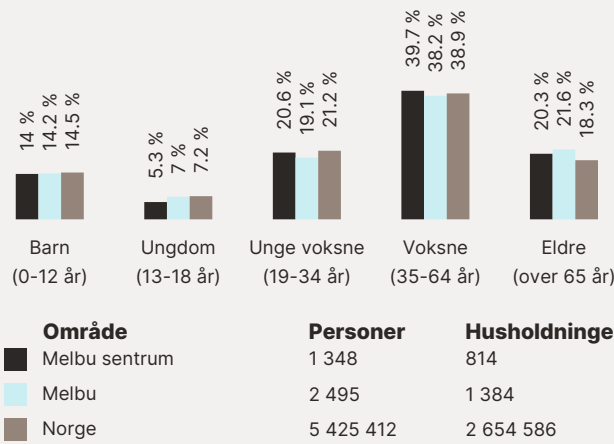


Naboskapet
Godt vennskap 83/100



Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Melbu barnehage (1-5 år)	8 min
41 barn	0.6 km
Hoppensprett Melbu (0-5 år)	8 min
55 barn	0.6 km
Sjøstjerna barnehage (1-5 år)	9 min
29 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Melbu	9 min
Post i butikk	0.7 km
Rema 1000 Melbu	15 min



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået
Lite støynivå 90/100



Gateparkering
Lett 87/100

Sport

- 

Vesterålshallen
Fotball

5 min 
0.4 km
- 

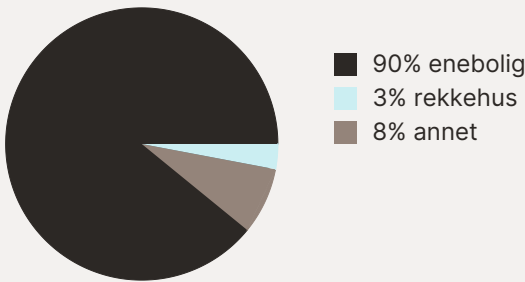
Melbu aktivitetssal
Aktivitetshall

9 min 
0.7 km
- 

Viking Gym Melbu

9 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

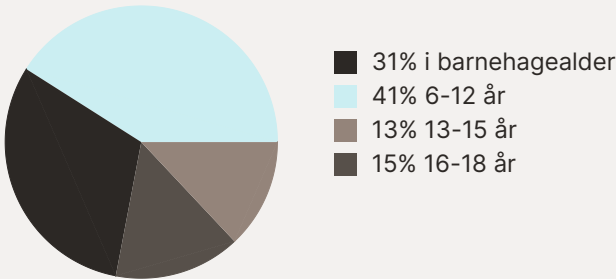
Bykuben Senter

16 min 
- 

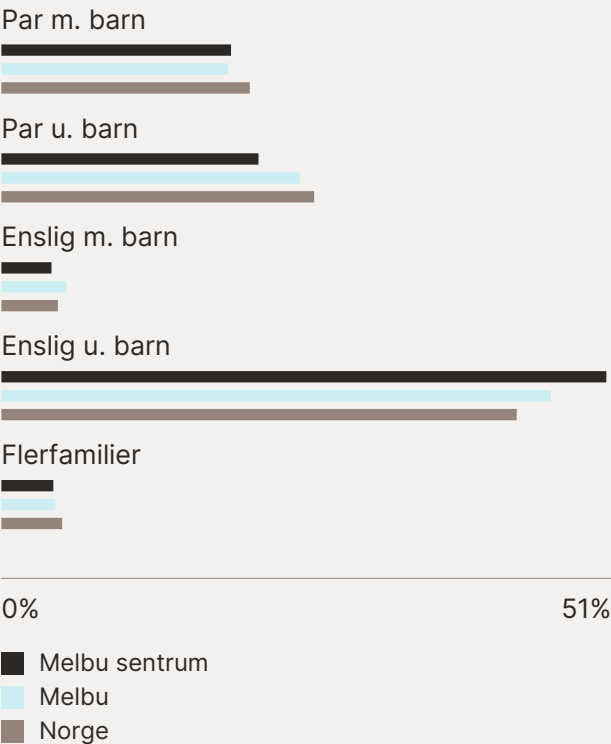
Polarstjernen Medisinutsalg

8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

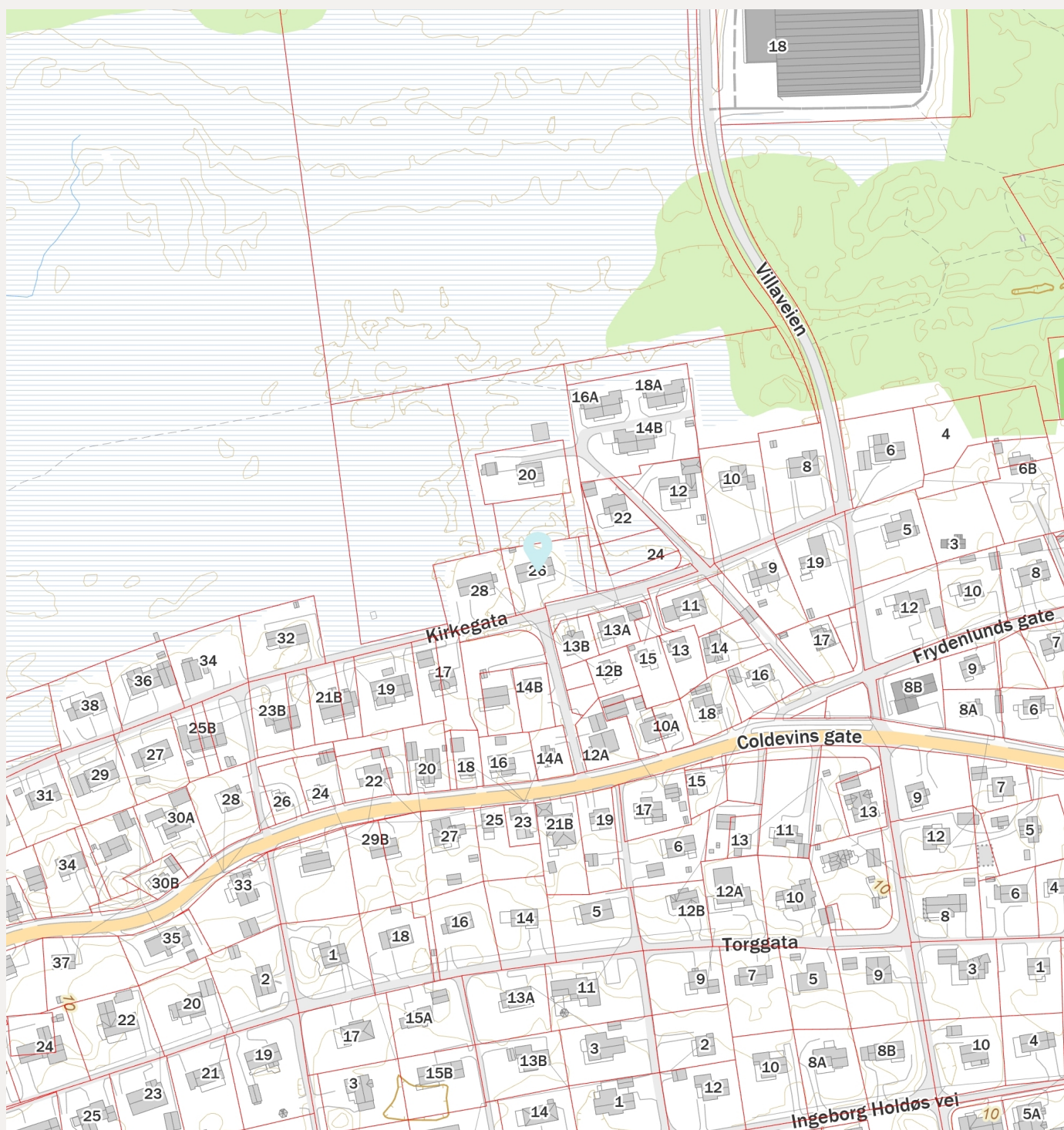
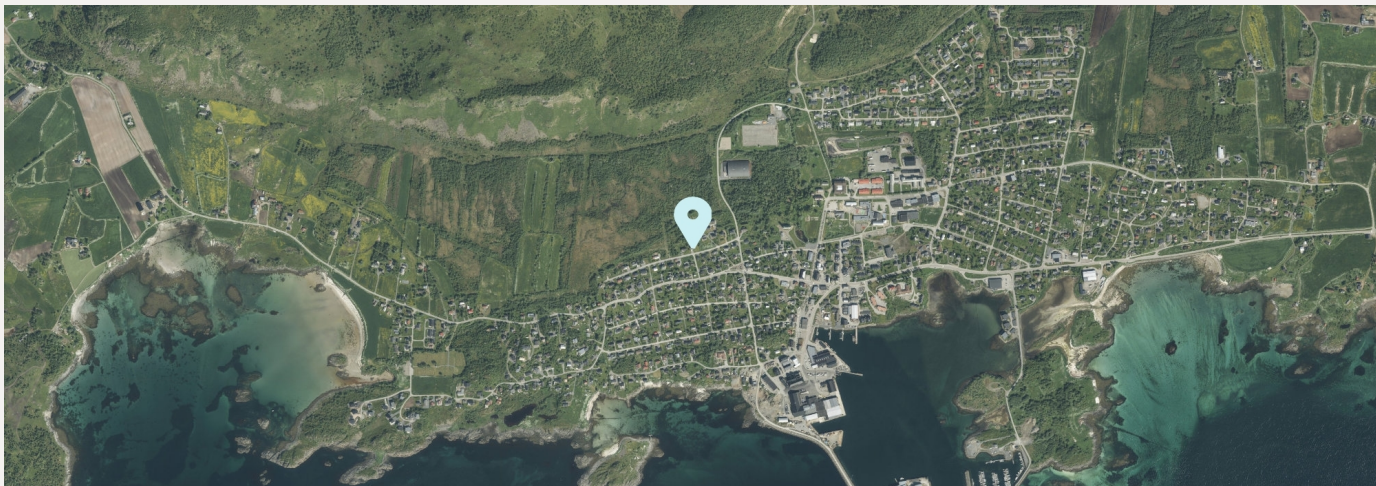


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Eiendomsinformasjon

Kommune: 1866 HADSEL
Matrikkelnummer: 1866-52/600/0/0
Adresse: Kirkegata 26, H0101
8445 MELBU
Siste tilsyn: Aldri

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 2247

Konstruksjon Element
Siste feiing 24.08.2016

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Ukjent	OLJE FAST BRENSEL



Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Feiing	10.09.2024	Bomtur	0	0
Feiing	27.07.2004	Avsluttet	0	0
Feiing	23.06.2005	Avsluttet	0	0
Feiing	18.06.2006	Avsluttet	0	0
Feiing	14.06.2007	Avsluttet	0	0
Feiing	02.06.2008	Avsluttet	0	0
Feiing	29.06.2009	Avsluttet	0	0
Feiing	20.09.2010	Avsluttet	0	0
Feiing	19.08.2013	Avsluttet	0	0
Feiing	23.08.2016	Avsluttet	1	0
Feiing	18.02.2021	Bomtur	0	0

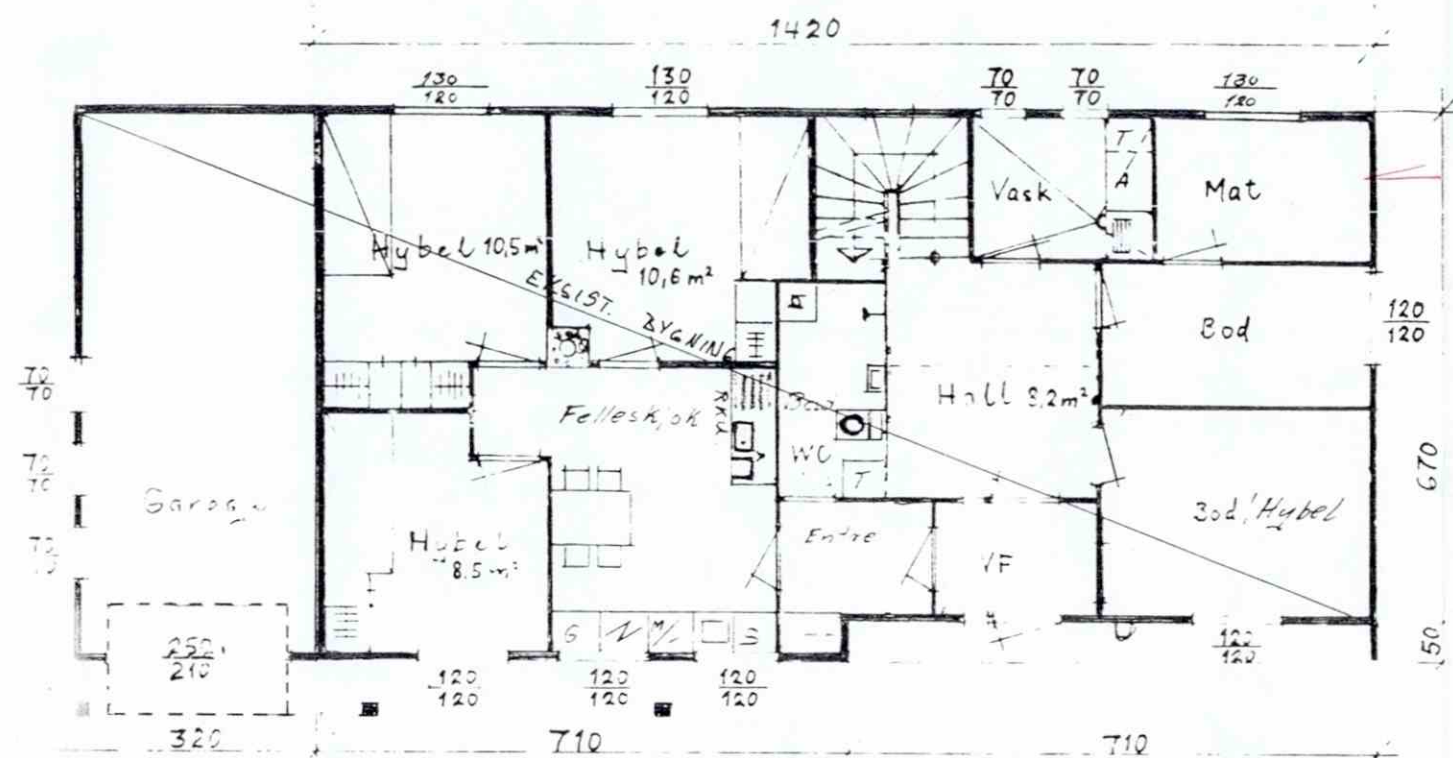
Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

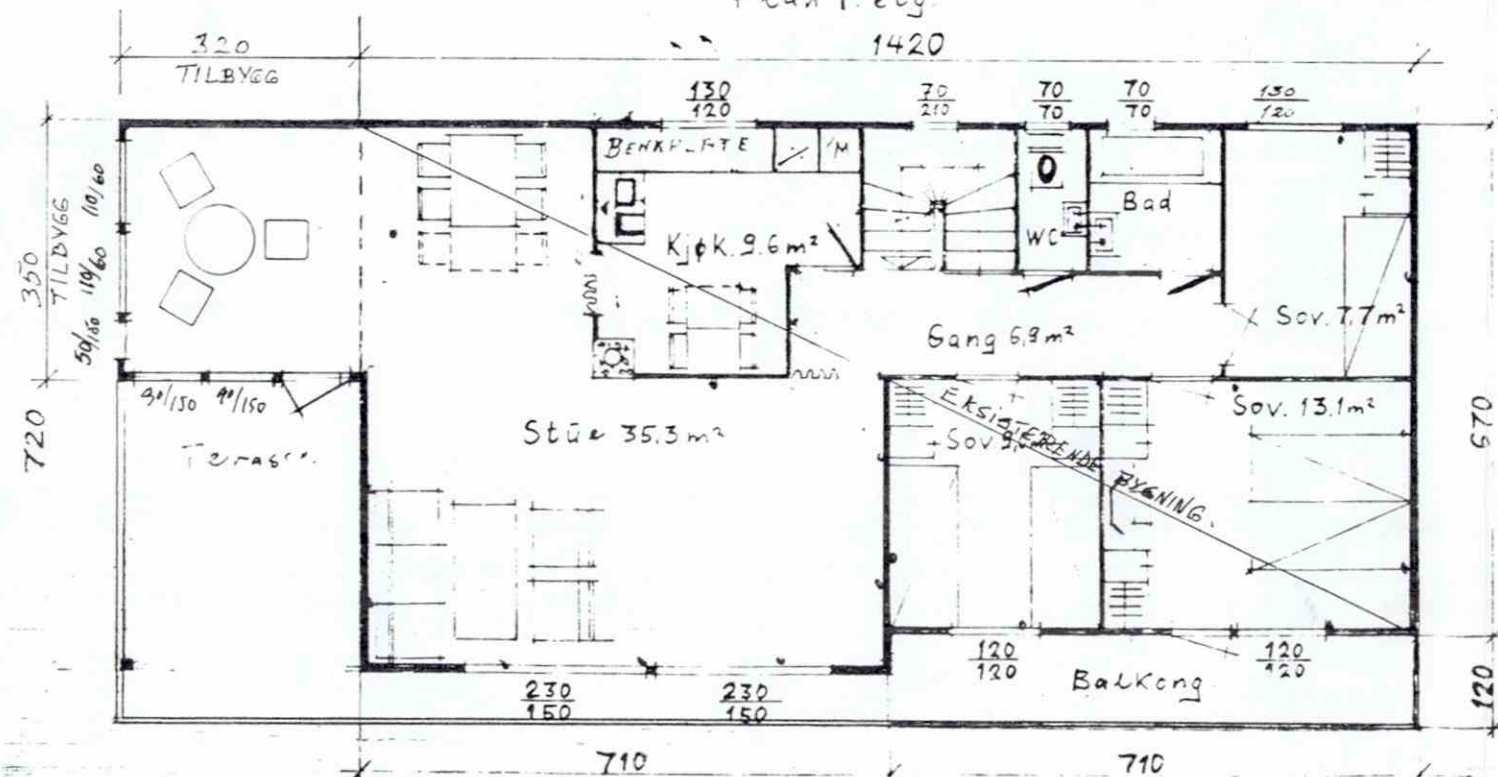
Forbehold

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

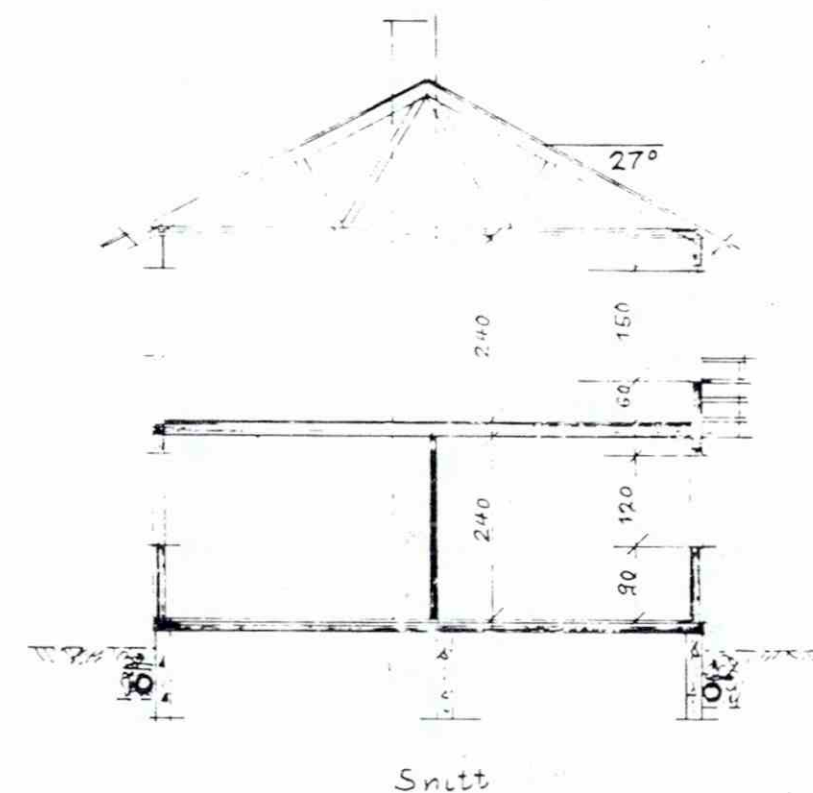
TYPE 4.



Plan 1. etg



Plan 2. etg



Snitt

Byggeplaner datert 3/6 - 1987

GODKJENNES i henhold til særutskrift

for sak nr 162/87

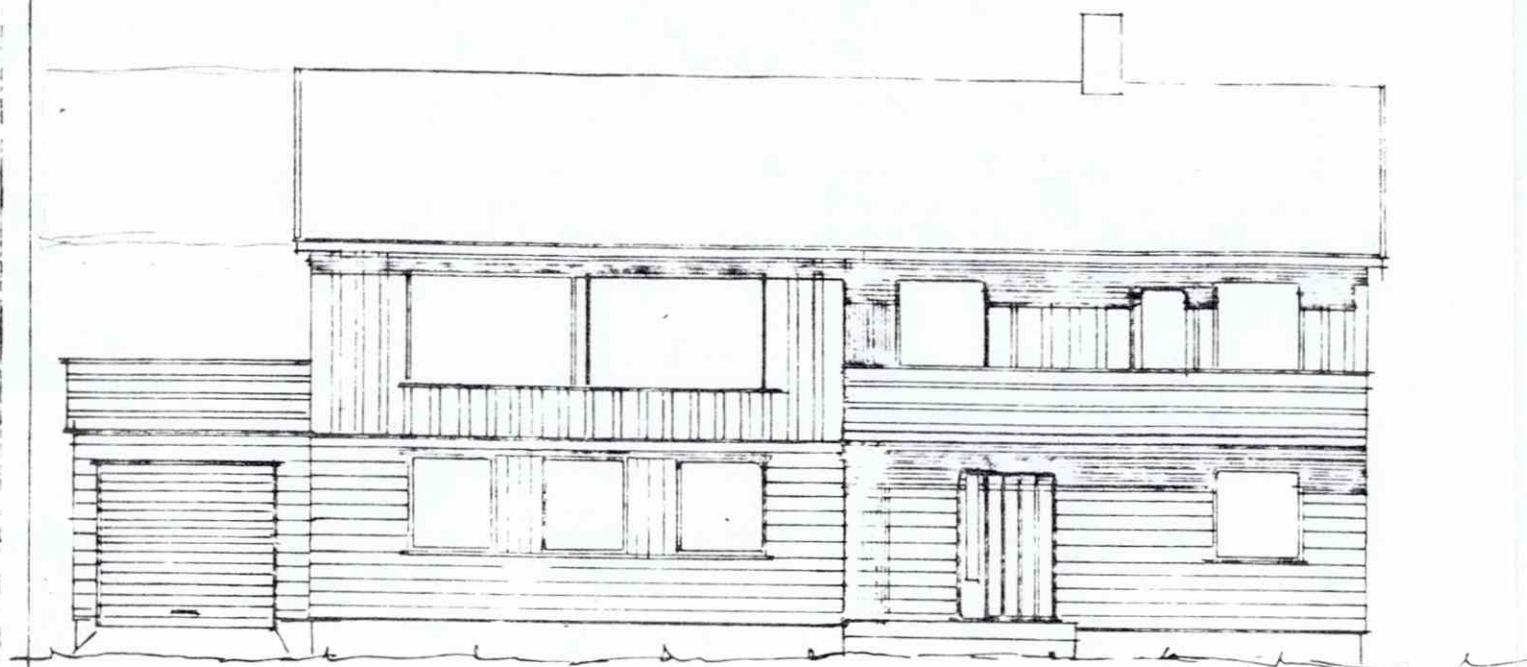
Hadsel bygningsråd, den 3/7 - 1987

Bygningssjef

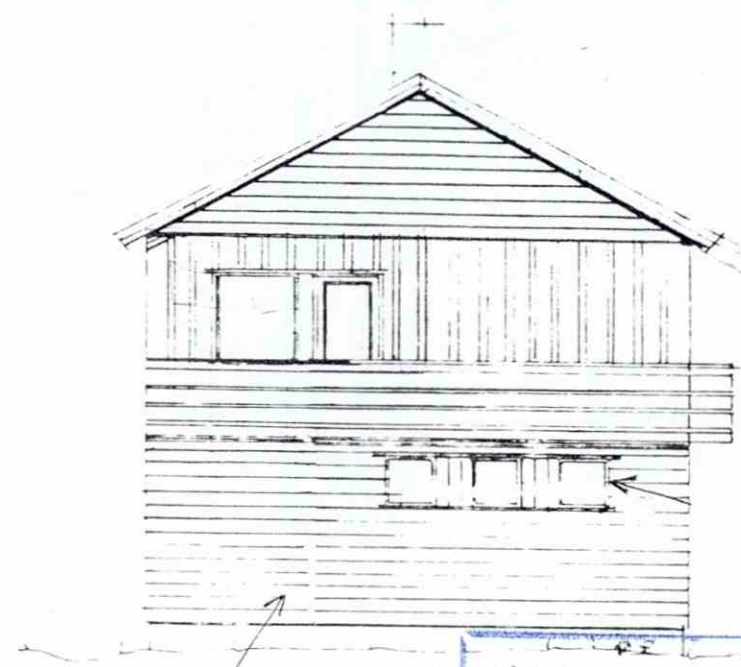
DATE 03.06.87	TEGN O. Andreassen	MÅLESTOKK 1:100	PLANER OG SNITT.
STEINAR J. OLSEN MELBU		WEBØ BYGGEPROSJEKTERING P.B. 43 - 8451 ST. NIS TLF. 52099	Byggherre: BRØDRENE FJØGSTAD SANDNES

Bygget. Melbu Vest Hadelkam Rev.: 15/2 - 74. O.C.
Byggherre:
Steinar J. Olsen, Melbu
Tegn 4/3 73AM

Fasade mot SYD



Fasade mot VEST



Byggeplaner datert 3/6 -1987

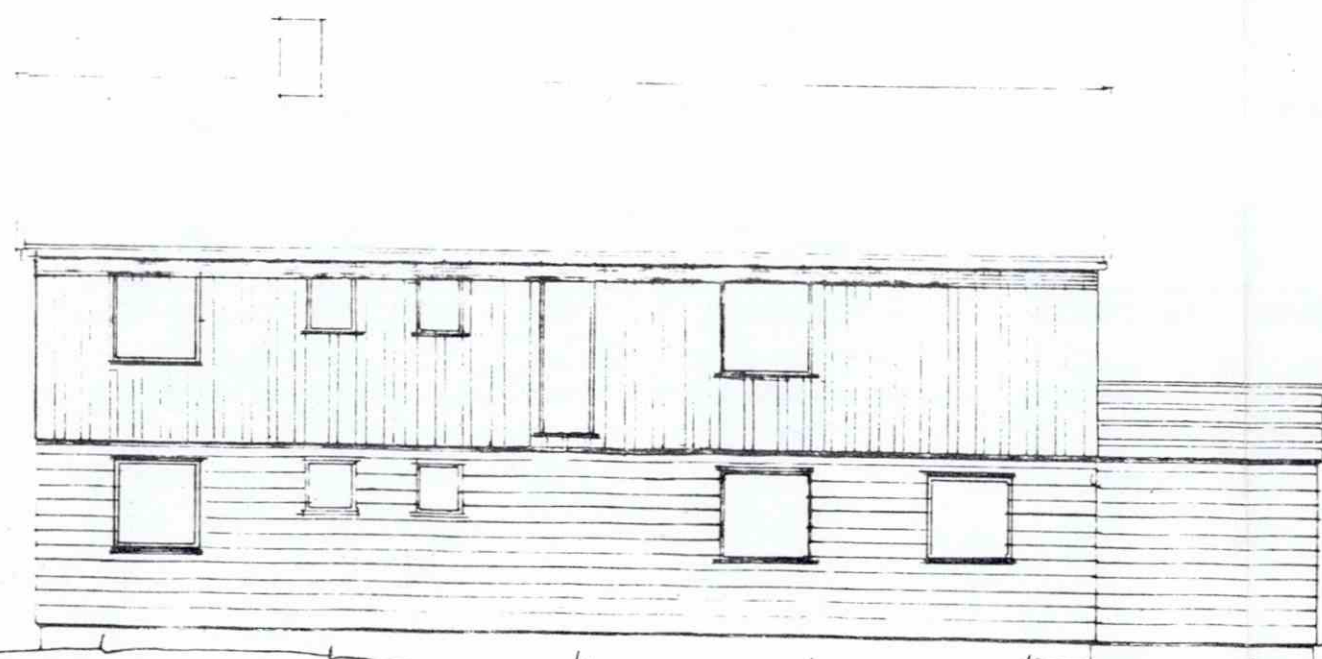
GODKJENNES i henhold til særutskrift

for sak nr 162/87

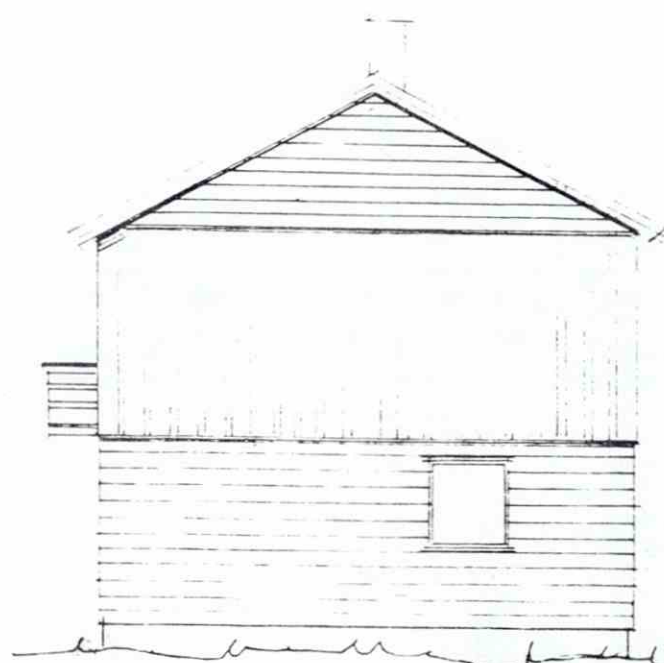
Hadsel bygningsråd, den 3/7 -1987

Bygningssjef

Fasade mot NORD



Fasade mot ØST



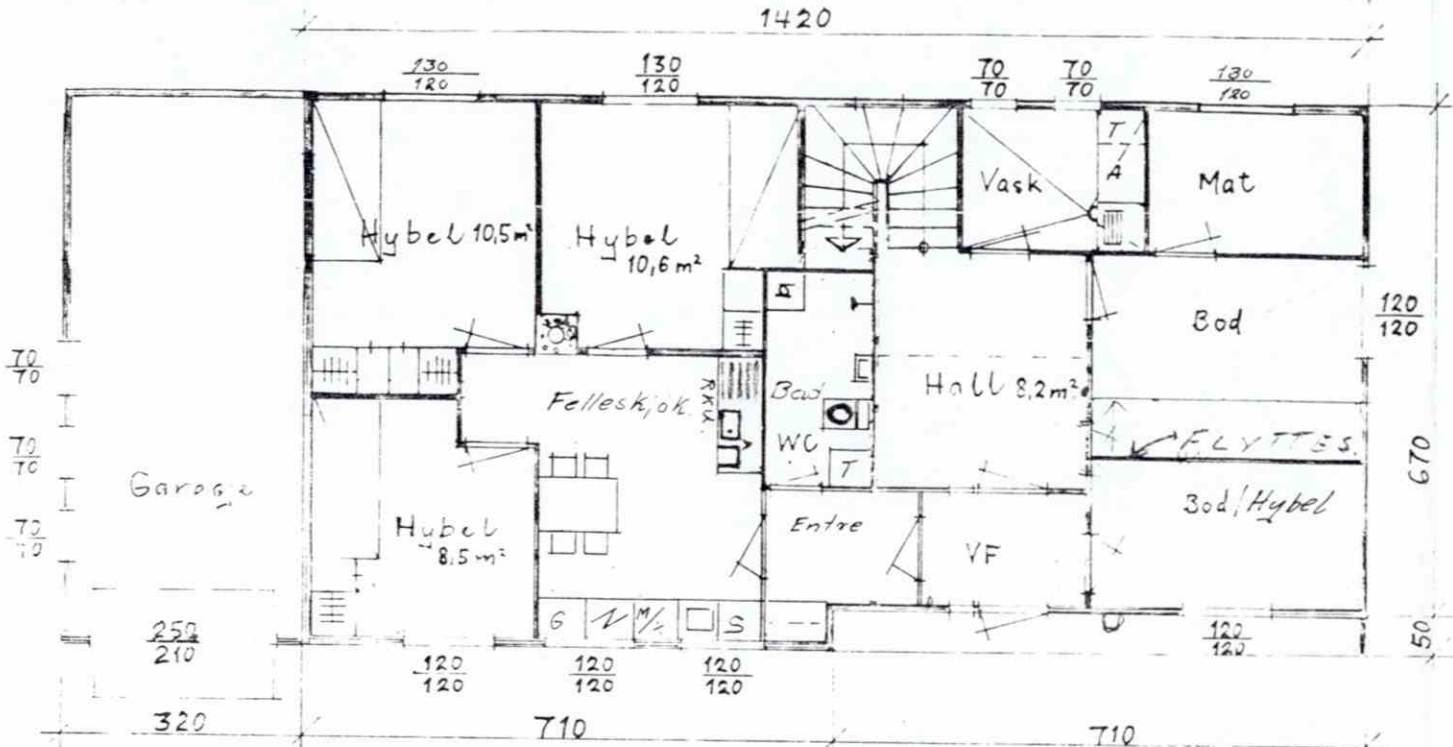
NÅVÆRENDE PLANLØSNING

Byggeplaner datert 3/6 -1987

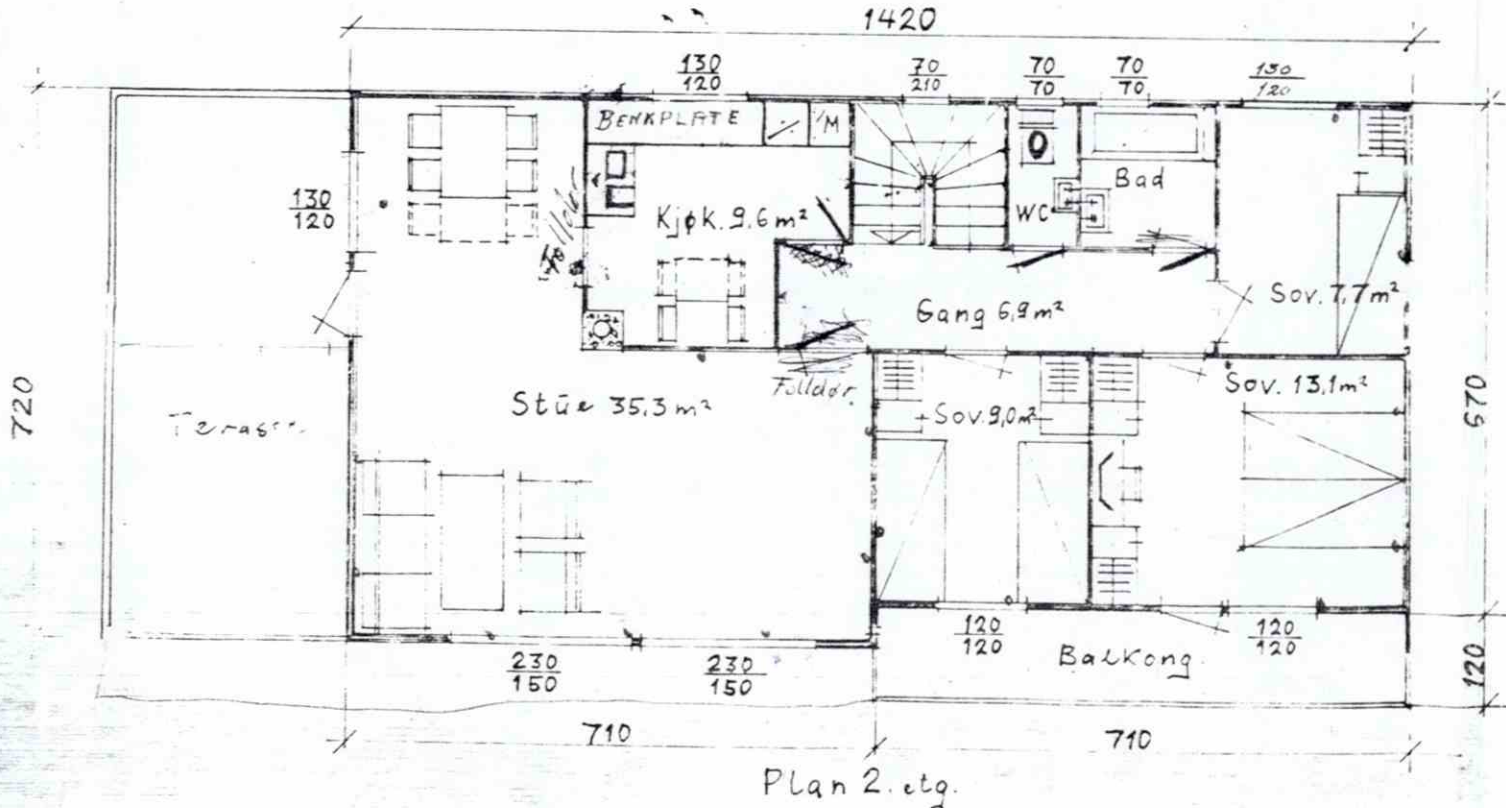
BRØDRENE FJØGSTAD
SANDNES.

Byggherre:
1:100 Skjerve T. Olsen, Holsbø
4/3-73 AH.

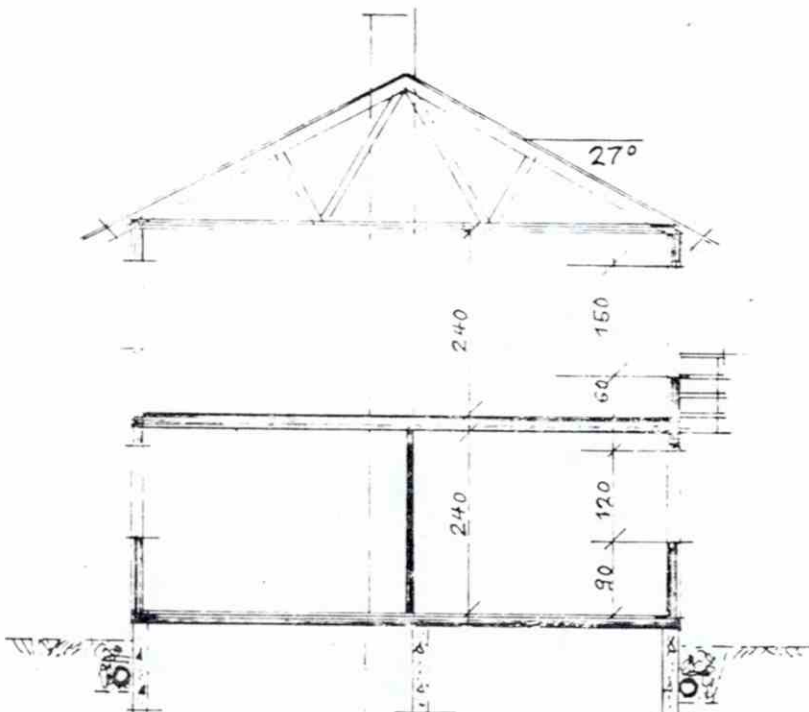
TYPE 4.



Plan 1. etq.



Plan 2. etc.



Snitt

Byggeplaner dateret 3/6 - 1987

GODKJENNES i henhold til særudskrift

for sak nr: 162/87

Hadsel bygningsråd, den 3/7 -1987

Bygningssjef

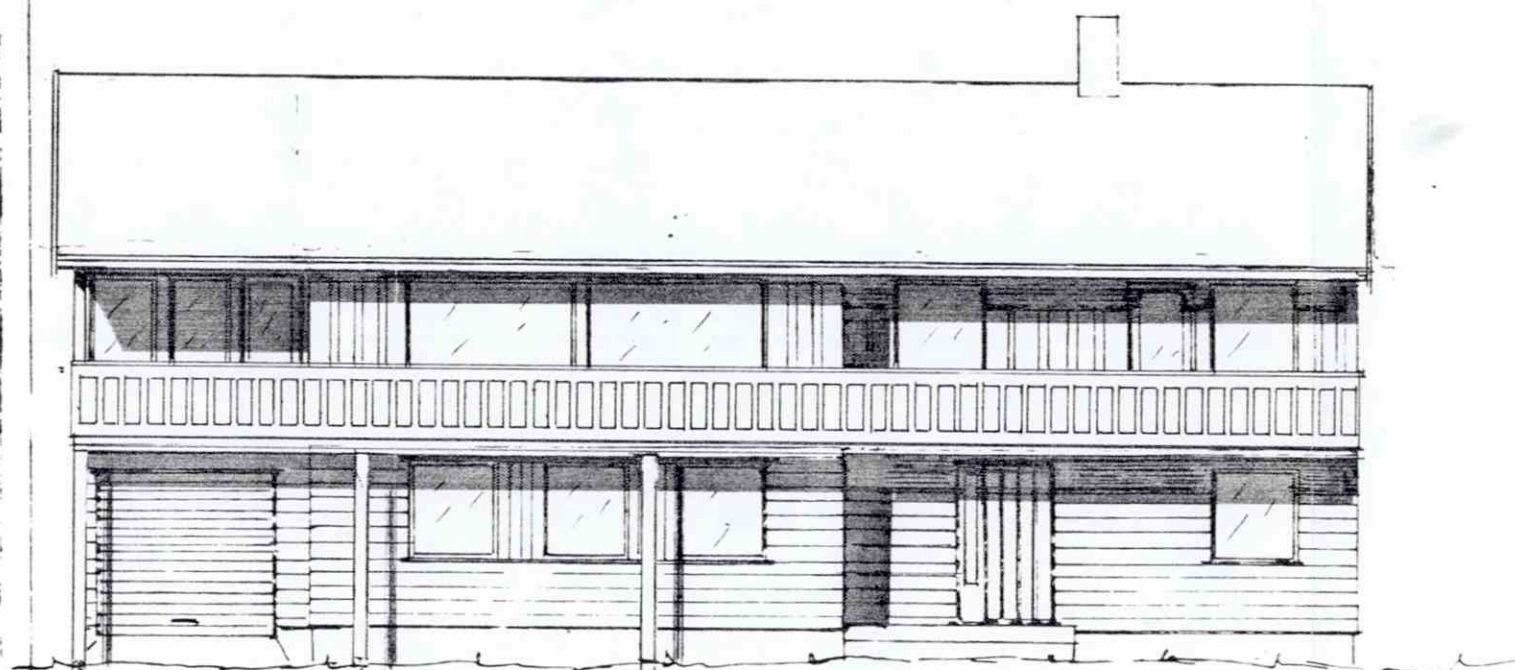
NÅVERENDE PLANLØSNIG

Byggsyft. Melbo Vest Husellkamm Rev.: 15/2 - 74. O.C.

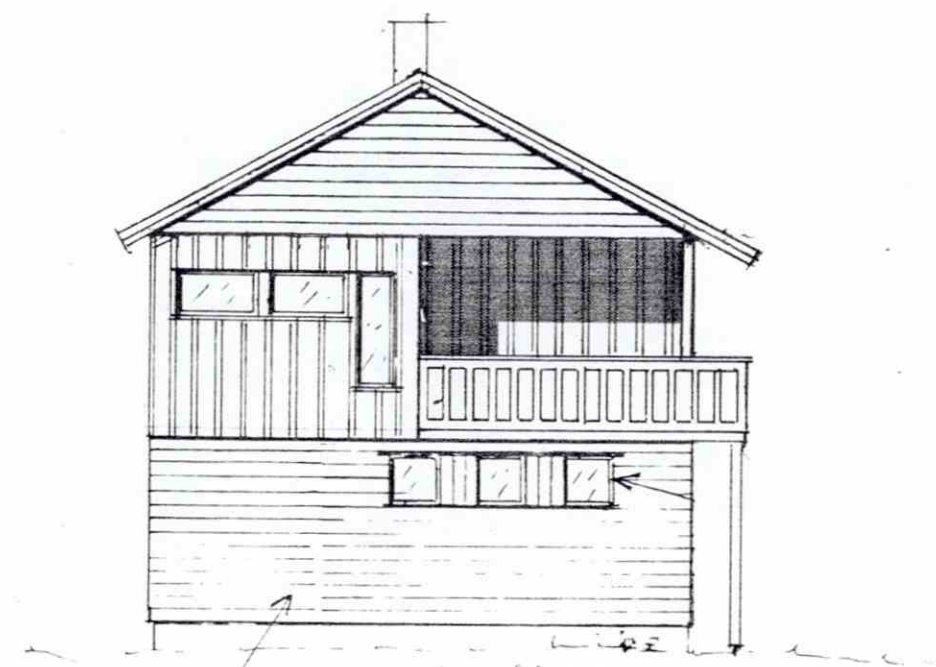
BRØDRENE FJØGSTAD
SANDNES

M Byggheheir
1:100 Stora 7. Oken. Melb
Tegn: 4/3 73 AK

Fasade mot SYD



Fasade mot VEST



Byggeplaner dateret 316 —1987

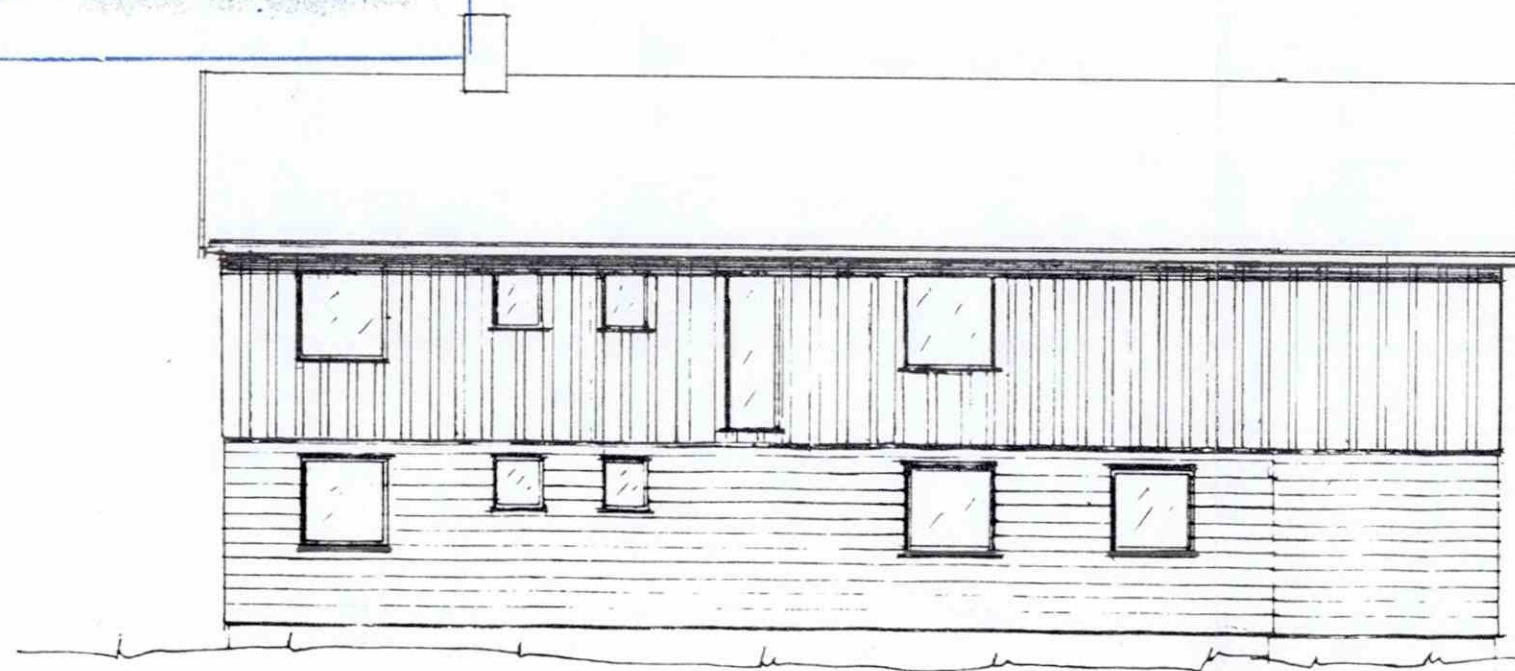
GODKJENNES i henhold til særudskrift

for sak nr 162/87

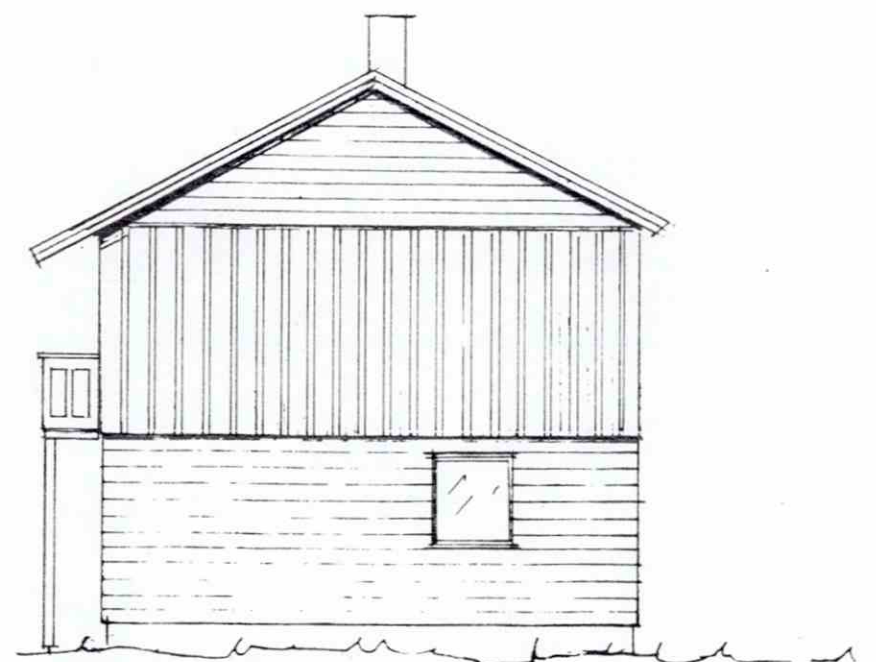
Hadsel bygningsråd, den 3/7 - 1987

Bygningssjef

Facade mot NORD



Fasade not ~~ST~~



DATO 03.06.87	TEGN. O. Andreassen	MÅLESTOKK 1:100	FASADER
STEINAR J. OLSEN MELBU			WEBØ BYGGEPROSJEKTERING P.B. 43 - 8451 ST. NÆS TLF. 53099

~~Broadacre Post. Alaska Range R. 15~~

~~BRODRENE FJOGSTAD 1:100 Sjøge-~~

~~SANDNES.~~

SITUASJONSPLAN for tomt vei Gt IX nr.
 byggefelt Melbo Vest
 g.nr. 52 byggekommune Hadsel
 mål 1:500 b.nr.
 navn Steinar Johan Olsen
 postadresse 8490 Melbo

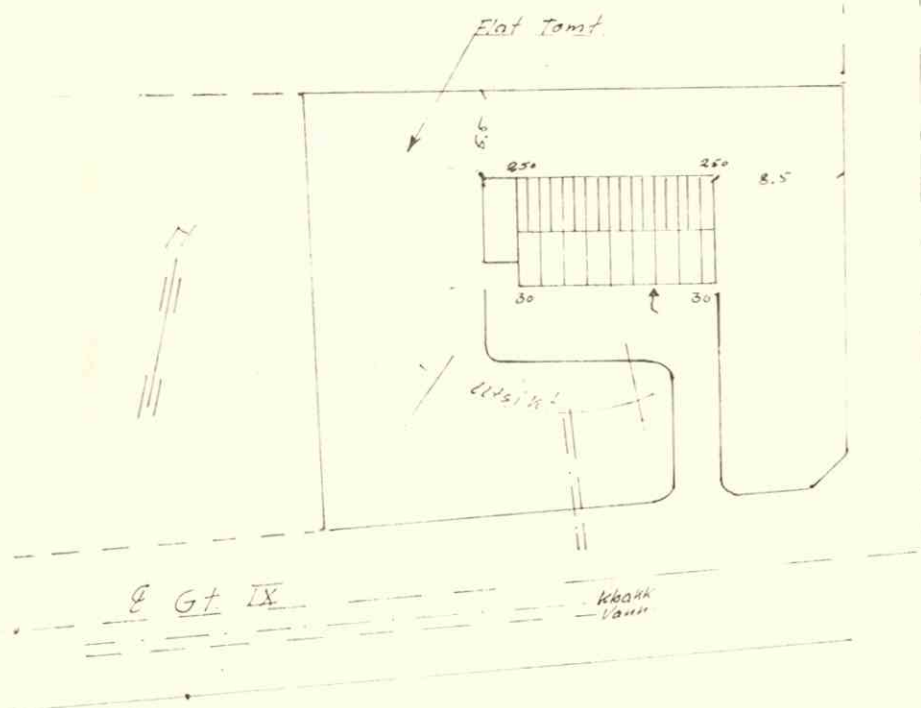
Byggeplaner datert 6/4-1976

GODKJENNES i henhold til særutskrift

for sak nr. 121/76

Hadsel bygningsråd, den 26/4-1976

Bygningssjef



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, mønretnetning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

HÅDSEL KOMMUNE

TEKNISK KONTOR

8451 STOKMARKNES

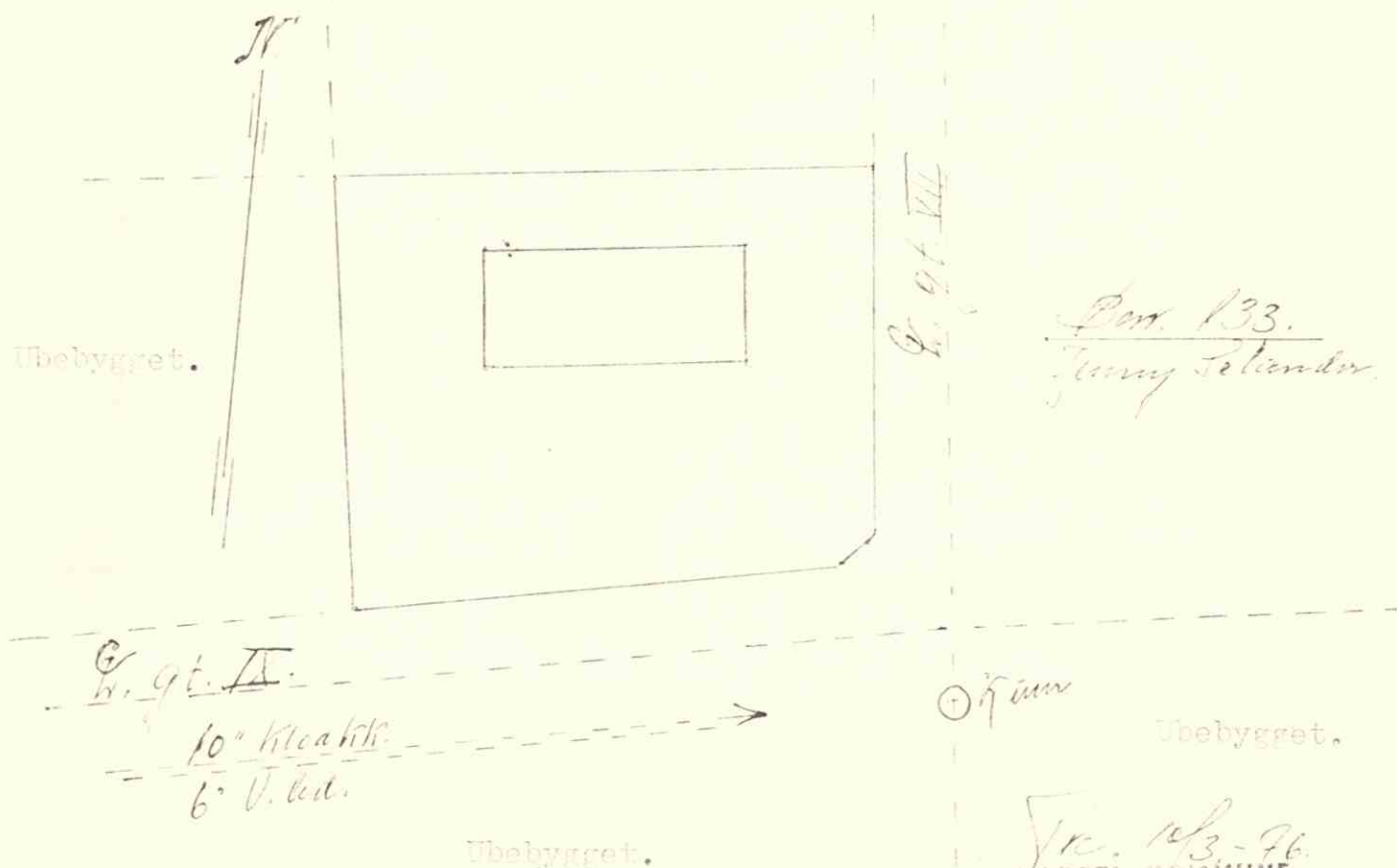
Tomteplan for hrv. Steinert Olsen, Melbu

Over parsell av bnr. 1, env. 40 i Hådsel, beliggende i rep. område (heilm vett). Terenget er flatt, lode 1^o.

Netto areal ca. 1000,- kv.

M. 1 : 500

*Bnr. 334.
Kong Guldberg*



Jr. nr. 123-76.
HÅDSEL KOMMUNE

Kontor for byggesaken
Avd. for byggesaker - MELBU

Byggeplaner datert *6/4* — 19 *76*

GODKJENNES i henhold til særutskrift

for sak nr. *121 / 76*

Hådsel bygningsråd, den *26 / 4* — 19 *76*

Bygningssjef

SITUASJONSPLAN for tomt vei .. 6t IX nr.
 byggefelt .. Melbo Vest
 g.nr. 52 byggekommune .. Hadsel
 mål 1:500 b.nr.
 navn Steinar Johan Olsen
 postadresse 8490 Melbo

BRØDRENE SYR
 52/1

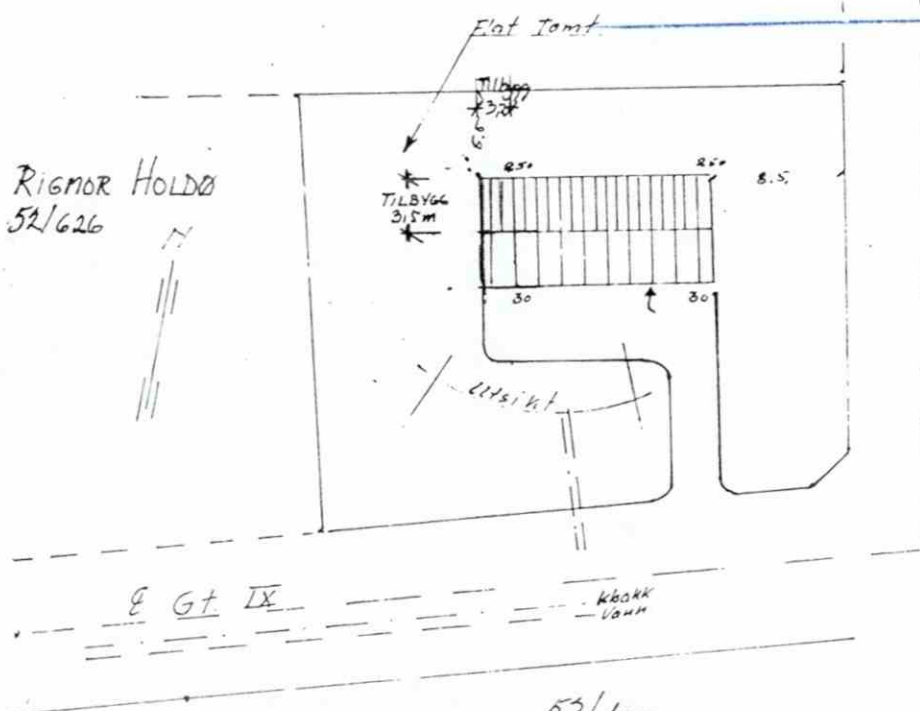
Byggeplaner datert 3/6 —1987

GODKJENNES i henhold til særutskrift

for sak nr. 162/87

Hadsel bygningsråd, den 3/7 —1987

Bygningssjef



52/1

3/6-1987
webo
 Byggeprosjektering
 O. Andreasen

Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

-1868

52/600

B

16

GARASJE

VANNLEDNING 10"

52/84

B

52/133

B

319

B

134

B

15

135

B

136

B

BOLIGER

1,4,1

14

B

37

B

14

B

38

B

156

B

14

A

92

12

135

B

10

12,5

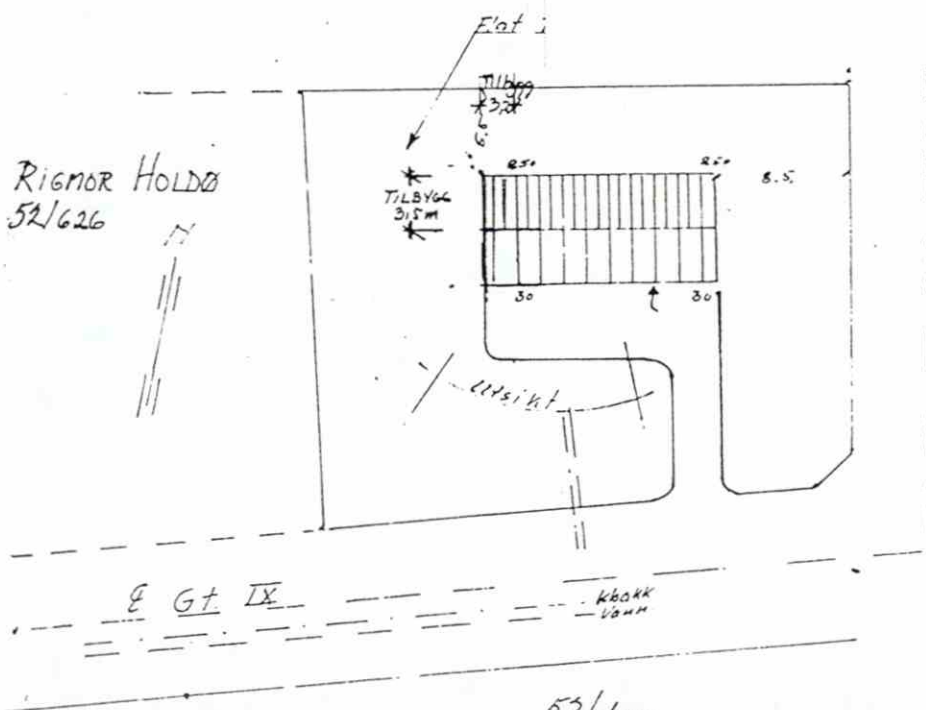
B

681

s gate

RIGNOR HOLDEN
52/626

52/1



52/100

HADSSEL KOMMUNE
Byggningsrådet

GODKJENT

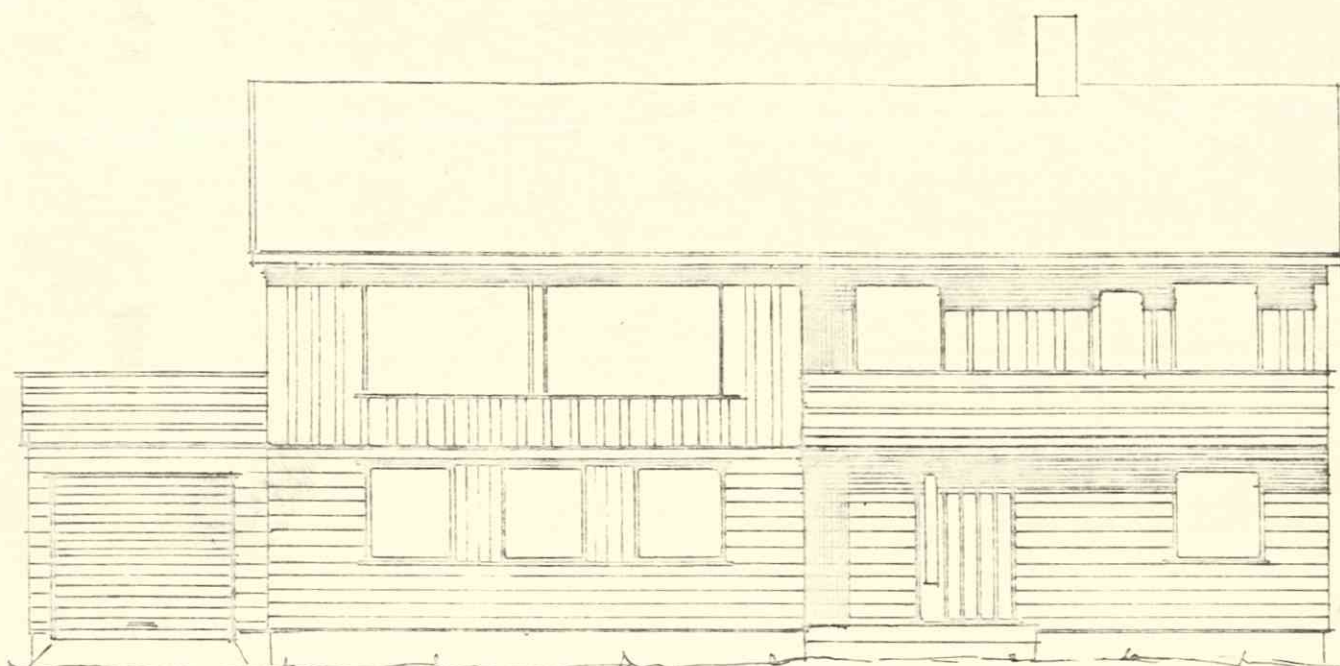
I sak nr. 209/94

Dato 17/11-94

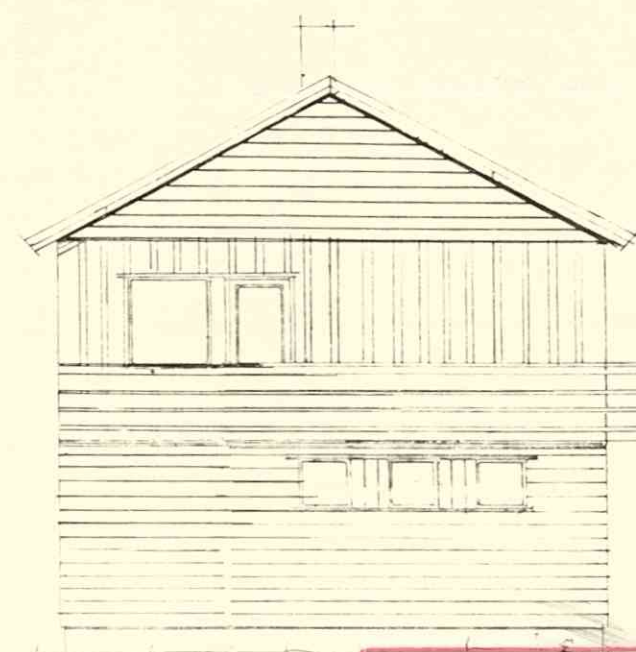
Bygningssjef

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møne-
retning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og på-
skrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for
alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert ter-
reng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og
orientering.

Fasade mot SYD



Fasade mot VEST



Byggeplaner datert 6/4 - 1976.

GODKJENNES i henhold til særutskrift

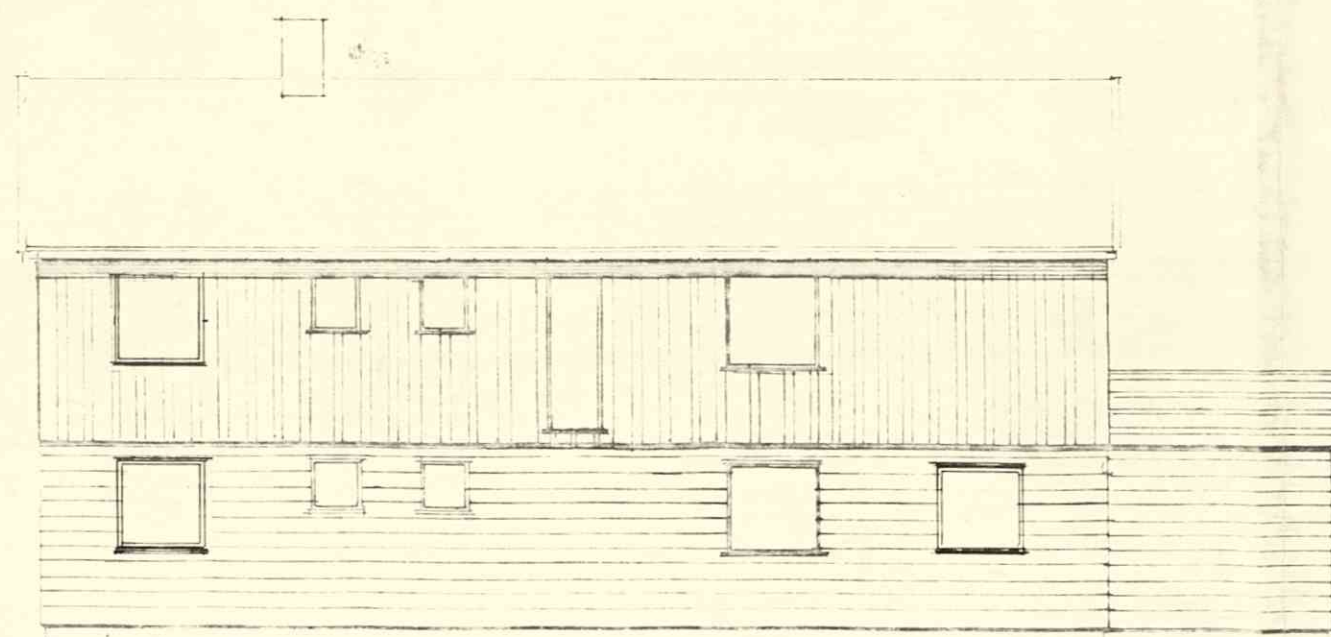
for sak nr. 121/76

Hadsel bygningsråd, den 26/4 - 1976

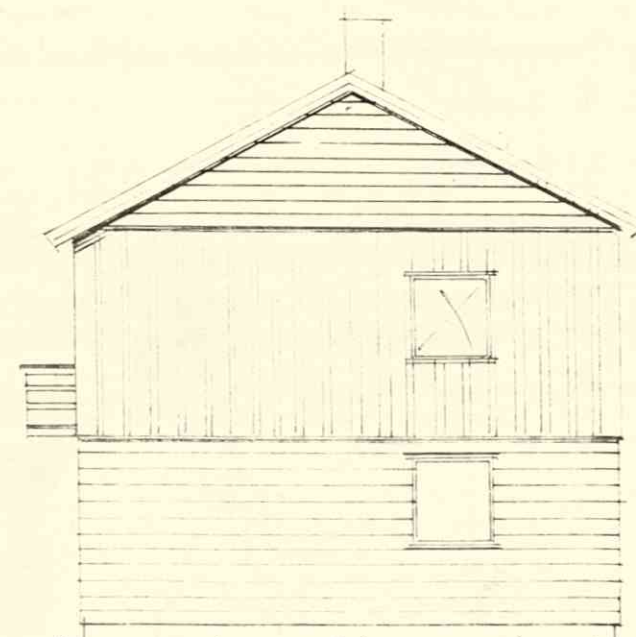
Bygningssjef

Stenkjelleren

Fasade mot NORD

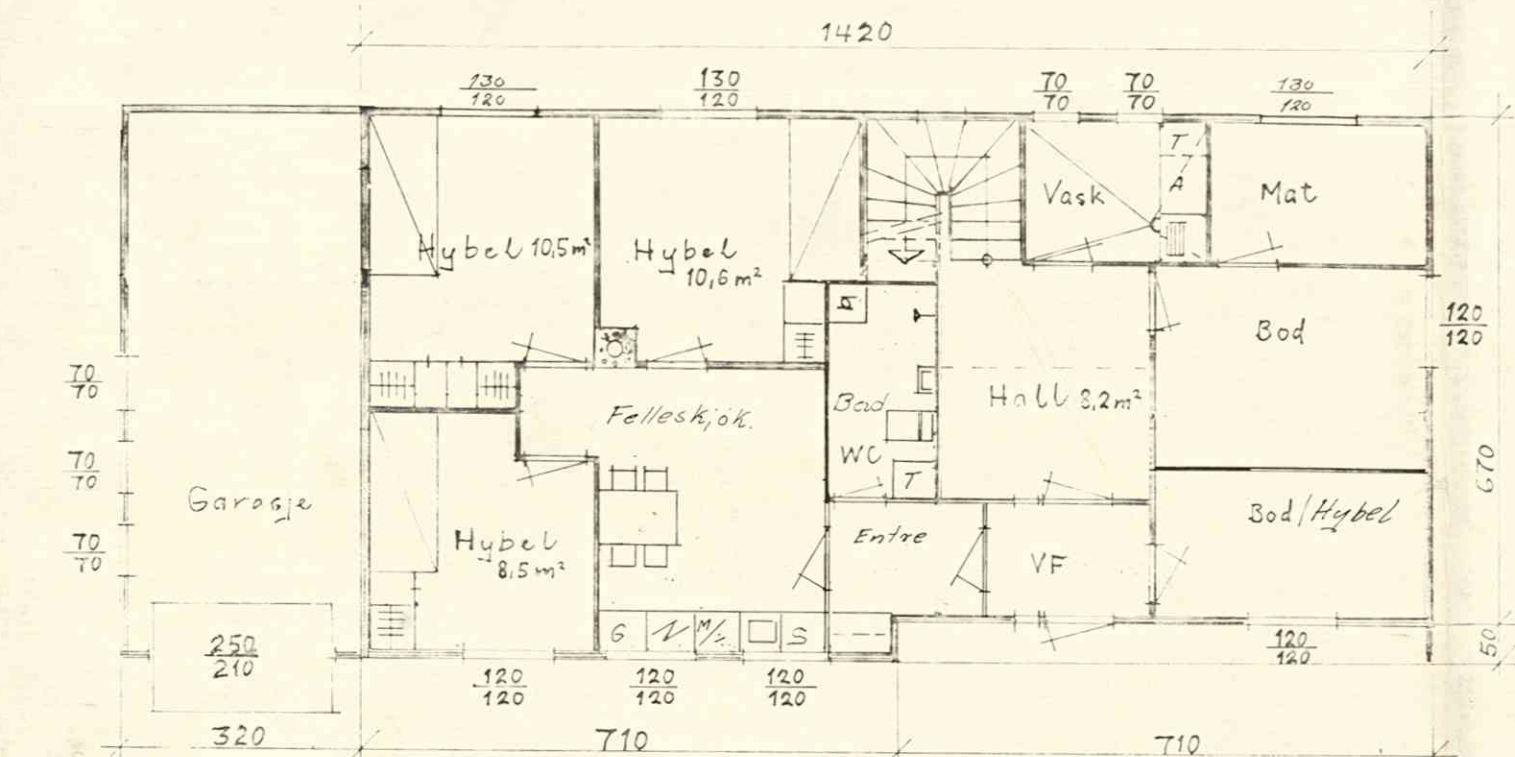


Fasade mot ØST

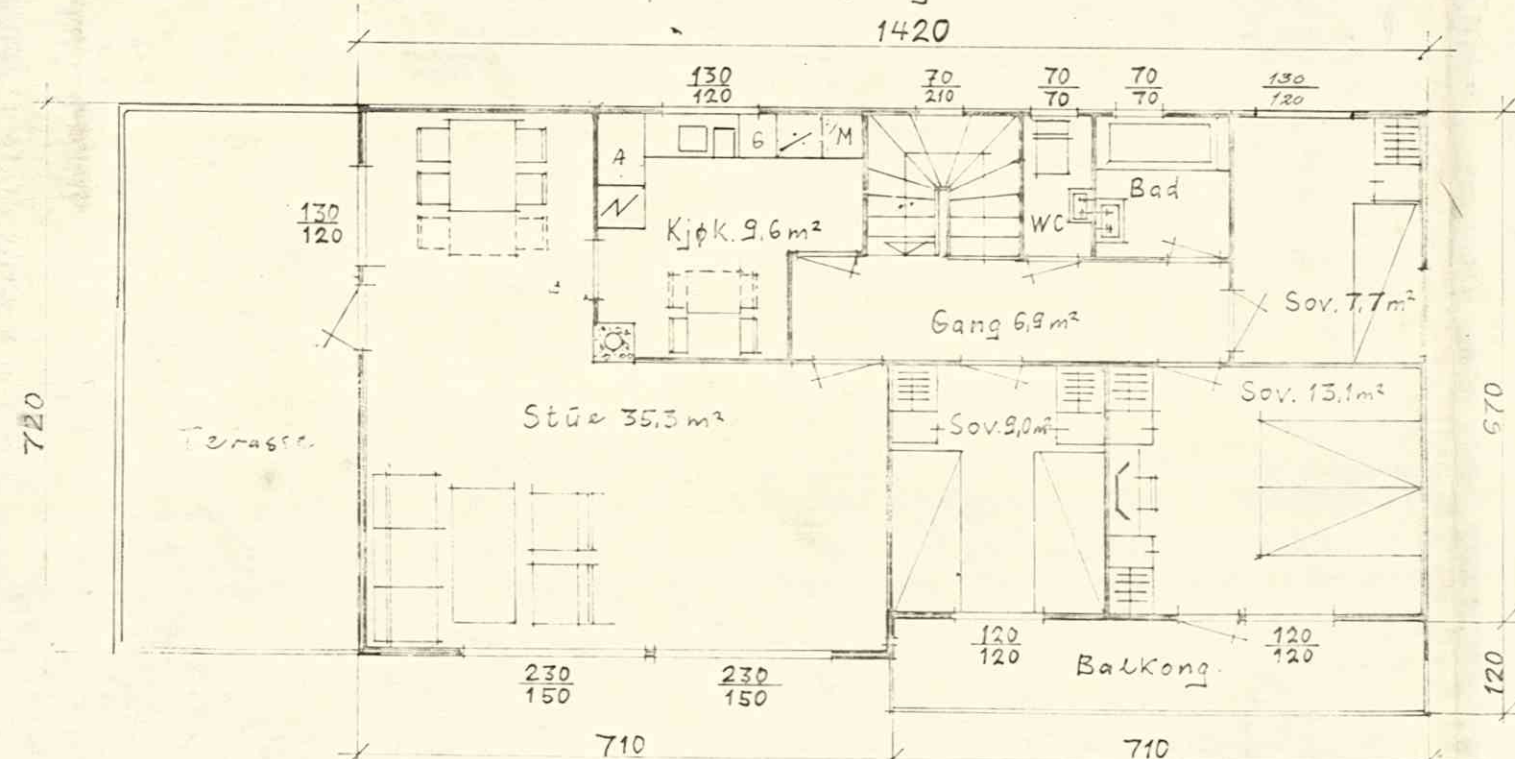


Byggeplaner for Hadsel Vest. Hadsel Vann Råd. 15.2.74. - 1976.
Byggherre: M. Steinar J. Olsen, Melby.
BRODRENE FJØGSTAD
SANDNES.
1:100
4/3-73 AH.

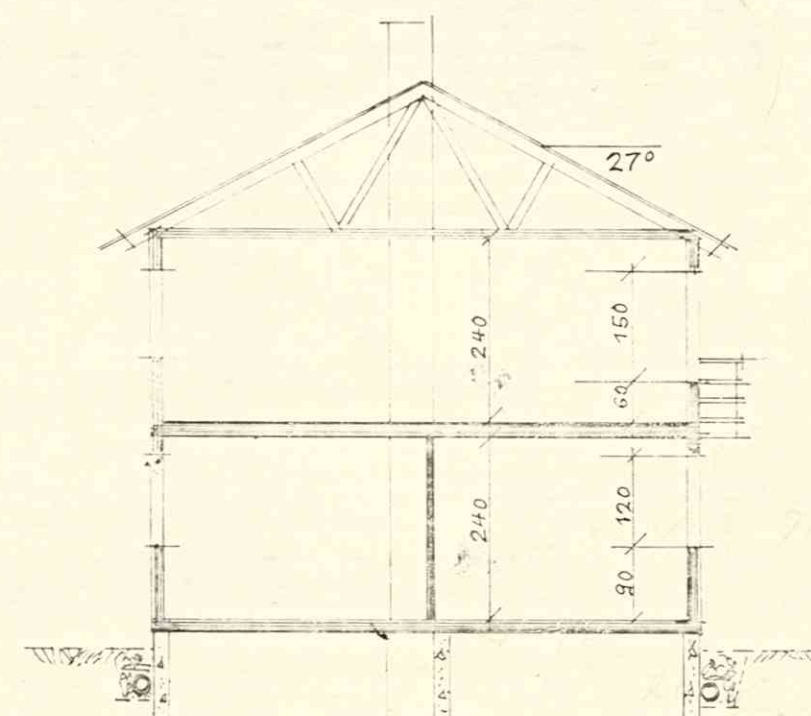
TYPE 4.



Plan 1. etq.



Plan 2. etc.



Snitt

Byggeplaner dateret 6/4 -1976

GODKJENNES i henhold til særudskrift

for sak nr. 121/76

Hadsel bygningsråd, den 26 / 4 - 19 76

~~Bygningssjef~~

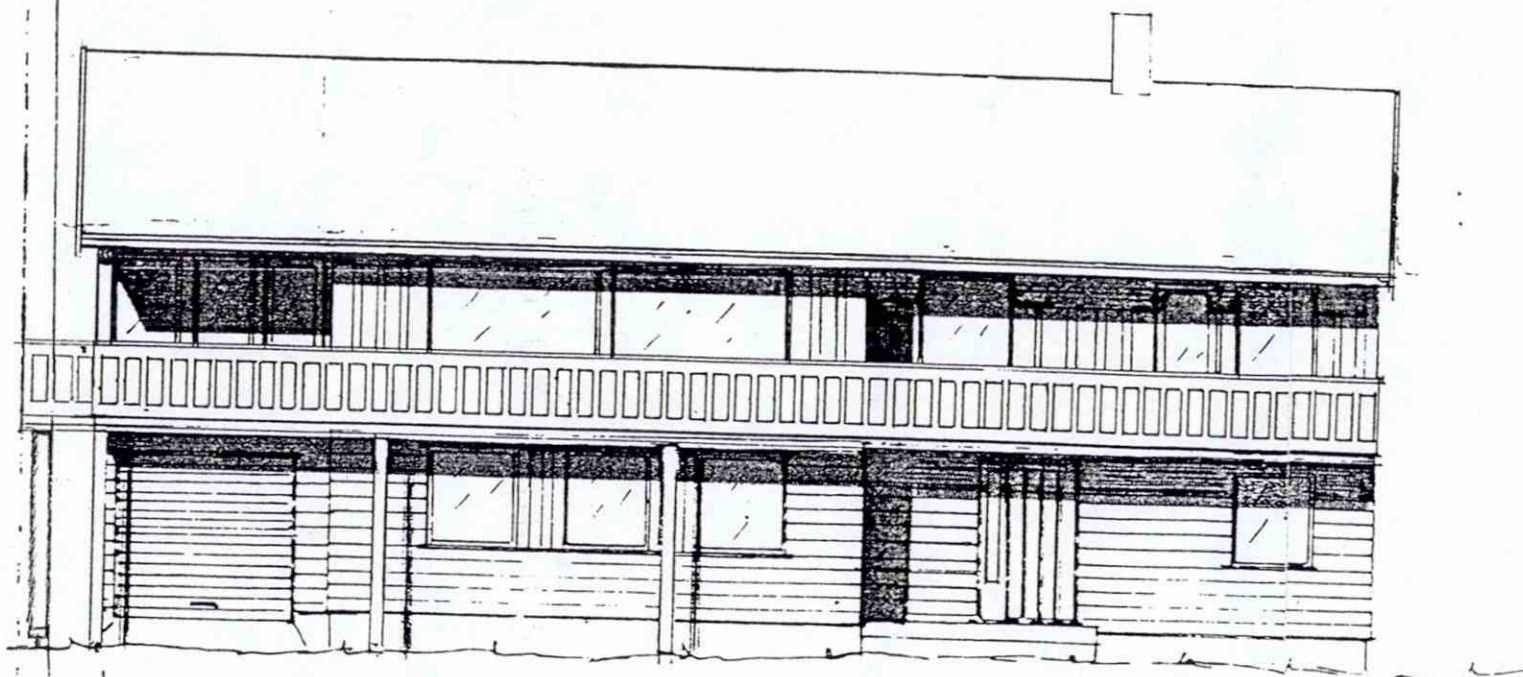
26, 4 - 19 10
ef
Pridalun

Byggespl. Melbo Vest. Hadsel/Komm Rev.: 15/2 - 74. O.C.

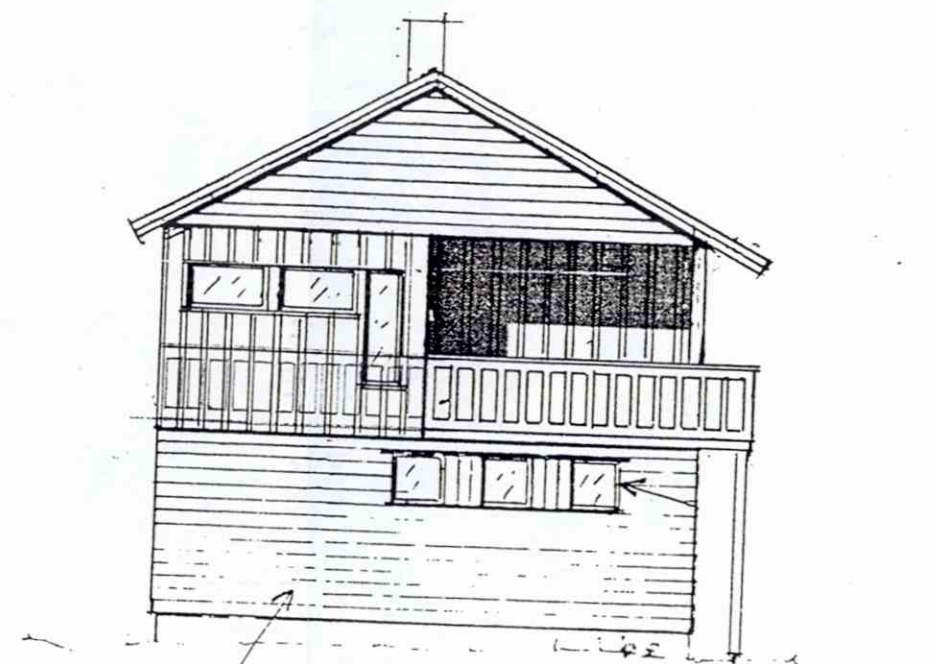
BRØDRENE FJØGSTAD.
SANDNES

M	Byggheerre:
1:100	Ströma, / Olof, Melbör
	Tegn: 4/3 73 AH

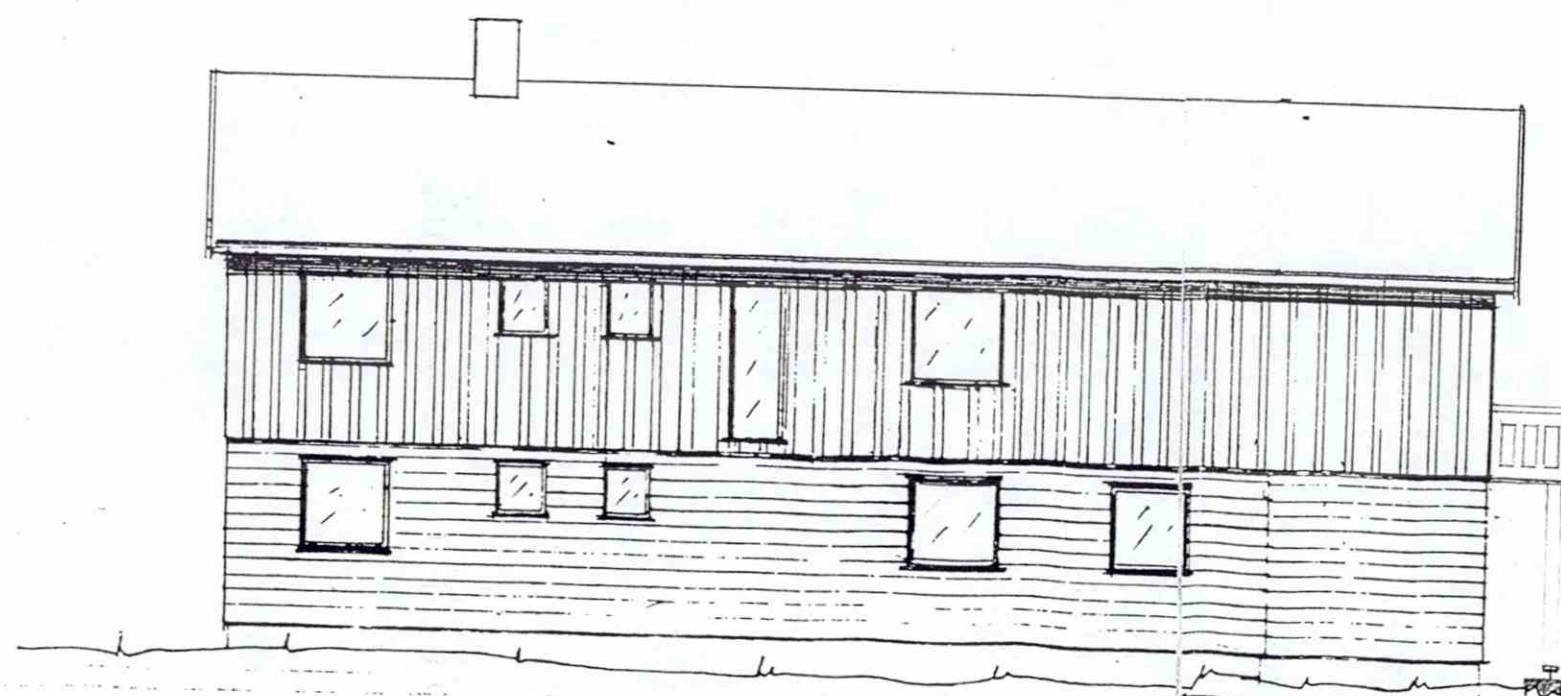
Facade mot SYD



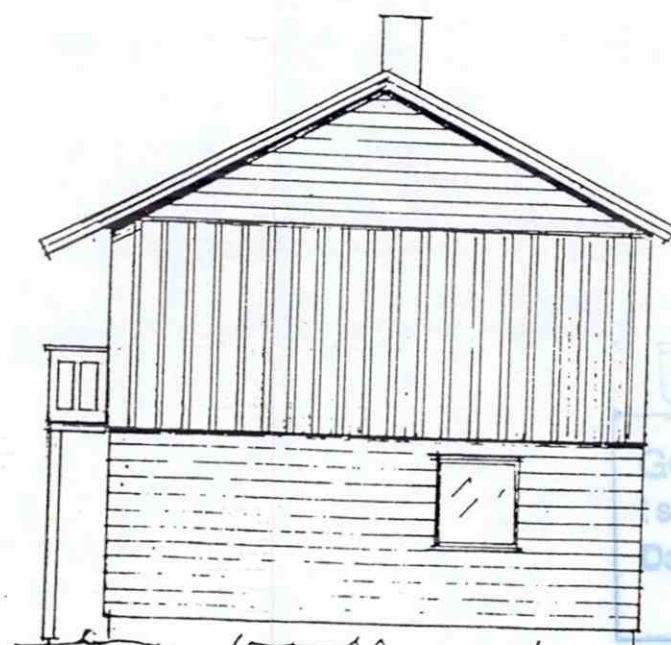
Facade mot VEST



Facade mot NORD



Facade mot ØST



HÅDSFEL KOMMUNE
Bygningrådet

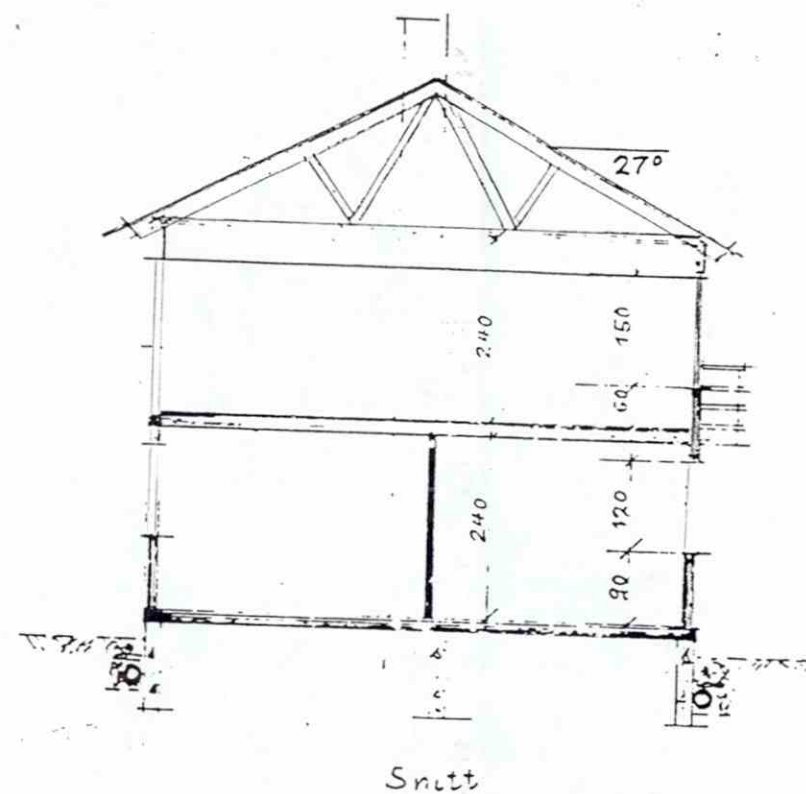
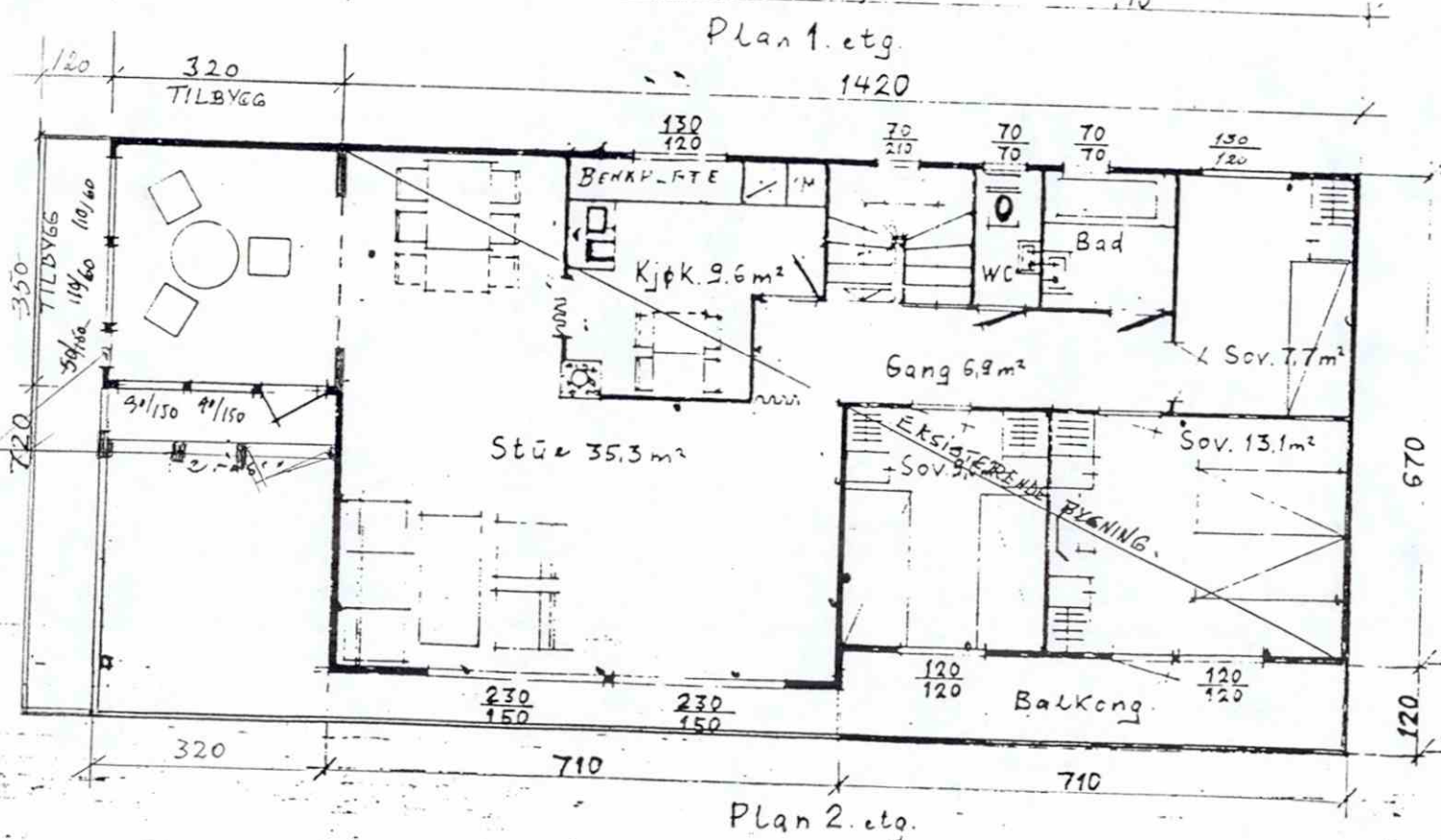
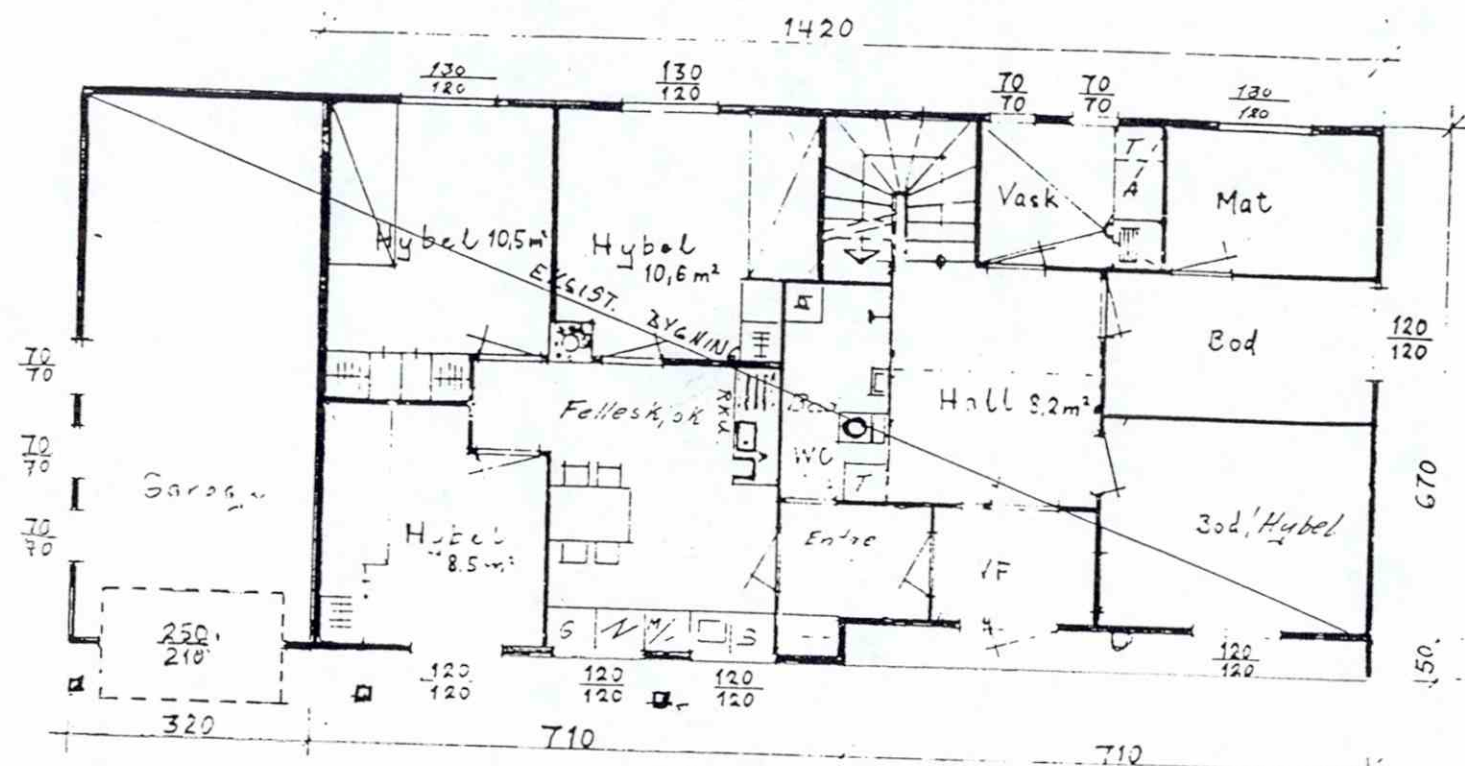
GODKJENT
sak nr. 209/94
Dato 17.11.94

[Signature]

DATO 03.06.87	TEGN. O. Andreassen	MÅLSTOKK 1:100	FASADER
STEINAR J. OLSEN MELBU			WEBO BYGGEPROSJEKTERING PB. 43 - 8451 ST. NES TLF. 52 099

Bygget i Melbu Vest. Huset har 16 m²
BRØDRENE FJØGSTAD
SANDNES.
1:100

•



HADSEL KOMMUNE
Bygningsrådet

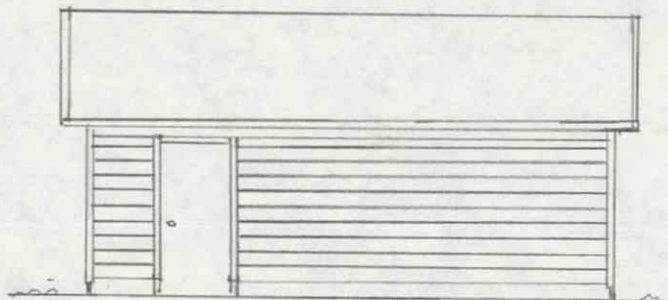
GODKJENT

I sak nr. 209/94

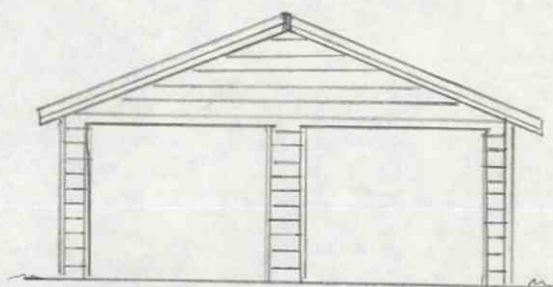
Dato 17/11-94

DATE	TEAM	MILESTOCK	
03.06.87	O. Andreassen	1-100	
STEINAR J. OLSEN MELBU		WEBØ BYGGEPROSJEKTERING P.B. 43. - 8451 ST. NÆS TLF. 52099	

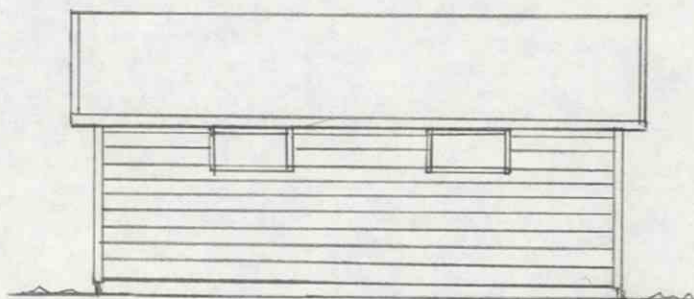
Byggespl. H. H. West Modell/Vann Rev.: 15/2 - 74. O.C.
BRØDRENE FJØGSTAD M Byggherre.
SANDNES 1.100 Stikvar H. Olsen. Melby
Tegn. 4/3 73 AK



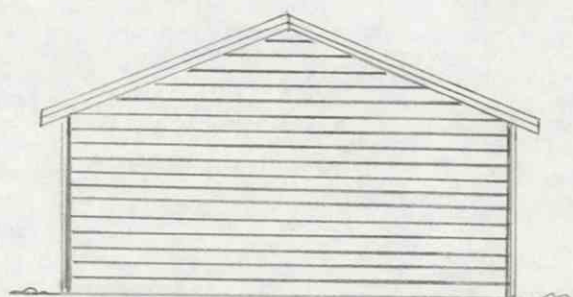
FASADE



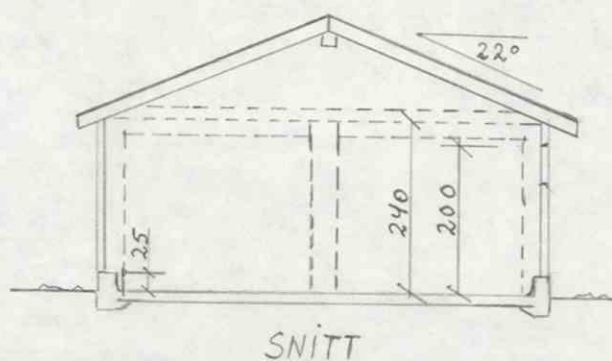
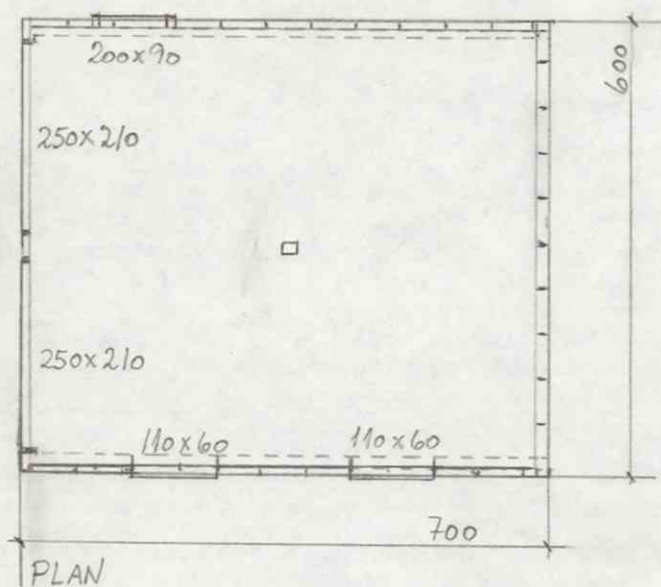
FASADE



FASADE



FASADE



HADSEL KOMMUNE
Bygningsrådet

GODKJENT

I sak nr 209/94

Dato 17/11-94

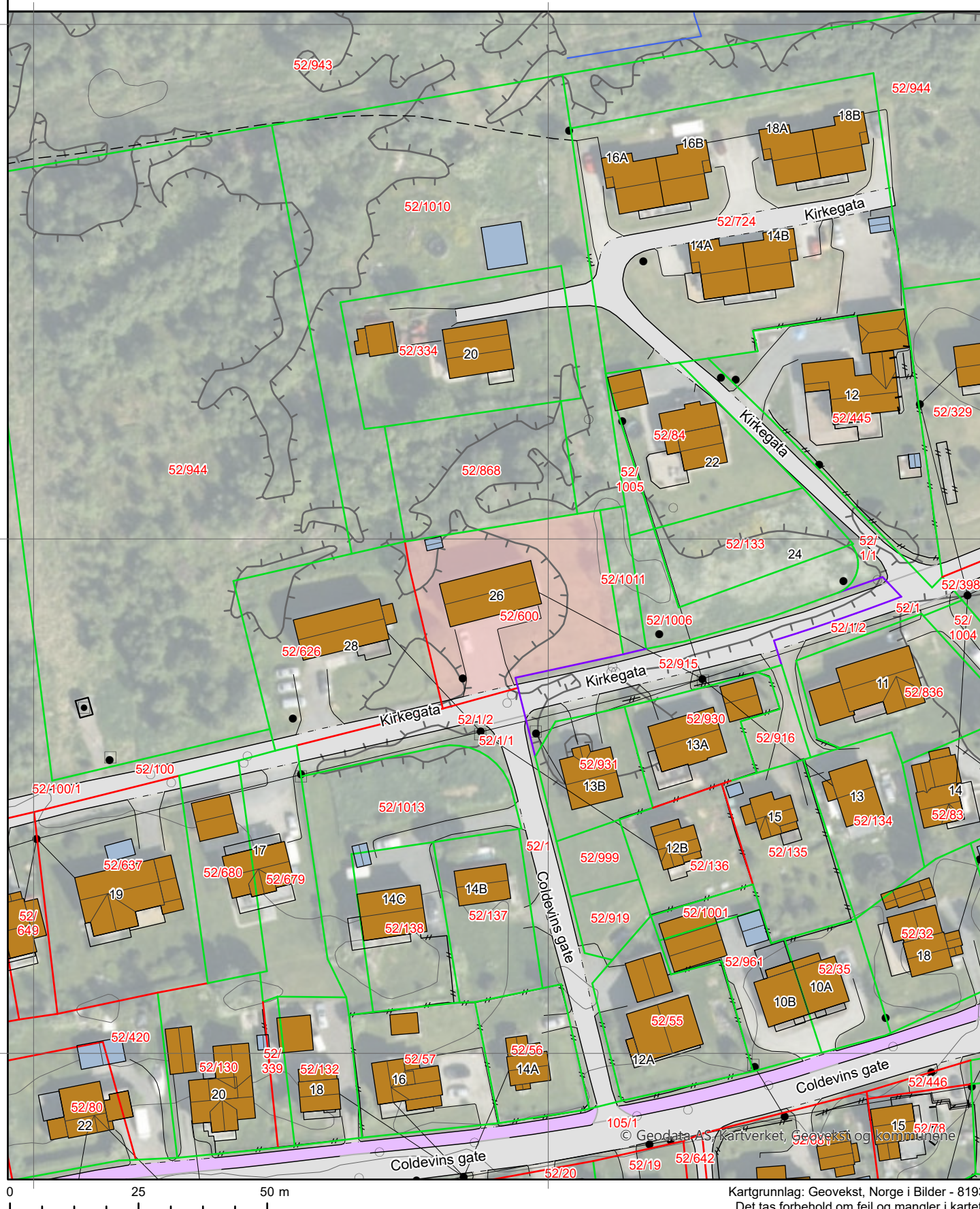
Bygningsrådet

—	Middels - høy nøyaktighet	- - -	Vannkant
—	Mindre nøyaktig	- - -	Vegkant
—	Lite nøyaktig		Fiktiv grense
—	Skissenøyaktighet eller uviss		Teigdelelinje
—	Omtvistet grense		Punktfestet



..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000
 Teigdelelinje Dato: 24.9.2024

Dato: 24.9.2024



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

—	Middels - høy nøyaktighet	- - -	Vannkant
—	Mindre nøyaktig	- - -	Vegkant
—	Lite nøyaktig		Fiktiv grense
—	Skissenøyaktighet eller uviss		Teigdeleining
—	Omtvistet grense		Punktfeste



..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000
 Teigdelelinje Dato: 24.9.2024

Dato: 24.9.2024



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

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
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

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

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

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Øvre Frydenlund på Melbu

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

- * å innregulere nye boligområder med tilhørende barnehage, lekeplasser m.v.
- * å ivareta innarbeidede ferdselsårer til utmarken
- * å bygge videre i h.h.t. det utbyggingsmønster som er fremkommet i stedsanalyse for Melbu

§ 1

Generelt

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområde med følgende formål, i h.h.t. plan- og bygningslovens § 25:

- | | |
|--------------------|--|
| 1. Bygeområder: | Eneboliger
Boliger
Barnehage |
| 3. Trafikkområder: | Gangvei
Boliggate/snuplass |
| 4. Friområder: | Lekeplass
Turvei
Annet friområde |
| 5. Fareområde: | Skred- og rasfare |
| 6. Spesialområder: | Friluftsområde
Leplanting |

§ 2

Felles bestemmelser

a) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen må ikke være mindre enn 21° og ikke større enn 45°. Møneretningen **skal** være i tilnærmet øst-vestlig retning. Saltak med møneretning i nord-sørlig retning tillates **ikke**, jfr. plan- og bygningsloven § 7 første setning. Unntak fra krav til saltak og takvinkel kan dog godkjennes, jfr. disse bestemmelsene § 2 b).

b) Kommunen skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av kommunen. Kommunen kan dog tillate uvanlig bebyggelse, dersom flere bygninger innen et område ønskes oppført på en spesiell måte og den uvanlige bebyggelsen sees på i sammenheng.

c) Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet som den enkelte byggherre må anlegge, skal beregnes etter normer vedtatt 16.XI.83 i h.h.t. plan- og bygningsloven § 69 nr. 3.

- d) Ingen tomt innenfor planområdet skal ha avkjørsel til Villaveien.
- e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. Dette gjelder også inntil gangveier og turveier.
- f) Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
- g) Kommunen kan før byggetillatelse gis kreve at leplanting er utført i den omfatning kommunen finner det påkrevet for den aktuelle bolig/barnehagebebyggelse.

§ 3

Område for eneboliger

- a) Området skal inndeles i tomter som vist på plankartet. Fravik fra reguleringsplanens tomtegrenser må behandles som dispensasjon i h.h.t. plan- og bygningsloven § 7.
- b) I området tillates oppført eneboliger. Kommunen kan tillate at 1 - en - hybelleilighet pr. hus innredes i tillegg.
- c) Bebyggelsen skal ligge innenfor de med punktskravur angitte områder. Der punktskravuren viser det, kan bebyggelsen oppføres nærmere nabogrense enn 4 meter.
- d) Største tillatte gesimshøyde (byggeforskriftene kap. 23:121) er 4 meter og største tillatte mønehøyde (byggeforskriftene kap. 23:122) 7 m. Sokkelhøyde over havet fastsettes av kommunen.
- e) Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form, herunder takform, og farge.
- f) Tillatt bebygd areal (inklusive garasje) må ikke overstige 25% av tomtens areal.

§ 4

Område for boliger

- a) I området tillates oppført hus med en eller flere boliger. Før byggetillatelse gis kan kommunen forlange fremlagt tomtedelingsplan for hele det aktuelle byggeområdet. Byggeområde skal inndeles i tomter på en måte som tilpasses tiltenkte hustyper og som mest mulig ivaretar krav til trivsel, barns oppvekstforhold, sol og økonomi. De viste tomteinndelinger er kun illustrasjon og kan fravikes uten dispensasjon i h.h.t. plan- og bygningsloven.
- b) Bebyggelsen skal ligge innenfor de regulerte byggegrenser. Der hvor byggegrense ikke er inntegnet mot trafikkområde, friområde eller spesialområde friluftsområde utgjør formålsgrensen byggegrense.
- c) Største tillatte gesimshøyde (byggeforskriftenes kap. 23:121) er 7 m og største tillatte mønehøyde (byggeforskriftenes kap. 23:122) er 10 m. Sokkelhøyde over havet fastsettes av kommunen.
- d) Frittliggende enkeltgarasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form, herunder takform, og farge.

e) For frittliggende, men med hverandre sammenbygde garasjer, skal særlig omsorg vises for å oppnå en for såvel den egne tomten som for nabolaget harmonisk utforming.

f) Tillatt bebygd areal (inklusive garasje) må ikke overstige 40% av områdets areal.

g) Gnr. 52, bnr. 724 skal ha avkjørsel til ny gate nordover.

g) Ingen tomt innenfor område for boliger må fradeles for eller bebygges med enebolig før samtlige tomter innenfor område for eneboliger er fradelt og tildelt byggherrer.

§ 5

Område for barnehage

a) Bebyggelsen kan oppføres med største gesimshøyde (byggeforskriftenes kap. 23:121) 4 m og største mønehøyde (byggeforskriftenes kap. 23:122) 7 m. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen.

b) Tiltak må ikke utføres til hinder for fri ferdsel over tomten mellom lekeplass i nord og vei "A" eller "B".

§ 6

Trafikkområder

Innenfor det regulerte området skal anlegges gangveier og boliggate (kjøreveier) som vist på plankartet. Vei "A" kan brukes som boliggate til tomtene langs gaten, vei "B" og "C" kan brukes og må påregnes bli brukt også som adkomst til inntiliggende boligområder, som planlegges og bygges ut etter denne plans godkjenning.

§ 7

Friområder

a) Områdene skal benyttes som parker, lekeplasser og turveier som vist på kartet. Lekeplassene er markert "II" og "III" i h.h.t. kategoriinndeling i Det Kgl. Miljøverndepartementets brosjyre *Må barns lek ha voksnes spilleregler?*, jfr. også planbeskrivelsen.

b) Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til, og ikke hindrer, bruken av friområdene.

c) I område merket "x" kan trafikkområde snuplass anlegges inntil vestenforliggende område er bygget ut.

§ 8

Område for skredfare/rasfare

I området tillates ingen bebyggelse. I et 10 m bredt belte langs hele områdets sørgrense skal leplantning med rogn, hegg og lign. tresorter foretas, til vern mot fallvinder fra Haugnyken.

§ 9

Friluftsområder

I område merket "y" kan trafikkområde snuplass anlegges inntil vestenforliggende område er bygget ut.

§ 10

Område for leplanting

I området skal leplanting med rogn, hegg og lign. tresorter foretas, til vern mot forherskende havvinder fra sørvest.

Behandling i Kommunestyret - 29.04.99:

Skolesjef Kyrre Jenssen, barnas representant i reguleringssaker, var til stede i møtet under behandlingen av saken.

Kommunestyret vedtok enstemmig Planutvalgets innstilling.

Vedtak i Kommunestyret - 29.04.99:

Hadsel kommunestyre godkjenner reguleringsplan for Øvre Frydenlund boligområde, jmf plan- og bygningslovens § 27-2, nr 1.

SKRED- OG RASFARE

TEGNFORKLARING

PBL§25 REGULERINGSFORMAL

navnsvende

1. BYGGESOMRADER

- B Boliger
- EB Eneboliger
- EB 5
- EB 7
- EB 2
- EB 3
- EB 4
- EB 6
- EB 15
- EB 8
- EB 9
- EB 10
- EB 12
- EB 13
- EB 14
- EB 16
- EB 17
- EB 18
- EB 19
- EB 20
- EB 23
- EB 24
- EB 25
- EB 26
- EB 27
- EB 29
- EB 30
- EB 31
- EB 32
- EB 33
- EB 34

fremtidige

- B Boliger
- EB Eneboliger
- AL Almennytig formål

2. LANDBRUKSOMRADER

3. TRAFIKKOMRADER (OFFENTLIG)

- Kjørveei
- Gangvei

4. FRIMRADER

- Frimråde
- Turvei

5. FAREOMRADER

- Skred- og rasfare

6. SPESIALOMRADER

- Leplanting

7. FELLESONRADER

- Lekeplass

8. FORNYESESOMRADER

-

STREKSYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Frisiklinje 1 velkryss
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Regulert senterlinje vei
- Tomtegrense
- Avkjørsel
- Byggegrense

MALESTOKK: 1 : 1000



REGULERINGSPLAN

Kartblad:

DY-245-1-57

ØVRE FRYDELUND BOLIGOMRADE, MELBU

REGULERINGSBESTEMMELSER FØLGER SOM VEDLEGG

TEGNET AV:

februar 1999

SIGN.

REVISJONER:

Revidert etter merkebehandling
Revidert etter behandling i planutvalget sak P-64/98

22.07.998
01.09.998

JAJ
JAJ

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

VEDTAK OM OPPSTART	SAKSBEH.	24.01.994	MJR
KUNNGJØRING OM OPPSTART	SAKSBEH.	03.03.994	MJR
VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN	SAKSBEH.	02.04.995	MJR
OFFENTLIG ETTERSYN I TILBUDSOMRÅDE	SAKSBEH.	07.04.-20.04.995	MJR
VEDTAK OM NYTT OFFENTLIG ETTERSYN	SAKSBEH.	23.04.-02.06.998	JAJ
NYTT OFFENTLIG ETTERSYN I TILBUDSOMRÅDE	SAKSBEH.	28.07.998	JAJ
SISTE GÅRDS BEHANDLING I PLANUTVALGET	SAKSBEH.		
KOMMUNENS TILSLUTNING	SAKSBEH.		
KUNNGJØRING	SAKSBEH.		

PLANEN ER UTARBEIDET AV

Hadsel kommune

Teknisk etat
- Din nærmiljøetat

PLAN NR:

MB32

Teknisk etat

Behandling i Kommunestyret - 29.04.99:

Skolesjef Kyrre Jenssen, barnas representant i reguleringssaker, var til stede i møtet under behandlingen av saken.

Kommunestyret vedtok enstemmig Planutvalgets innstilling.

Vedtak i Kommunestyret - 29.04.99:

Hadsel kommunestyre godkjenner reguleringsplan for Øvre Frydenlund boligområde, jmf plan- og bygningslovens § 27-2, nr 1.