

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sminesgata 8, 8445 MELBU

 HADSEL kommune

 gnr. 52, bnr. 153

Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 399 m² BRA-i: 372 m²



Befaringsdato: 01.10.2024

Rapportdato: 10.10.2024

Oppdragsnr.: 20844-1538

Referansenummer: WA1614

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Stein Schultz

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Ing./takstmann Asle Thomassen

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

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

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

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

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

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Stein Schultz

Stein Schultz

Uavhengig Takstingeniør

stein@aslethomassen.no

480 91 890



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Eldre bygg i to etasjer samt kaldloft og kjeller.
Fremlagte tegninger indikerer at bygget opprinnelig er ført opp på 1920-tallet, som arbeiderbolig /hybelhus for Melbu Slip & Verksted.

I dag er det to leiligheter i 2. etasje, og en leilighet i 1. etasje. Første etasje bærer også preg av å ha vært brukt til andre formål, da det er garderober, spiserom etc.

Bygget bærer generelt sterkt preg av manglende/utsatt vedlikehold og oppdateringer, og vurderes som et totalreoveringsobjekt.
Uten renovering vil bygget fremstå som et riveobjekt i løpet av 5-10 år.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er et saltak med en plassbygget sperrekonstruksjon. Bygningen har taktekke av bølgeeternit. Tak over inngang øst er av metallplater (bølgeblekk).
Bygget har takrenner og nedløpsrør i stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har i all hovedsak eldre trevinduer med koblet glass.
Til leiligheten i 1. etg. er det ytterdør i malt tre med glassfelt. Døra er av forholdsvis nyere dato. Hovedinngangsdør til leilighetene i 2. etg. er en eldre tredør med glassfelt.
Til kjeller er det enkle, uisolerte dører i tre.

Det er repos/tretrapp foran hovedinngang 1. etg. Det er utvendig trapp/repos i betong foran inngang til leiligheter i 2. etg.
Det er utvendig trapp i tre mellom terrengnivåene på eiendommen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det hovedsakelig gulv med belegg. Veggene har malte plater og himlinger har malte plater/papp.
Innvendig har boligen finerdører.

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

Bygningen har to teglsteinspiper som sannsynligvis er fra byggeåret, og vedovn. I kjelleren er gulv- og vegger av betong. Stedvis er det jordgulv.
Hulltaking er ikke foretatt fordi kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har innvendige trapper i tre.

I
Det er lagt inn fiberkabel fra Trollfjord

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Enkel, plassbygget innredning fra byggeåret. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Enkel, plassbygget innredning fra byggeåret. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Enkel, plassbygget innredning fra byggeåret. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannet var frakoblet på befaringstidspunktet, fordi ledningsnettets hadde frosset i stykker. Vannledningene er derfor ikke nærmere inspisert. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er flere varmtvannsberedere i bygget, og det er uklart hvilken bereder som forsyner hvilken leilighet. Felles for alle er at de er av eldre årgang, og grunnet avstengt vanntilførsel er de ikke nærmere undersøkt. Det er tre separate el-anlegg i bygget, ett til hver bo-enhet. Anleggene er av ukjent alder/installasjonsår.

For de to leilighetene i 2. etasje er det sikringskap med skru-sikringer, mens leiligheten i 1. etasje har automatsikringer. Huseier har ikke selv bodd i bygget, og nærmere informasjon om el-anlegget var derfor ikke tilgjengelig. Det kunne ikke registreres brannvarslingssystem eller slokkeredskap i bygget. Dersom bygget skal brukes med dagens inndeling (tre leiligheter) bør/må det utarbeides brannkonsept.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er uklart om det finnes drenerende system, og evt. tilstand på dette. Dersom det finnes et drenerende system er det sannsynlig at dette er fra byggeåret. Bygningen har grunnmur i betong og betongstein. Tomta består av to nivåer, med laveste nivå på parkeringsareal mot øst.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	399 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	399 m ²
Totalpris	800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

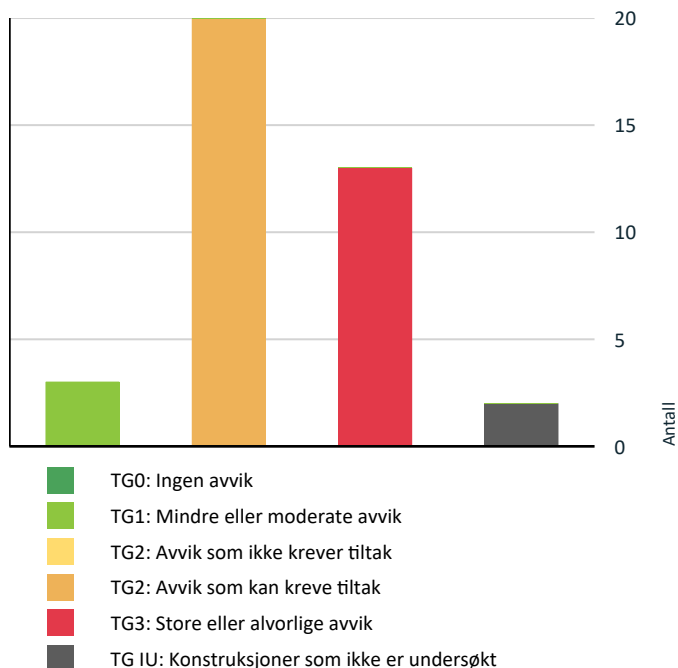
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Bygningen består i flg. eiendomsverdi.no av to boliger, mens befaringen avdekker at det er tre leiligheter i bygget. Dette forholdet anbefales undersøkt nærmere. Det forutsettes at tiltaket er oppført i hht. godkjente tegninger/byggetillatelse.

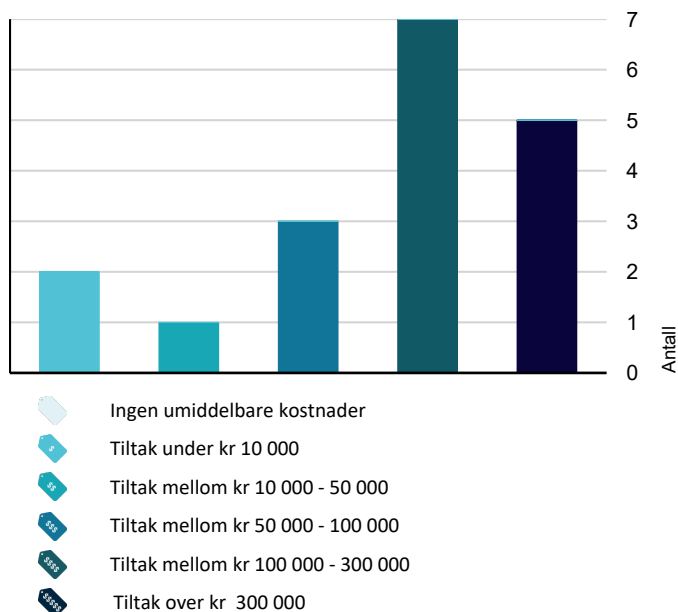
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapp [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje - leil. nord > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje - leil. syd > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje - leiligh. > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje - leiligh. > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Utvendige trapper - øst** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje - leil. nord > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje - leil. syd > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje - leiligh. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2. etasje - leil. nord > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2. etasje - leil. syd > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. etasje - leiligh. > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [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](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Kommentar

Ukjent byggeår

Anvendelse

Boligen har vært benyttet til utleie.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer sterkt preg av manglende vedlikehold/oppgraderinger. Det er store behov for reparasjoner og bygget må vurderes som et renoveringsobjekt.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygningen har taktekke av bølgeeternit. Tak over inngang øst er av metallplater (bølgeblikk).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Taktekke og undertak er svært gammelt, og forventet levetid er for lengst oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertak og taktekke må påregnes totalrenovert.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Fukt i taktro

TG 2 Nedløp og beslag

Bygget har takrenner og nedløpsrør i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp har store avvik.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes utskifting av takrenner og nedløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket er et saltak med en plassbygget sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport

TE 3 Vinduer

Bygningen har i all hovedsak eldre trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må påregnes at samtlige vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TE 2 Dører

Til leiligheten i 1. etg. er det ytterdør i malt tre med glassfelt. Døra er av forholdsvis nyere dato. Hovedinngangsdør til leilighetene i 2. etg. er en eldre tredør med glassfelt. Til kjeller er det enkle, uisolerte dører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Inngang 1. etasje



Inngang til leiligheter i 2. etasje.

TG 2 Utvendige trapper

Det er repos/tretrapp foran hovedinngang 1. etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Utvendige trapper - øst

Det er utvendig trapp/repos i betong foran inngang til leiligheter i 2. etg.

Vurdering av avvik:

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

Trappa er oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring av betongen bør foretas.

Tilstandsrapport



Utvendige trapp

Det er utvendig trapp på tre mellom terrengnivåene på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det hovedsakelig gulv med belegg. Veggene har malte plater og himlinger har malte plater/papp.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

Innvendige overflater bærer sterkt preg av manglende/utsatt vedlikehold og oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Totalrenovering må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med renovering vil det vil være naturlig å vurdere tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

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

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

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

TG 3 Pipe og ildsted

Bygningen har to teglsteinspiper som sannsynligvis er fra byggeåret, og vedovn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Feieluke er skadet.

Begge pipene er svært gamle, og med ukjent tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Pipa må rehabiliteres.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det anbefales at begge pipene blir undersøkt nærmere før de brukes, og det kan ikke utelukkes fyringsforbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er gulv- og vegger av betong. Stedvis er det jordgulv.
Hulltaking er ikke foretatt fordi kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har innvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

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

Trappene tilfredsstillende generelt ikke dagens krav,

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappene må påregnes utbedre/utskiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er lagt inn fiberkabel fra Trollfjord



VÅTROM

2. ETASJE - LEIL. NORD > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE - LEIL. NORD > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

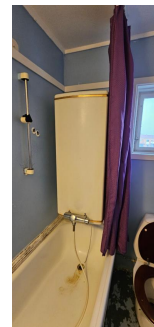
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE - LEIL. SYD > BAD/VASKEROM

TE 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE - LEIL. SYD > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE - LEILIGH. > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

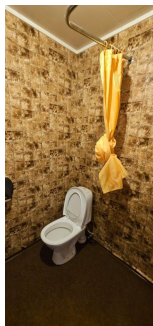
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE - LEILIGH. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

2. ETASJE - LEIL. NORD > KJØKKEN

Overflater og innredning

Enkel, plassbygget innredning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE - LEIL. NORD > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE - LEIL. SYD > KJØKKEN

Overflater og innredning

Enkel, plassbygget innredning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



2. ETASJE - LEIL. SYD > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE - LEILIGH. > KJØKKEN

Overflater og innredning

Enkel, plassbygget innredning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE - LEILIGH. > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannet var frakoblet på befaringstidspunktet, fordi ledningsnettets hadde frosset i stykker. Vannledningene er derfor ikke nærmere inspisert.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

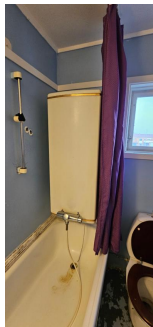
Avviket gjelder våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG IU Varmtvannstank

Det er flere varmtvannsberedere i bygget, og det er uklart hvilken bereder som forsyner hvilken leilighet. Felles for alle er at de er av eldre årgang, og grunnet avstengt vanntilførsel er de ikke nærmere undersøkt.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er tre separate el-anlegg i bygget, ett til hver bo-enhet. Anleggene er av ukjent alder/installasjonsår.

For de to leilighetene i 2. etasje er det sikringskap med skru-sikringer, mens leiligheten i 1. etasje har automatsikringer. Huseier har ikke selv bodd i bygget, og nærmere informasjon om el-anlegget var derfor ikke tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

1. 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 Basert på el-anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Basert på anleggenes alder, samt observasjoner på befaringen, anbefales det at det utføres en el-kontroll på alle tre anleggene.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det kunne ikke registreres brannvarslingssystem eller slokkeredskap i bygget.

Dersom bygget skal brukes med dagens inndeling (tre leiligheter) bør/må det utarbeides brannkonsept.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er uklart om det finnes drenerende system, og evt. tilstand på dette. Dersom det finnes et drenerende system er det sannsynlig at dette er fra byggeåret.

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong og betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis horisontale sprekkdannelser i murvegger, like over gulvnivå. Dette indikerer setninger i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Tomta består av to nivåer, med laveste nivå på parkeringsareal mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Parkeringsarealet ligger ca 1,5 m under omliggende terreng, og det ble på befaringen påvist stående vann på eiendommen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
399 m²/372 m²

Boligbygg med flere boenheter : Lagerrom, 7 Bod, 3 Gang, 3 Trapperom, Bad/vaskerom, 6 Soverom, 3 Stuer, 3 Kjøkken, Entré, 2 Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 800 000

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 1 600 000

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

800 000

Konklusjon markedsverdi

800 000

Markedsvurdering

Eldre "bygård" med tre bo-enheter, og sentral beliggenhet på Melbu.

Bygget bærer sterkt preg av manglende/utsatt vedlikehold og oppdateringer, og må vurderes som et totalreoveringsobjekt.

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

Ved fastsettelse av markedsprisen er det lagt vekt på beliggenhet og tilstand.

Det bemerkes at det er svært få sammenlignbare objekter i området. Markedsverdien må derfor betraktes som noe usikker.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	10 090
Eiendomsskatt	Kr.	2 527
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 6 300 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 000 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 000 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

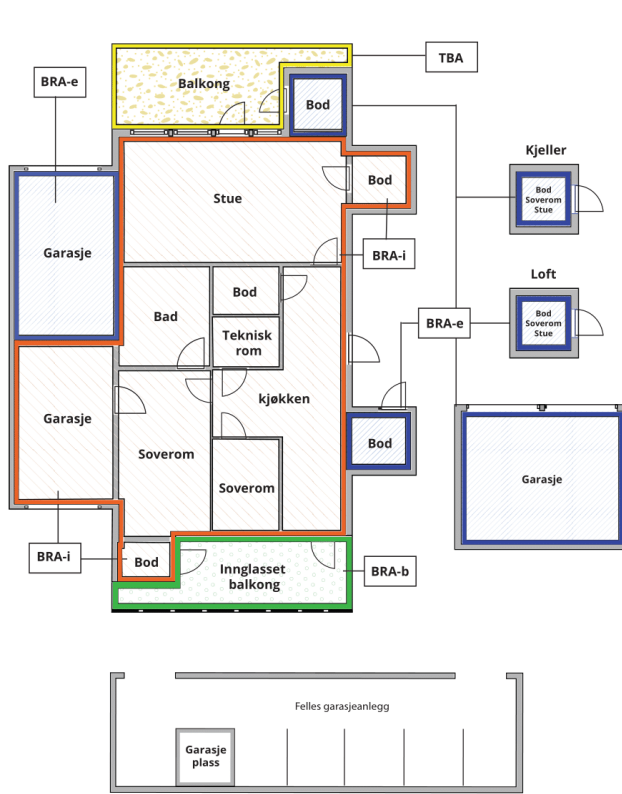
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	42			42		39	81
2. etasje - leil. syd	63			63			63
2. etasje - leil. nord	63			63			63
2. etasje - fellesareal	3			3			3
1. etasje - fellesareal	7			7			7
1. etasje - leiligh.	123			123			123
Kjeller	71	27		98		21	119
SUM	372	27				60	459
SUM BRA	399						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loft/lagerrom , Bod		
2. etasje - leil. syd	Gang , Trapperom til loft, Bad/vaskerom , Entre, Soverom 1, Soverom 2, Stue , Kjøkken		
2. etasje - leil. nord	Entré , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad		
2. etasje - fellesareal	Trapperom		
1. etasje - fellesareal	Trapperom		
1. etasje - leiligh.	Gang / garderobe, Soverom 1, Stue , Kjøkken , Soverom 2, Bad , Soverom 3		
Kjeller	Bod m/trapp, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5	Utebod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Bygningen består i flg. eiendomsverdi.no av to boliger, mens befaringen avdekker at det er tre leiligheter i bygget. Dette forholdet anbefales undersøkt nærmere.
Det forutsettes at tiltaket er oppført i hht. godkjente tegninger/byggetillatelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja Nei

Kommentar: Det ble registrert at dørene fra felles trapperom og inn til hver leilighet ikke holder brann- og lydklasse i hht. dagens krav. Øvrige skillekonstruksjoner er ikke nærmere vurdert, da det må foretas riving for å fastslå oppbygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduene er hovedsakelig eldre, koblede vinduer med to fag og midtpost. Disse vil ikke tilfredstille dagens krav til bredde for rømningsvindu.
Dersom bygget skal brukes med dagens inndeling (tre leiligheter) bør/må det utarbeides brannkonsept.

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)
Boligbygg med flere boenheter	259	140

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2024	Stein Schultz	Takstingeniør
	Karl Erik Edvardsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	52	153		0	567.5 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Sminesgata 8

Hjemmelshaver

Kace Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i Sminesgata, sentralt på Melbu. Det er kort gangavstand til butikker, post, skoler og øvrige servicetilbud. Området har begrenset utsikt, men fine solforhold. Det er ca 16 km til kommunesenteret, Stokmarknes, og ca 23 km til Skagen Flyplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via Sminesgata, som i flg. vegkart.no er offentlig vei (1866 KV3026).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vannet var på befaringsstidspunktet avstengt grunnet frostsprengte rør. Huseier opplyser at det av denne grunn ikke er betalt vann- og kloakkavgift for eiendommen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til offentlig bebyggelse (Planidentifikasjon MB50).

Om tomten

Tomta er svakt skrånende mot øst, med to nivåer. Det er gode forhold for parkering på byggets østside.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift for eiendommen er ikke innhentet/fremlagt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et større bygg med loft, 2. etasje, 1. etasje og kjelleretasje. Bygget har ukjent byggeår, men eiendommen ble i flg. eiendomsverdi.no etablert i 1919. Fremlagte tegninger indikerer at det er foretatt ombygging først på 60-tallet.

Loftsetasjen består av uinnredet kaldloft, med ett bod-rom.
2. etasje består av to leiligheter med tilnærmet likt areal, samt felles trapperom.
1. etasje består av en leilighet, samt felles trapperom for leilighetene i 2. etasje.
Kjeller består av flere bodrom med adkomst fra felles trapperom, samt et bod-areal med utvendig adkomst. Den sørlige delen av kjelleren har takhøyde under 1,9 m, og er derfor ikke medregnet i boligens bruksareal.

Bygget er generelt i svært dårlig forfatning, og må vurderes som et renoverings-/ oppussingsobjekt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
361 000	2024	Opplyst av rekvirent.
Formuesverdi	År	Kommentar
789 873	2023	Opplyst av rekvirent.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Fusjon/Fisjon

Forsikring

Selskap Fremtind	Avtalenr 30759481	Type	Forsikringssum	Årlig premie 10 090
Kommentar I hht. rekvirent.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.09.2024	Det er benyttet meglers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	4	Ja
Eiendomsverdi.no	23.09.2024		Gjennomgått	2	Ja
Kartutsnitt 1:500	23.09.2024		Gjennomgått	1	Ja
Kartutsnitt 1:2000	23.09.2024		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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WA1614>

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



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 23.09.2024 19:45

Eiendomsdata verifisert: 23.09.2024 19:44

GÅRDSKART 1866-52/153/0

Tilknyttede grunneiendommer:

52/153/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.6	0.6
0.0	0.0
0.6	0.6

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

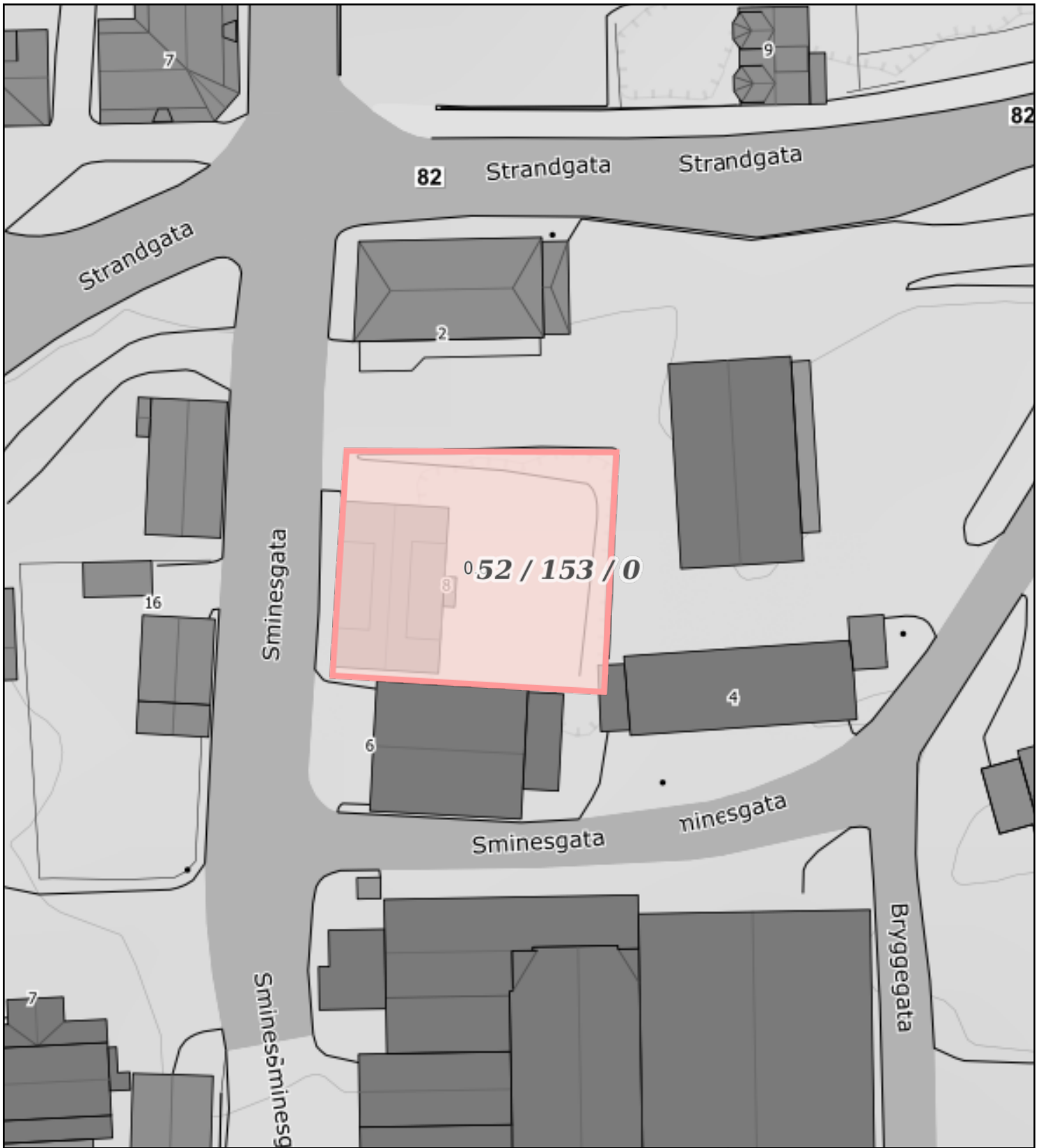
□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 23.09.2024 19:44

Eiendomsdata verifisert: 23.09.2024 19:44

GÅRDSKART 1866-52/153/0

Tilknyttede grunneiendommer:
52/153/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.6
0.0	0.0
0.6	0.6

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



Norsk takst

Informasjon

Sminesgata 8, 8445 MELBU

1866-52/153/0/0

Egenskaper

Selveier Leilighet	
Selveier tomt	567,5 m ²
Byggeår	
P-rom	- m ²
BRA	- m ²
BTA	- m ²
Etasje	
Soverom	



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
Leilighet	10.06.2004		10.06.2004	265 000						

Eiendom

Kilde: Kartverket per 22.09.2024

Bruksnavn	SKABO	Areal	567,5 m ²
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	
Etablert dato	15.11.1919	Sist omsatt	05.07.2023
Antall teiger	1	Kjøpesum	0
Antall bygninger	1	Omsetningstype	Fusjon/Fisjon
Antall adresser	1	Tinglyst	J
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	1

Adresser

Kilde: Kartverket per 22.09.2024

Sminesgata 8

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

Bygninger

Kilde: Kartverket per 22.09.2024

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningstype	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	
Næringsgruppe	Bolig	Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	223 m2
Antall etasjer		Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	2	Bruksareal bolig	223 m2
Vannforsyning		Bruksareal annet	0 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 22.09.2024

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
KACE EIENDOM AS	Postboks 315	8455	STOKMARKN ES	1/1	Hjemmelshaver

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

NB! Skjemaet er ikke fullført - selger har ikke bekreftet innholdet enda.

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75240249		
Adresse	Sminesgata 8				
Postnr.	8445	Sted	MELBU		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind Forsikring AS	Polise/avtalenr	30759481		
Selger 1 Fornavn	Karl Erik	Etternavn	Edvardsen		

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

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

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

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

Rørbrudd i vannrør i 1 etasje på grunn av frost, vannet har vært avstengt så det har ikke vært lekkasje.

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

Litt fuktig i gulv rundt vanninntak i kjeller.

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, tømmerarbeid 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

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Boligen har 3 godkjente leiligheter og selges som ett renoveringsobjekt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75240249		
Adresse	Sminesgata 8				
Postnr.	8445	Sted	MELBU		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind Forsikring AS	Polise/avtalenr	30759481		
Selger 1 Fornavn	Karl Erik	Etternavn	Edvardsen		

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

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

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

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

Rørbrudd i vannrør i 1 etasje på grunn av frost, vannet har vært avstengt så det har ikke vært lekkasje.

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

Litt fuktig i gulv rundt vanninntak i kjeller.

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

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Boligen har 3 godkjente leiligheter og selges som ett renoveringsobjekt.

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

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

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

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

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

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 prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Sminesgata 8

Nabolaget Melbu sentrum - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Riarhaugen Linje 754	2 min	0.1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min	
Svolvær lufthavn Helle	1 t 13 min	

Skoler

Melbu skole (1-10 kl.) 291 elever, 20 klasser	4 min	0.3 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu 500 elever, 21 klasser	10 min	0.8 km

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Melbu	3 min
ChargeUp - Hadsel VGS avd. Melbu	9 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

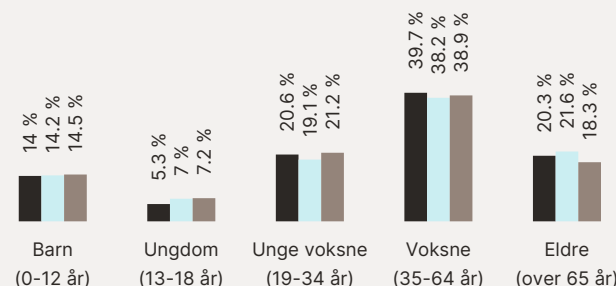


Naboskapet
Godt vennskap 83/100



Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Melbu sentrum	1 348	814
Melbu	2 495	1 384
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Hoppensprett Melbu (0-5 år) 55 barn	4 min	0.3 km
Melbu barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min	0.4 km
Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min	0.5 km


Dagligvare


Coop Extra Melbu Post i butikk	3 min	0.3 km
Rema 1000 Melbu	8 min	

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

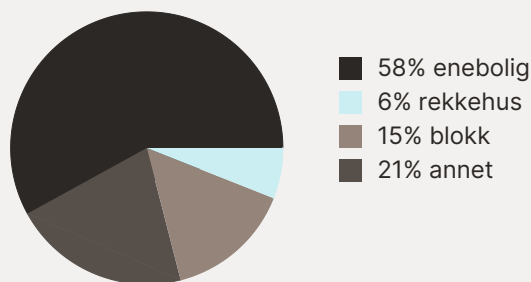
 Støynivået
Lite støynivå 90/100

 Gateparkering
Lett 87/100





Sport

- | | |
|---|---|
|  Melbu stadion | 3 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.2 km |
|  Melbu aktivitetssal | 6 min  |
| Aktivitetshall | 0.5 km |
|  Viking Gym Melbu | 7 min  |

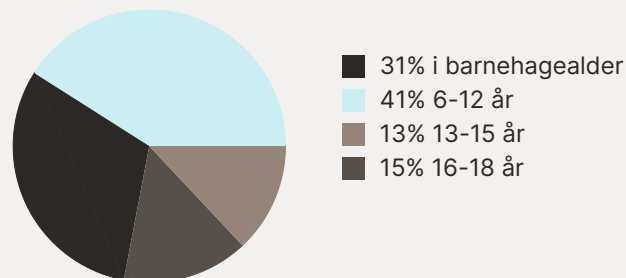
Boligmasse



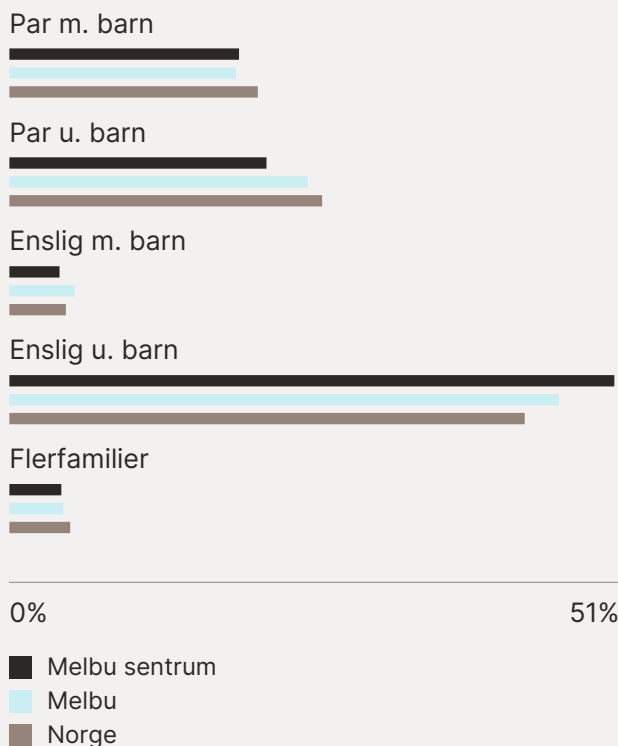
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Bykuben Senter | 16 min  |
|  Boots apotek Sortland | 2 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

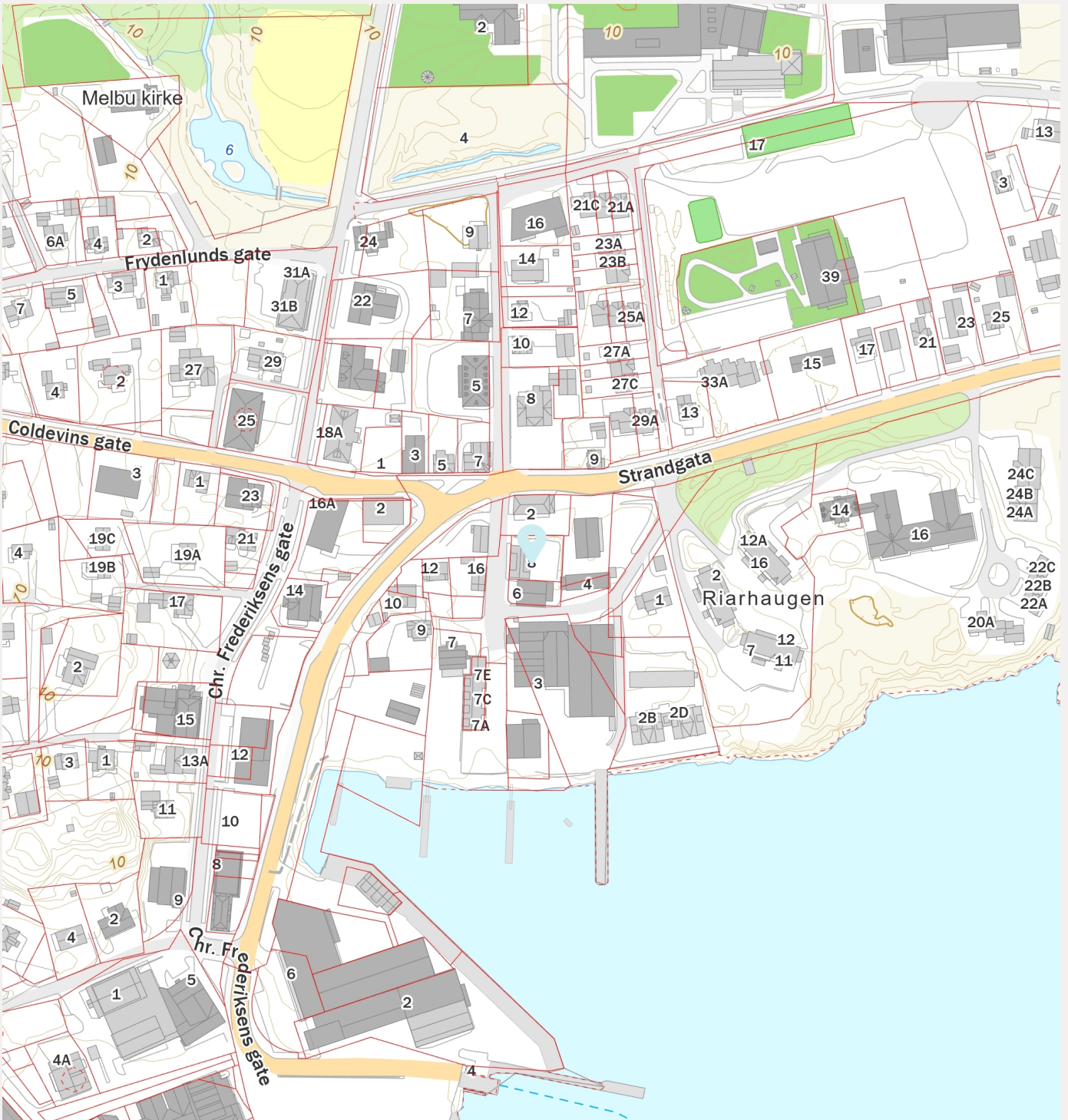


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Reguleringsbestemmelser for

Melbusentrum

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er å bidra til en stedsutvikling for tettstedet Melbus sentrum, som samtidig legger til rette for en næringsmessig utvikling og et trivelig sted å være på, bo på og besøke.

§ 1

Generelt

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål i h.h.t plan- og bygningsloven § 25:

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. Byggeområder: | Boliger
Boliger/Forretninger
Forretninger, lager
Offentlige bygninger
Industri
Almennyttig formål slipp for jekta "Brødrene" |
| 3. (Off.) trafikkområder: | Gangvei, fortau, torg
Gate/kjørevei, parkering
Annet trafikkområde på land
Trafikkområde i sjø |
| 4. Friområder: | Park (m/ turvei), rasteplass, lek
Steinmolo |
| 6. Spesialområder | Verneverdig boligbebyggelse
Verneverdig bolig/forretning
Verneverdig brannstasjon
Offentlig bebyggelse Norsk
Fiskeindustrimuseum
Kaiplass for verneverdig jekt "Brødrene"
Verneverdig musikkpaviljong
Vernesone industri
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde sjø
Industrikaområde
Hav |
| 7. Fellesområder: | Felles avkjørsel |

§ 2

Føllas bestemmelsar

- a) Bebyggelsen skal, der byggegrenser er vist, ligge innenfor disse. Der byggegrense ikke er vist sammenfaller den med formalsgrensen.
- b) Kommunen kan, før byggetillatelse godkjennes, kreve å få fasadeoppriss av de eksisterende nabobygningene for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet.
- c) Plan- og bygningsloven § 70, avstand fra annen bygning og fra nabogrense, gjelder ikke m.h.p. bygningens halve høyde, bebyggelse i område BF 1 og BF 5. Byggeforskriftenes krav til sikring mot brann må oppfylles.
- d) Bygninger i bolig-, bolig/forretnings-, forretningsområder og områder for offentlig bebyggelse skal ha saltak. Takvinkelen må ikke være mindre enn 21° og ikke større enn 45°.
- e) Oppholdsrom i boliger skal ha minst 2.4 m romhøyde og vindu direkte ut mot det fri.
- f) Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger passe at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme strok får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av kommunen.
- g) Kommunen kan forlange at hver bedrift/huseier på egen tomt har tilstrekkelig antall parkeringsplasser i h.h.t. kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsnormer i h.h.t. plan- og bygningsloven § 69.
- h) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av kommunen.
- i)
- j) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel, herunder også ferdsel til fots.
- k) Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
- l) Plassering og utforming, herunder fargesetting, av kiosker, utsalgsboder, transformator kiosker, leskur, skill, "gatemøbler" o.l. skal godkjennes av kommunen.

§ 2, pkt i):

Melbu alleens historiske- og miljømessige betydning tilsier at alleen - som et element i gatebildet i Chr. Fredriksens gate - fra Sjøgata til Frydenlunds gate bevares. Rehabilitering og nyplanting skal gjennomføres etter godkjent beplantningsplan.

§ 3

Områder for boliger

- a) Frittliggende bolighus kan oppføres med gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde inntil 10 m. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Sokkelhøyde fastsettes av kommunen.
- b) Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form - herunder takform - og farge.

§ 4

Områder for blandet formål boliger og forretninger, kontor

- a) I området skal oppføres bygninger for forretninger, kontorvirksomhet, mindre handverksbedrifter, som ikke er til sjenanse for boligene, samt boliger med tilhørende anlegg.
- b) Gesimshøyden må ikke overstige 7 m og mønehøyden 10 m. Unntak er område BF1 og BF5, hvor gesimshøyden ikke må overstige 10 m og mønehøyden 13 m.
- c) Kommunen kan forby virksomhet som etter kommunens skjønn er til sjenanse for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- d) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter kommunens skjønn.

§ 5

Områder for forretninger, kontor, hotell, lager

- a) I områder merket "F" tillates bygninger for forretninger, kontor, hotell og/eller lager. Kommunen fastsetter virksomhetens art og bygningens størrelse, mønehøyde, gesimshøyde og sokkelhøyde.
- b) Kommunen kan forby virksomhet som etter kommunens skjønn er til sjenanse for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter kommunens skjønn.

§ 6

Områder for offentlig bebyggelse

Offenlig bebyggelses art og utformning, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle bestemmes av kommunen.

§ 7

Områder for industri

- a) I områder for industri skal kommunen godkjenne den enkelte bedrift innenfor området og påse at ulike typer bedrifter tilpasses hverandre. Bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper for planområdet kan henvises til andre områder.
- b) Den ubebygde del av tomten tillates ikke brukt til lagring.

§ 8

Trafikkområder

- a) Innenfor område regulert til trafikkområde skal arealet deles opp i gangveier/fortau, kjøreareal/parkering og annet trafikkområde, slik som vist på plankartet.
- b) I trafikkområde T7 kan flytebrygger anlegges.

§ 9

Spesialområde verneverdig bebyggelse boligbebyggelse, boligforretning, brannstasjon, musikkpaviljong

- a) Enkeltbygninger eller hele områder med skravur og tekst "Verneverdig ..." er regulert i h.h.t. disse bestemmelser.
- b) Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader og vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mes mulig tilbakeføres.
- c) I områder for verneverdig bebyggelse kan nybygg og tilbygg tillates under forutsetning av at slike tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.
- d) Før kommunen behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra Fylkeskonservatoren i Nordland.

§10

Spesialområde vernesone industri

Kommunen kan forlange at vernesone industri beplantes før byggetillatelse utstedes for tiltak i industriområde I 4.

Føllesområder

- a) Felles avkjørsel fra Christian Frederiksens gate til boligområde B 2 skal brukes av eiendommene med bruksnr. 3, 16/160, 28 og 29/161/439.
- b) Felles avkjørsel fra Christian Frederiksens gate til område for offentlig bygning O 1 skal brukes av eiendommene med bruksnr. 9 og 65/145.
- c) Felles avkjørsel og parkering mellom område for boliger/forretninger BF10 og industriområde I 1 skal brukes av eiendommene i områdene BF10 og BF11 samt være åpen for almann ferdsel til fots.
- d) Boliger/forretninger i BF12 skal ha avkjørsel enten fra E10 via offentlig avkjørsel T14 fra E10 i nord eller fra Chr. Fredriksens gate.

VEDTAK:

Planutvalget vedtok enstemmig rådmannens innstilling.

KOMMUNESTYRET BEHANDLET SAKEN DEN 18.06.98, SAKNR. 84/98.

**

Votering:

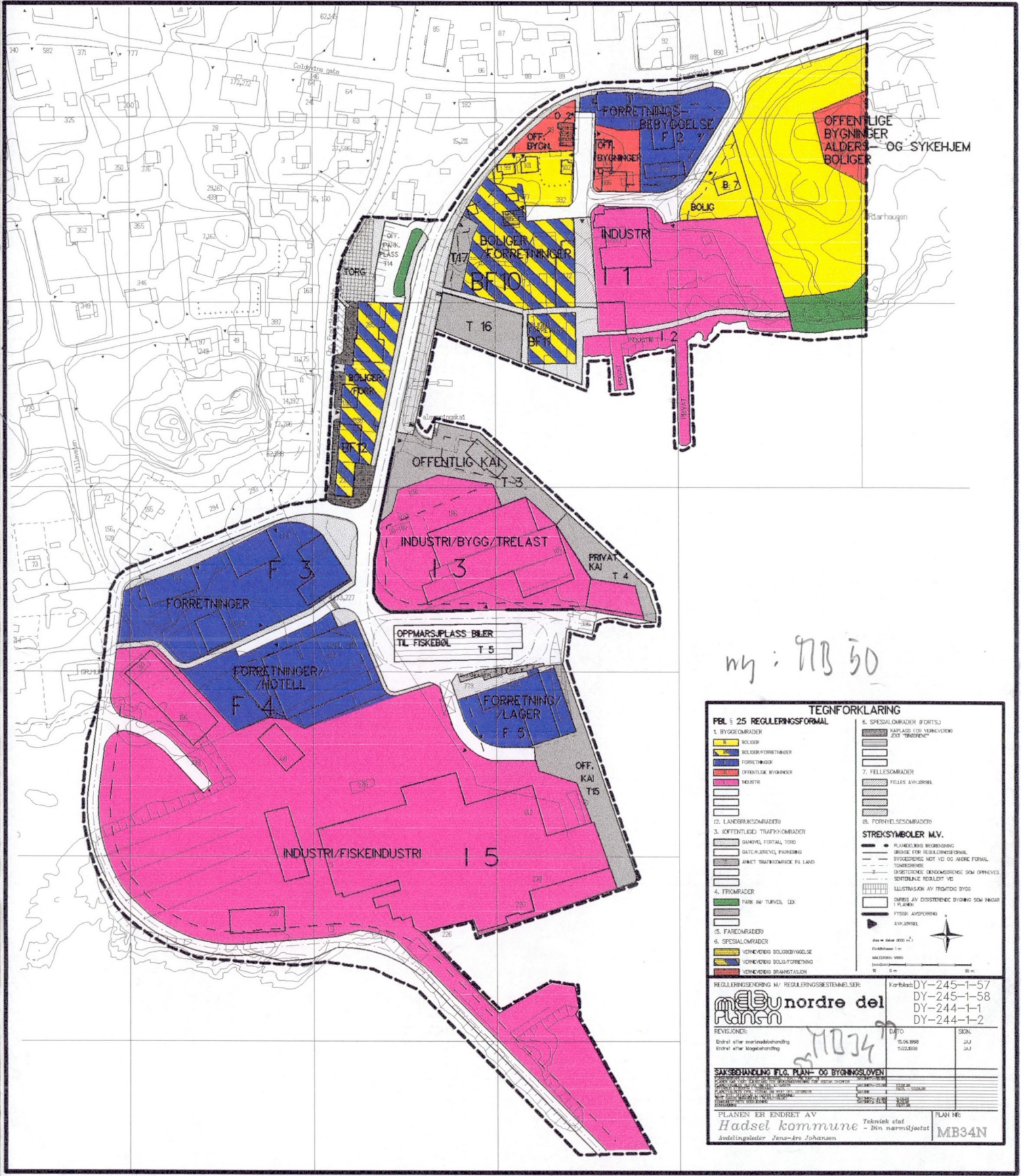
Kommunestyret vedtok enstemmig Planutvalgets innstilling.

VEDTAK:

Kommunestyret vedtok Reguleringsendring for Del av Melbuplanen - Sentrumsplan for Melbu, områdene rundt Melbu Fiskeindustri AS, E10 og Melbu Verft AS, jmf Plan- og bygningslovens § 27-1, nr 2.

Melding sendt:

Teknisk etat
Hadsel havnevesen
Kystverket 4. distrikt



ny: 713 50

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMAL

1. BYGGEOMRADER

- BOLIG
- BOLIGER/FORRETNING
- FORRETNING
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- INDUSTRI

2. LANDBRUKSOMRADER

3. OFFENTLIGE TRAFIKOMRADER

- GANGVEI, FORTAL, TORV
- GATEKRYSS, PARKERING
- ANNET TRAFIKOMRÅDE PÅ LAND

4. FROMPÅDER

- PARK ANV. TURVEI, LED

5. FAREOMRADER

6. SPESIALOMRADER

- VERNEDREDE BOLIGBYGGELSE
- VERNEDREDE BOLIGFORRETNING
- VERNEDREDE BRANNSTASJON

6. SPESIALOMRADER (FORTS.)

- KARTELAGT FØLJ VERNEDREDE 2017 TRAFIKOMR

7. FELLESOMRADER

- FELLES AVYPERSEL

8. FORNÆLSESONOMRADER

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANMÅTTENS BEGRÆNSEL
- BRIDGE FOR REGULERINGSFORNÆLSE
- STREKFORDELING MOT YD OG ANDRE FORNÆLSE
- FORNÆLSE
- EXISTERENDE INNGANGSRETT SOM OPPRETTET
- EXISTERENDE BOLIGRET YD
- ILLUSTRASJON AV TRAFIKOMRÅDE
- OMRÅDE AV EXISTERENDE BYGNING SOM INNGÅR I PLANEN
- UTV. AVSPERRING
- AVYPERSEL

REGULERINGSPERIMETER M/ REGULERINGSPERIMETERLINJE

medby nordre del

REVISJONER:

1034

SÅKSØKNING I LG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

PLAN NR. **MB34N**

Hadsel kommune Teknisk etat - Din nærmiljøetat

André Ingvald Jensen-Arne Johansen

Forbuds DY-245-1-57
DY-245-1-58
DY-244-1-1
DY-244-1-2

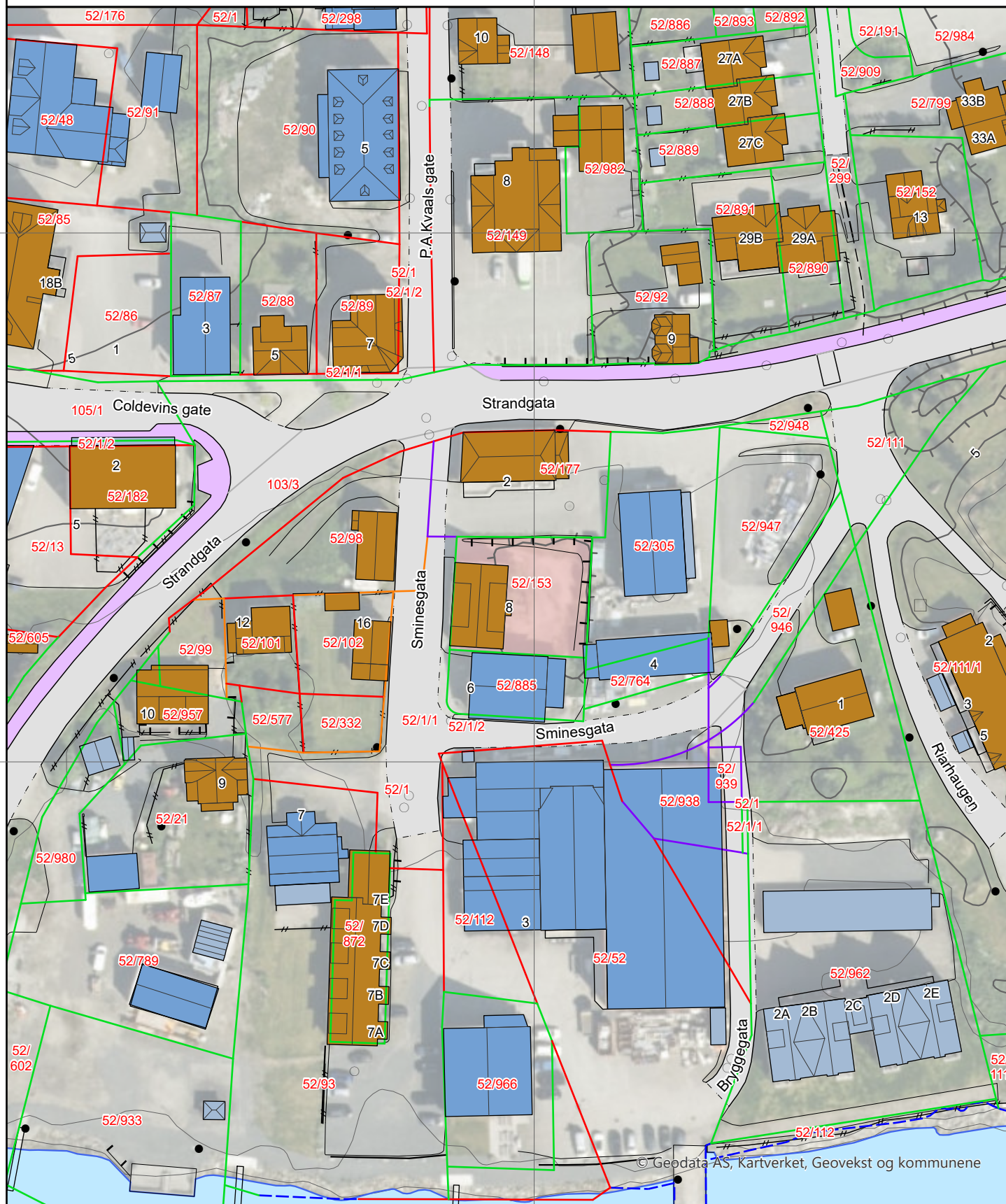
DATE: 15.04.2018
SIGN: JAJ

Eiendomsgrenser

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

Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/52/153/0/0

Målestokk 1:1000
Dato: 24.9.2024



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/52/153/0/0

Eiendomsgrenser

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










Målestokk 1:1000
Dato: 24.9.2024













0 25 50 m

Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

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

Høydekurver

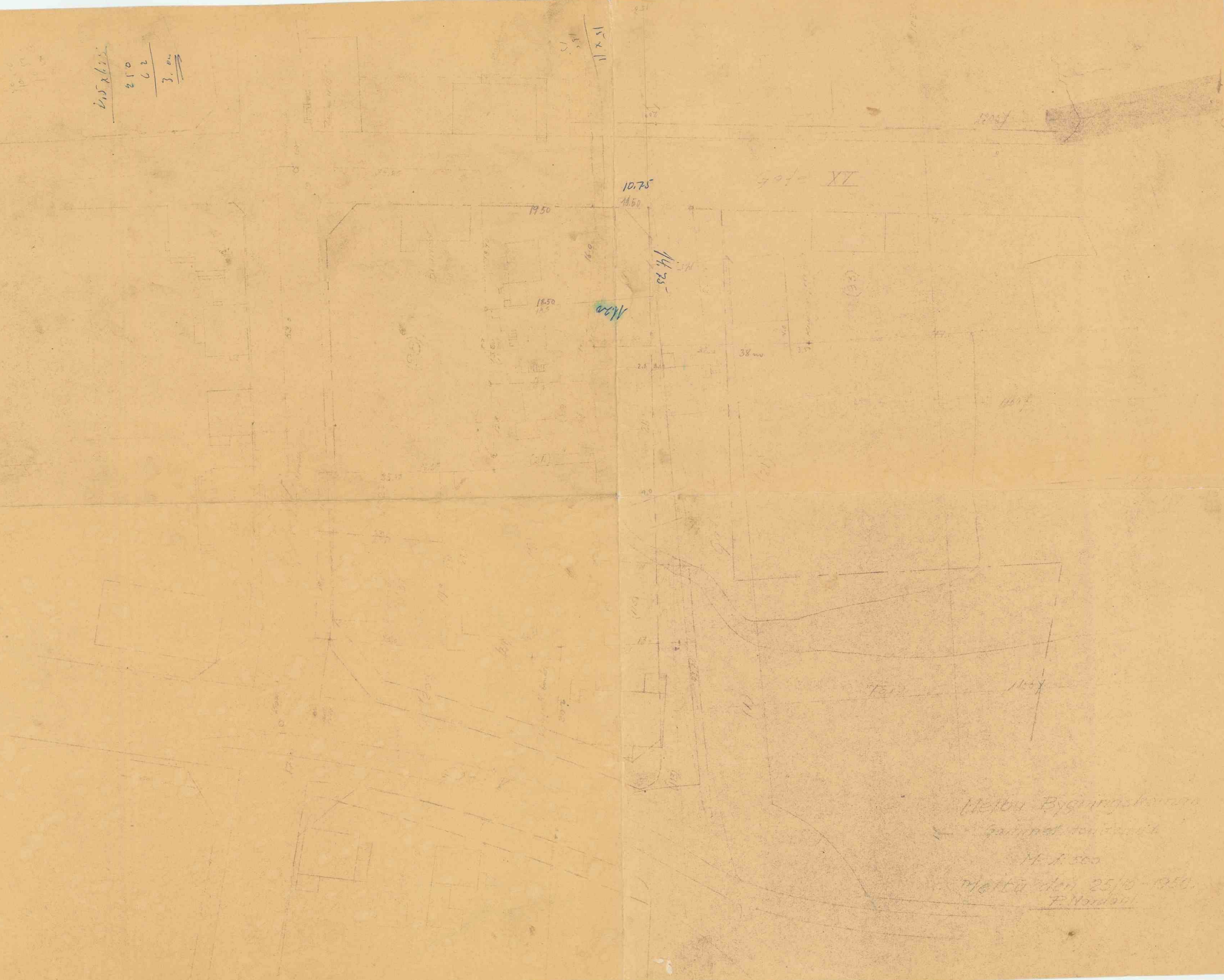
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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

$$\begin{array}{r} 210 \\ 62 \\ \hline 3.00 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 15.25 \\ 1.50 \\ \hline 16.75 \end{array}$$



gofe XV

18.00

14.75

10.75

19.50

18.50

16.0

38.00

Teil

11.00

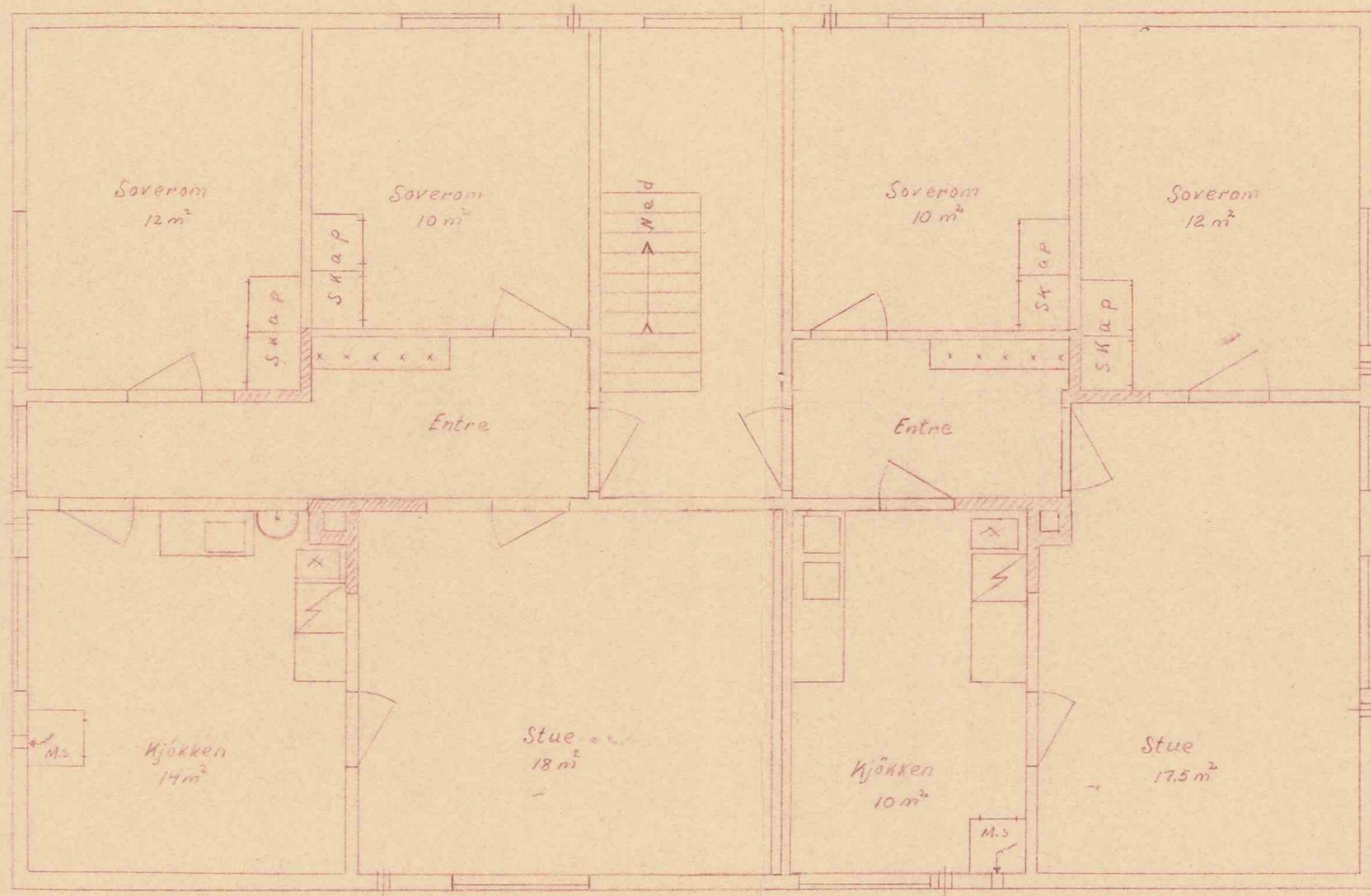
Helsingfors Byggnadsnämnden

Gammeltorget

M. J. 500

Mettüden 25/10-1950.

P. Nordahl



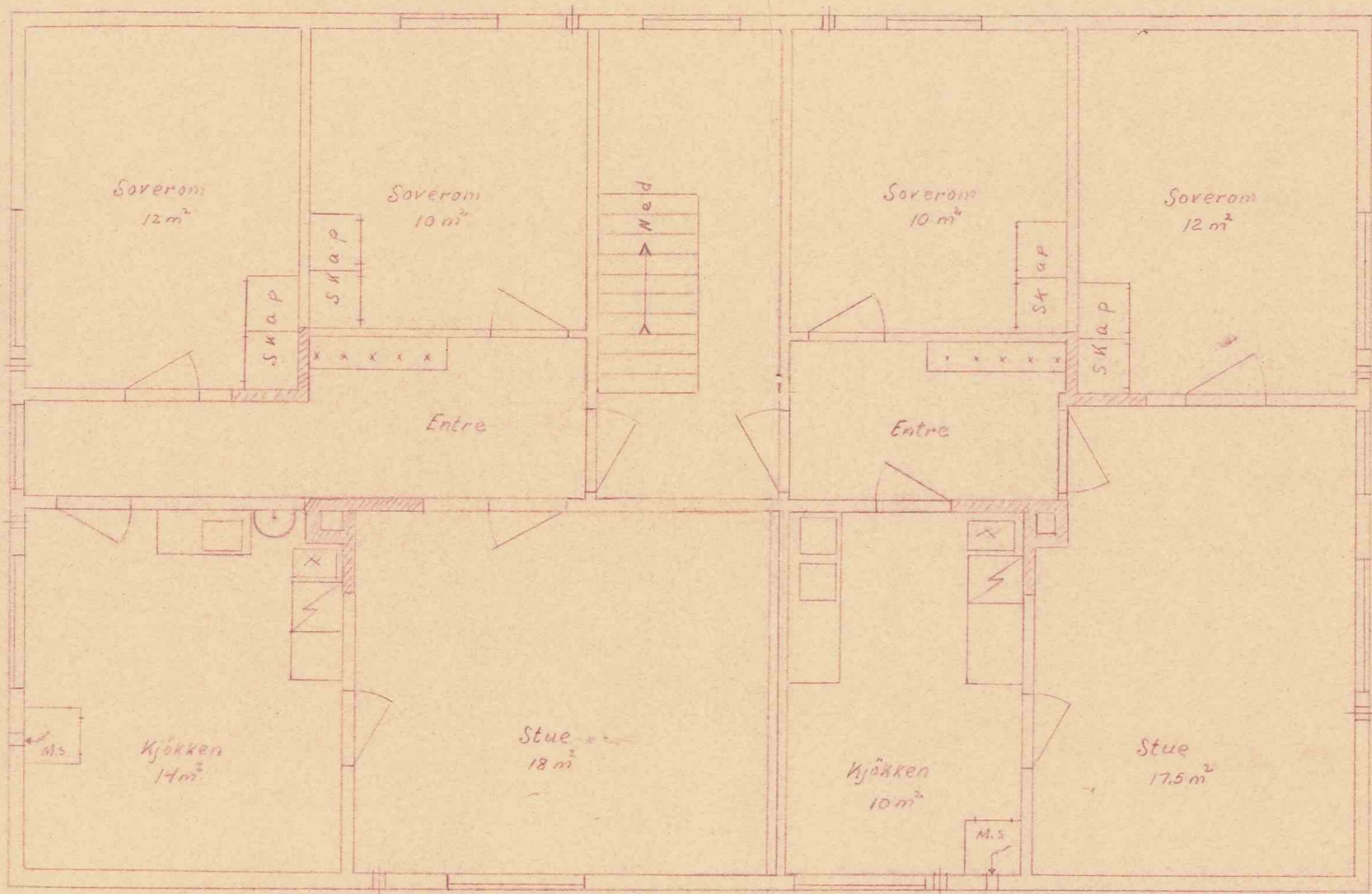
2. ETASJE

MELBU BYGNINGSKOMMUNE
 FORSLAG OMINNREDNING AV "SKABO"

M 1:50

MELBU, MARS 1960

Arvid Solstaf.

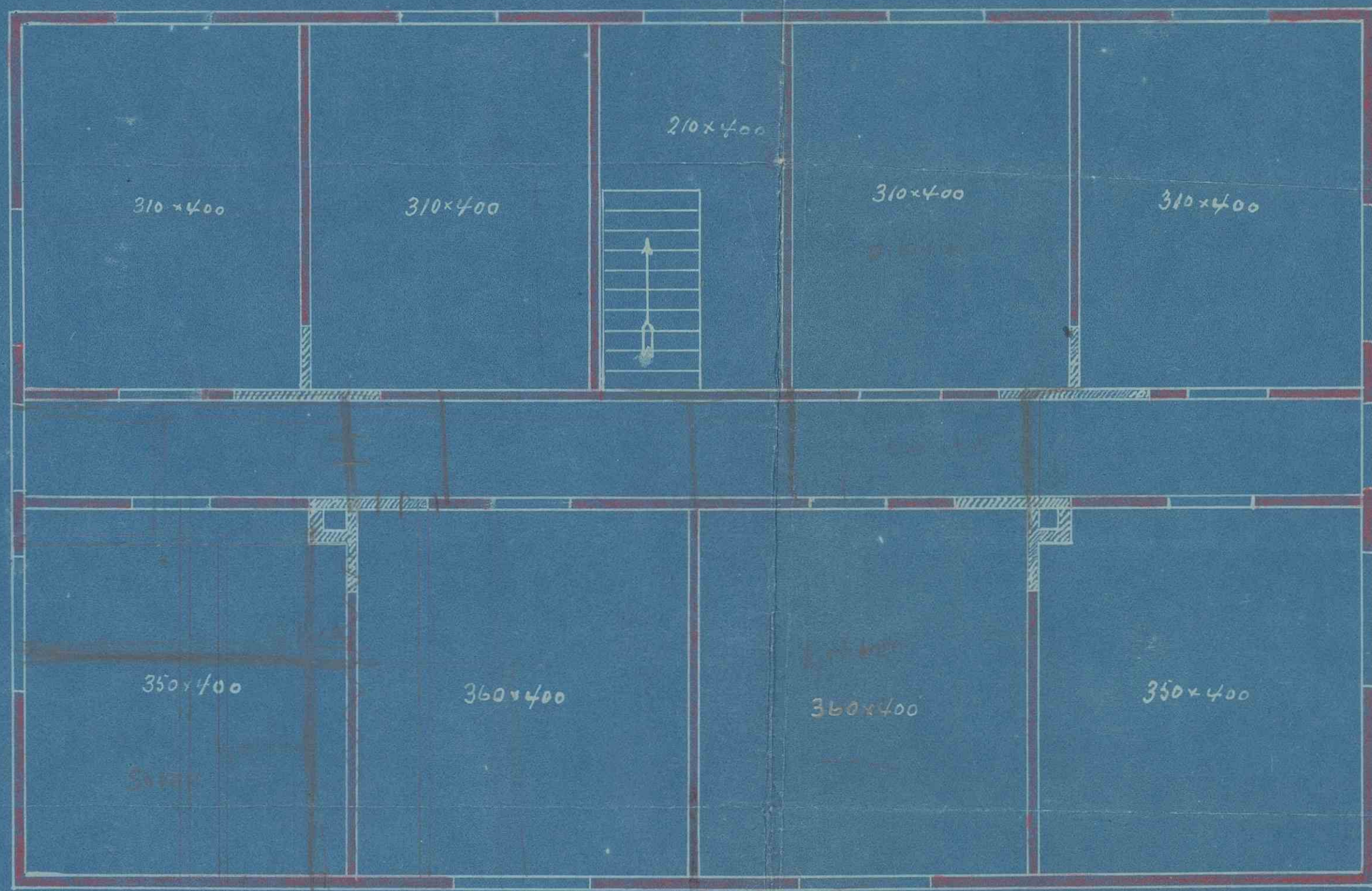


2. ETASJE

MELBU BYGNINGSKOMMUNE
FORSLAG OMUNNREDNING AV "SKABO"
M 1:50

MELBU, MARS 1960
Einar Solstaf.

ARBEIDERBOLIG
FOR
MELBO SLIP & VERKSTED

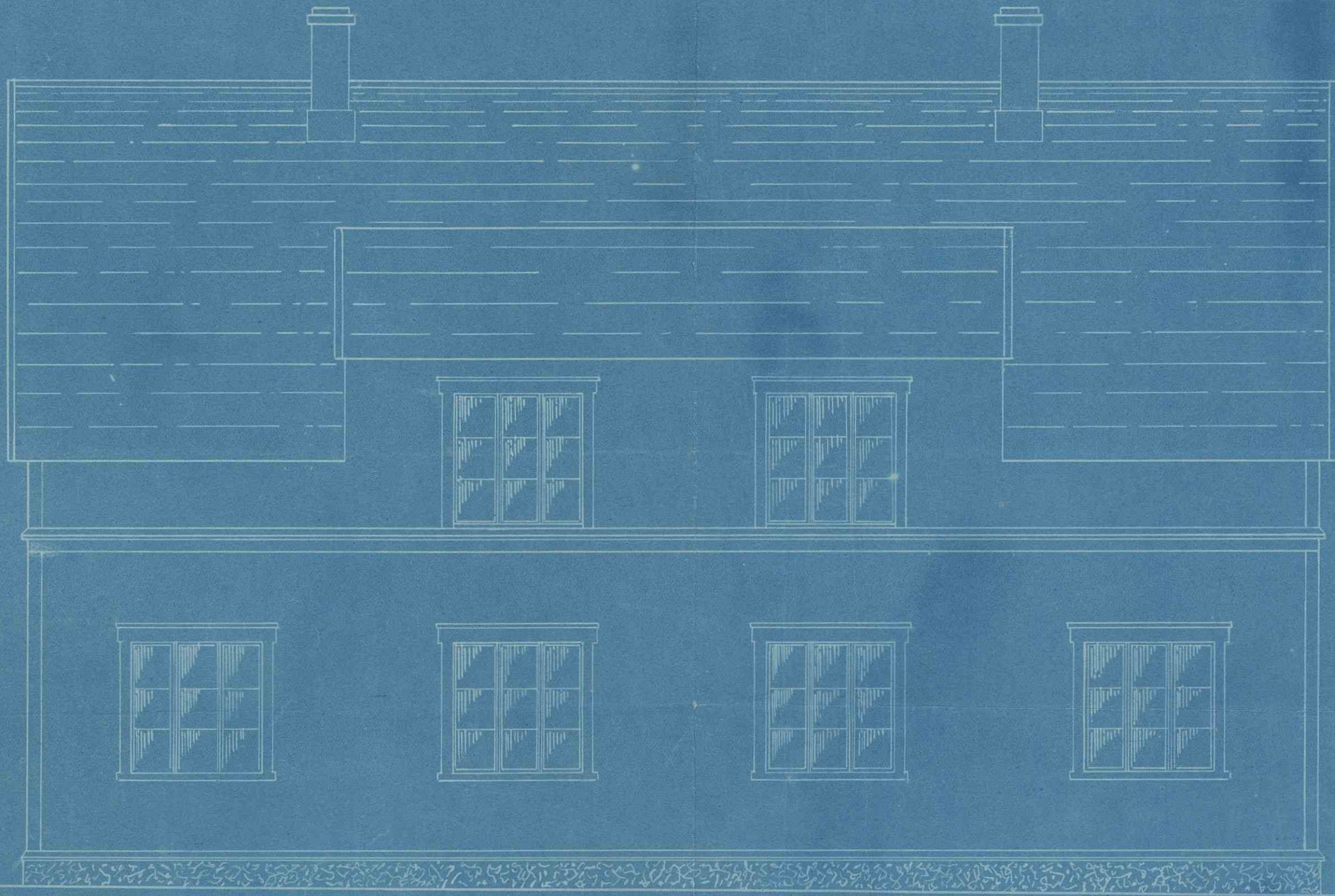


MELBO BYGNINGSKOMMISSION 9/27/1919

2DEN ETAGE

Melbo 16-4-19
E.D.

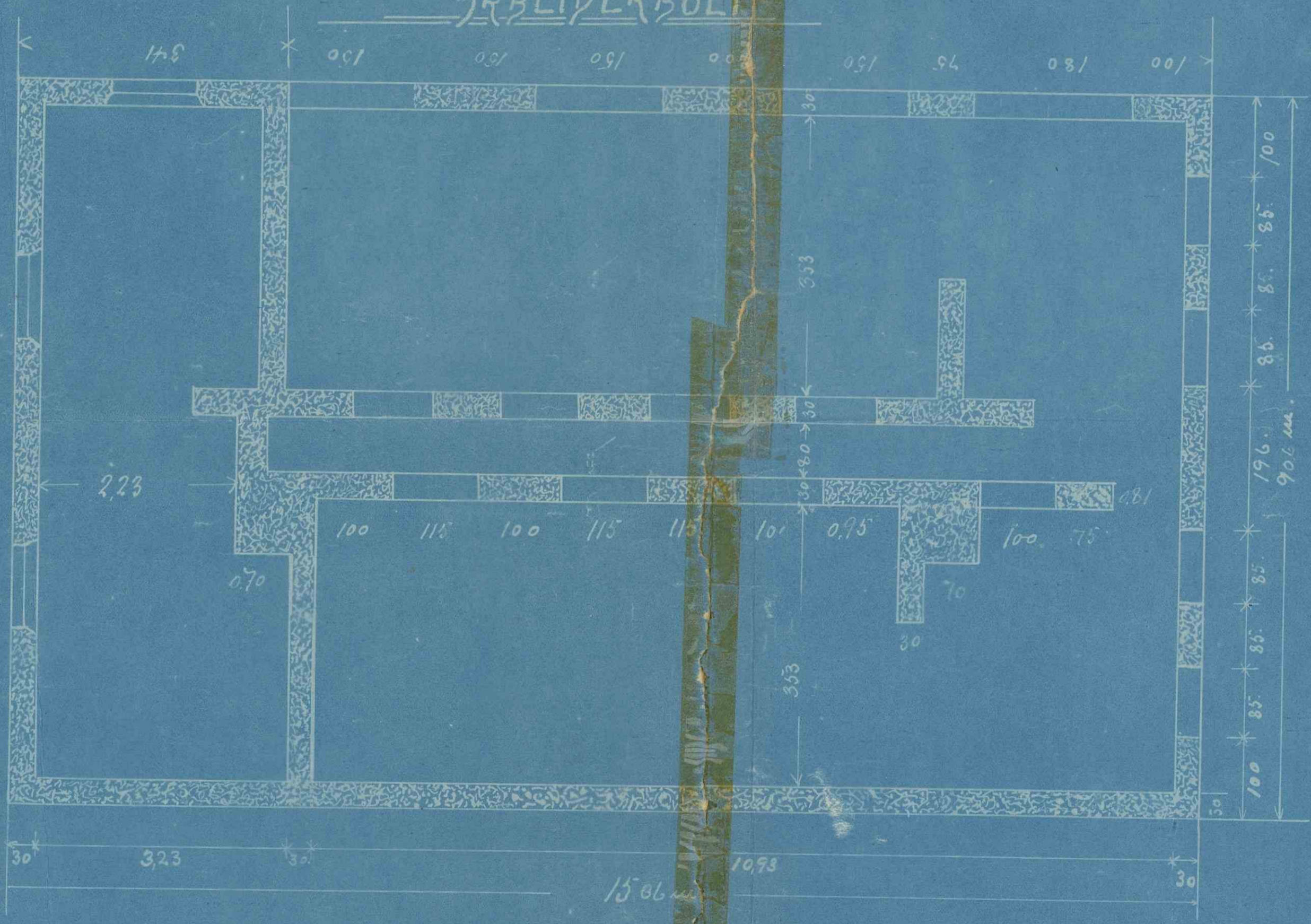
ARBEIDERBOLIG
FOR
MELBO SLIP & VERKSTED



FASADE MOT VEST

Melbo 16-4-19
E.D.

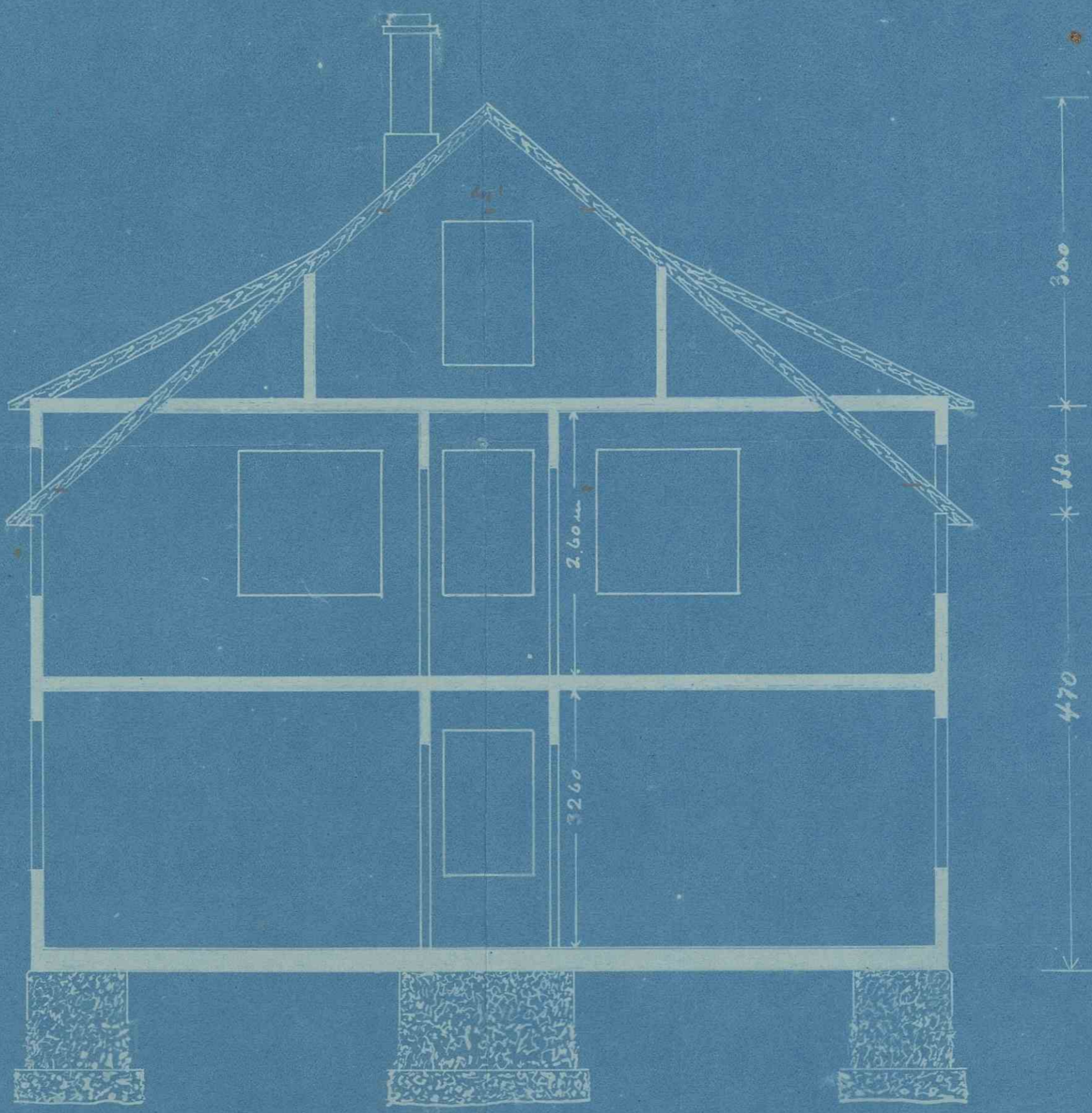
GRUNDPLAN
 FOR
 MELBO SLIP & VERKSTEDS
 ARBEIDERBOLI



Maal 1:50

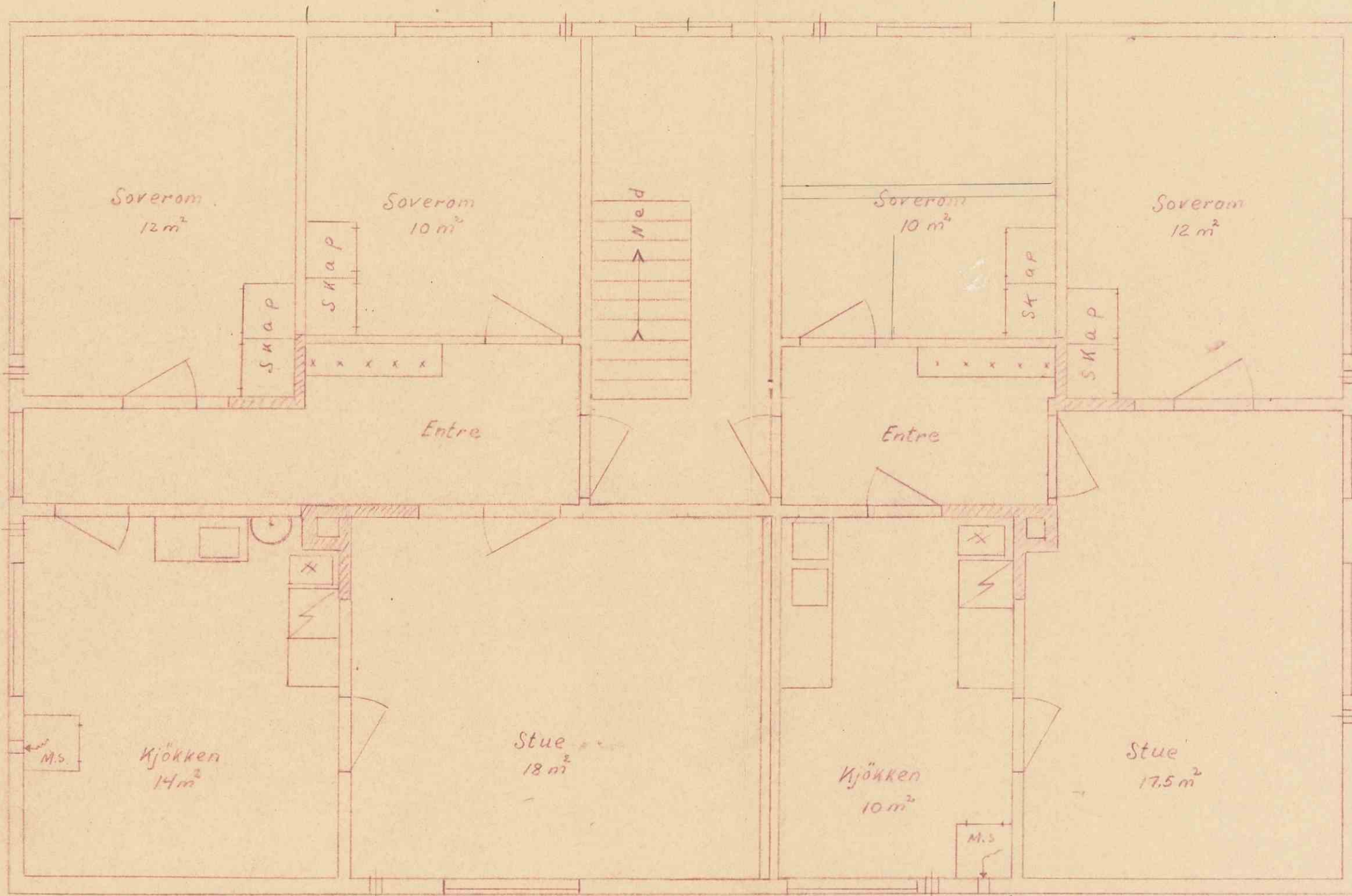
MELBO. 30-5-19
 E.D.

ARBEIDERBOLIG
FOR
MELBO SLIP & VERKSTED



SNIT MOT SYD

Melbo 16-4-19
E.D.

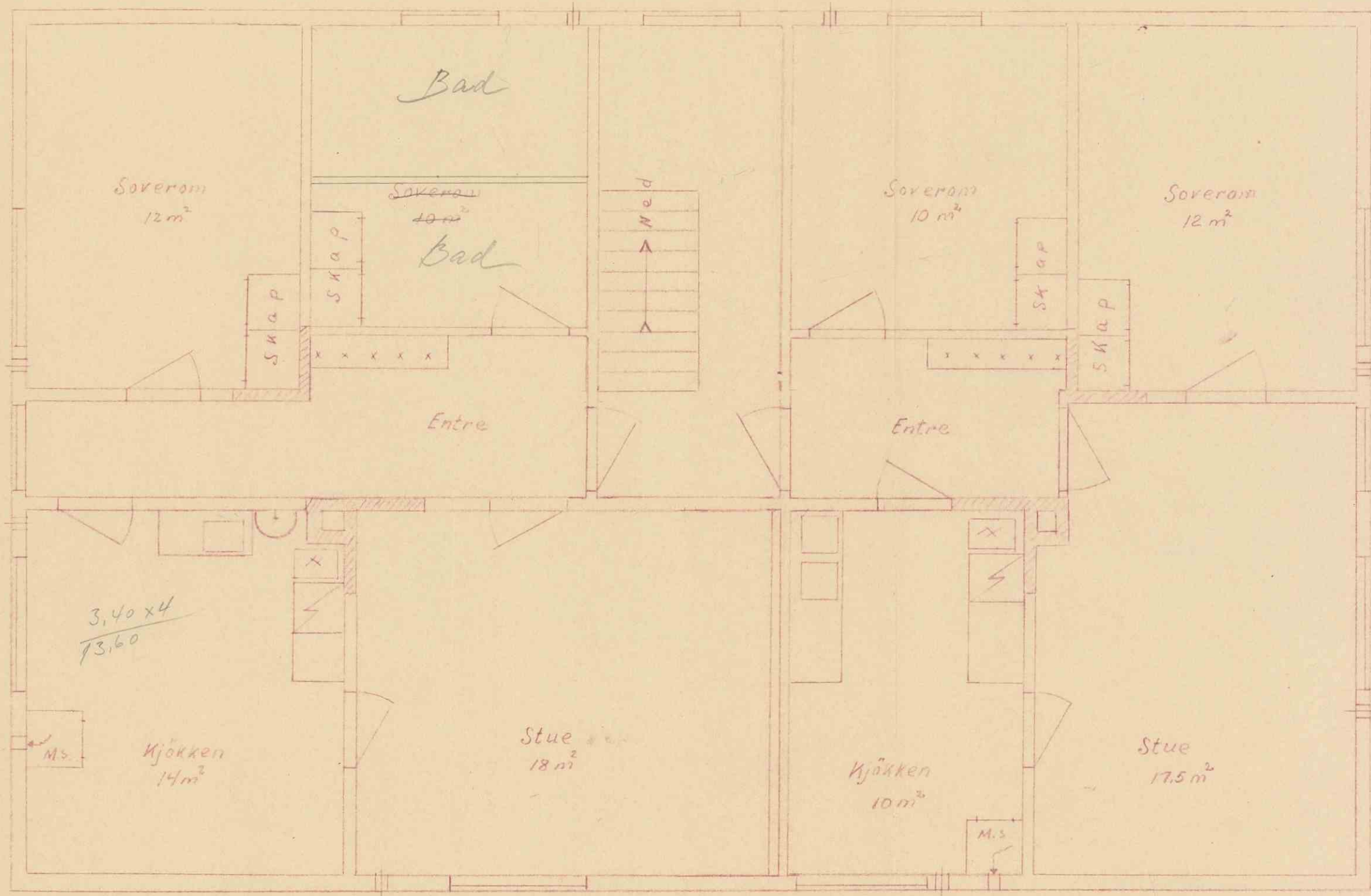


2. ETASJE

MELBU BYGNINGSKOMMUNE
 FORSLAG OMINNREDNING AV „SKABO“
 M 1:50

MELBU, MARS 1960
 Lars Solstaf.

12,-
 14,-
 18,-
 44,- m²
 44,-



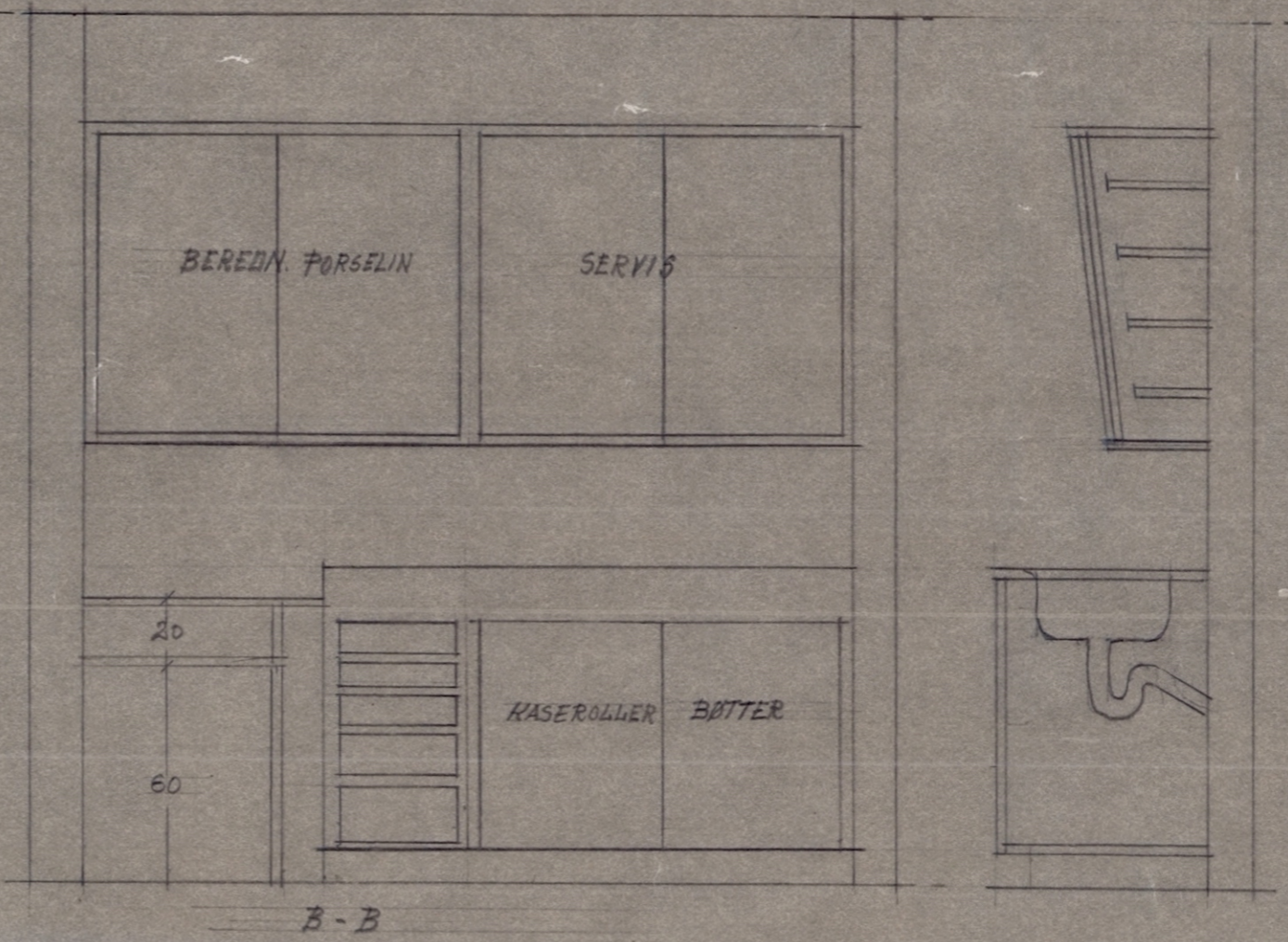
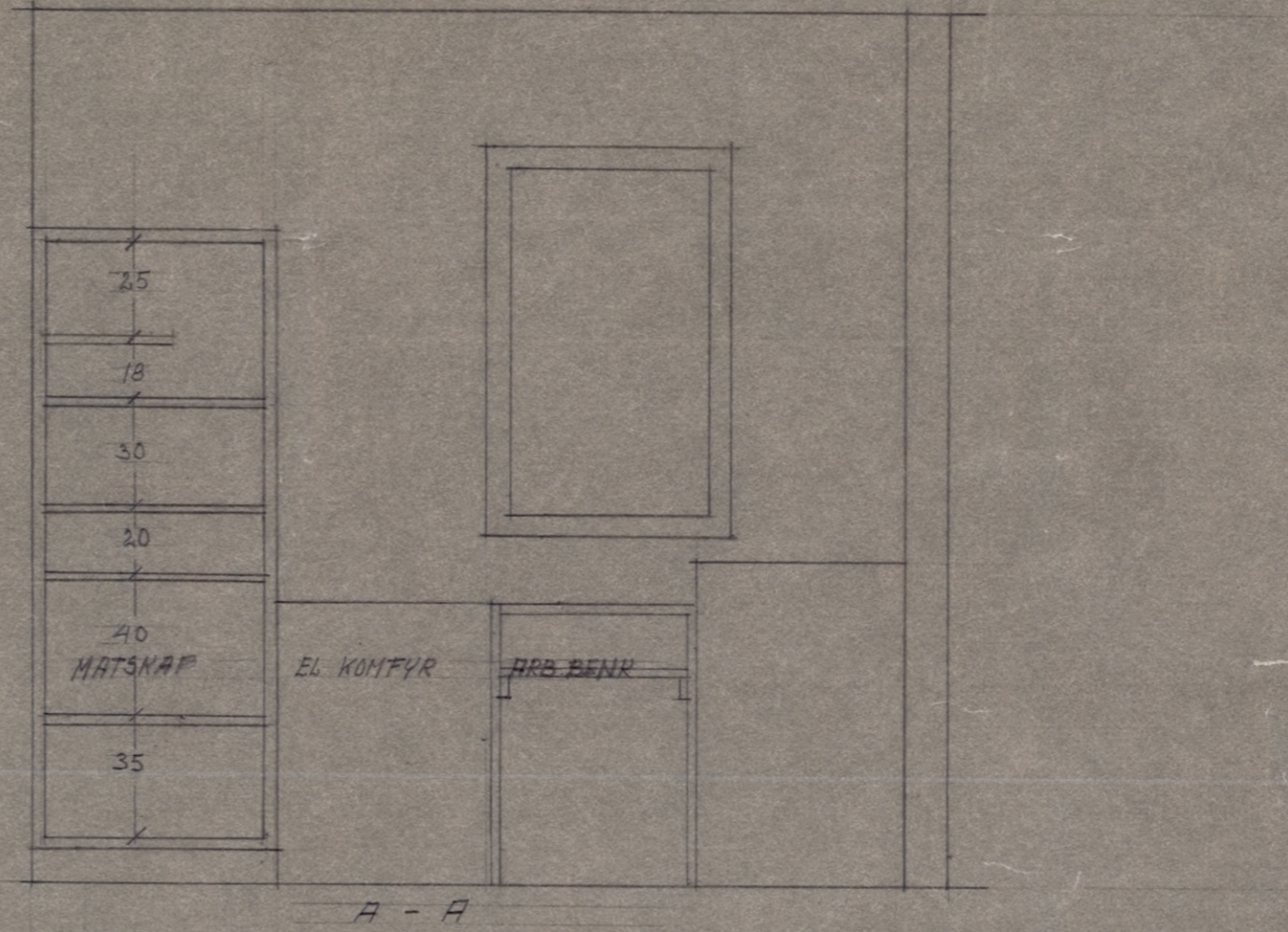
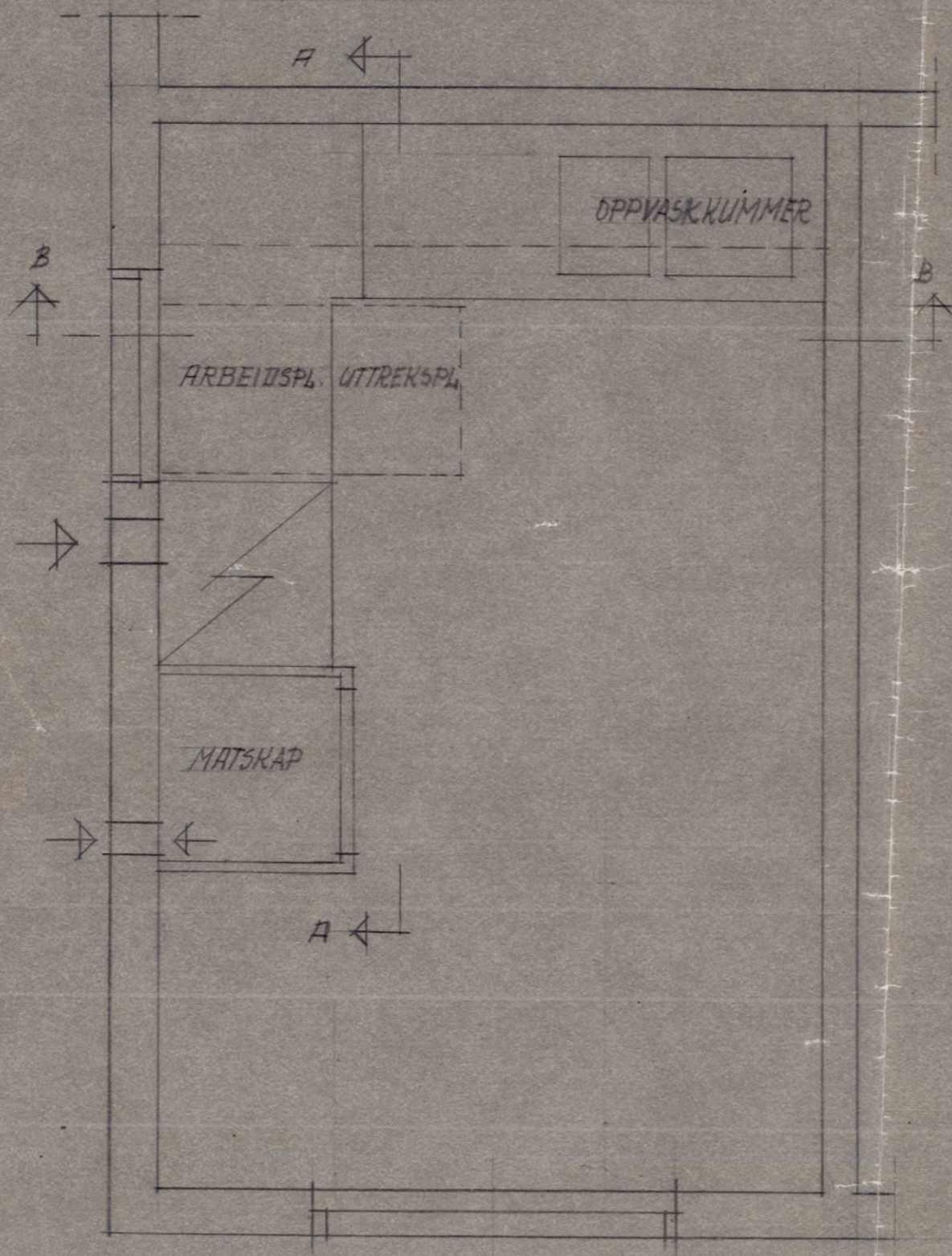
22,-
 17,5
 10,-
 49,5

2. ETASJE

MELBU BYGNINGSKOMMUNE
 FORSLAG OM INNREDNING AV "SKABO"
 M 1:50

MELBU, MARS 1960
 Einar Sabstaf.

Detaljtekening over innredning av "Skabo"
 Mål 1:20





Eiendomsinformasjon

Kommune: 1866 HADSEL
Matrikkelnummer: 1866-52/153/0/0
Adresse: Sminesgata 8, H0101
8445 MELBU
Siste tilsyn: Aldri

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 1975

Konstruksjon Tegl
Siste feiing -

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Ukjent	Ved



Aktivitetsinformasjon

Ingen opplysninger om tilsyn registrert

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

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



Eiendomsinformasjon

Kommune:	1866 HADSEL
Matrikelnummer:	1866-52/153/0/0
Adresse:	Sminesgata 8, H0202 8445 MELBU
Siste tilsyn:	Aldri

Informasjon om fyringsanlegg

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

Vi viser til Forskrift om brannforebygging,

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



Aktivitetsinformasjon

Ingen opplysninger om tilsyn registrert

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

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



Eiendomsinformasjon

Kommune:	1866 HADSEL
Matrikelnummer:	1866-52/153/0/0
Adresse:	Sminesgata 8, H0201 8445 MELBU
Siste tilsyn:	Aldri

Informasjon om fyringsanlegg

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

Vi viser til Forskrift om brannforebygging,

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



Aktivitetsinformasjon

Ingen opplysninger om tilsyn registrert

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.