

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75240278		
Adresse	P.A.Kvaalsgate 8F				
Postnr.	8445	Sted	MELBU		
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Randi Schultz		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Randi Schultz		
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8år 4måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Vet ikke	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Ulla	Etternavn	Schultz		

## 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

**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

**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

Tror det er lagt opp til mulighet for lading i garsjen

**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**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://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

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 P.A.Kvaals gate 8, 8445 MELBU

 HADSEL kommune

 gnr. 52, bnr. 149, snr. 6

## Markedsverdi

### 3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.11.2024

Rapportdato: 22.11.2024

Oppdragsnr.: 12981-1210

Referansenummer: GF9977

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen

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.

## PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

### Rapportansvarlig

Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



# 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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

Leilighet i 4.etg i leilighetsbygg. Innvendig parkeringsplass i 1.etg. Felles trapperom med heis. Generelt lite slitasje, med unntak av parkett.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår. Takvinduer i stue og på gjesterom. Tett inngangsdør mellom leilighet og felles gang/trapperom. Brann- og lyddør (B30s/35 dB). Altan mot nordvest. På seksjoneringstegning ser det ut som altan er definert som fellesområde, men i praksis brukes denne av eiere av de 2 leilighetene i 4.etg. Sannsynligvis dekke i betong, pålagt papp. Oppå dette ligger platting i tre. Rekkverk i metall og sikkerhetsglass.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Flis på bad/vaskerom, parkett i resterende rom. Del av bod (bak knevegg) har sponplater. Vegger: Malerstrie på gipsplater (på betong mot altan). Tapet på en vegg i stua. Himling: Malte gipsplater. Etasjeskiller er trolig i betong, utført som brann- og lydskille. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører (Bygg1). Lave, flate terskler. Sentralstøvsuger (Flexit CVR 1000) plassert i boden. Spotter i tak i flere rom. Porttelefon i entré. Luke i gang til kvist, gulvplater på hele kvisten. Det er ca 75 cm fri høyde. Gulvvarme på bad. Resterende oppvarming med panelovner (tilsv). Ca 2,18 m skyvedørsgarderobe i entré, Speil i begge dørene, innredd med hattehylle, heng og ca 1/2 høyde med trådkurver. Til sammen ca 3 m garderobeskap på soverom.

Tett trapp i betong i innvendig felles trapperom. Rekkverk i metall. Det er også heis i bygget.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Rommet er oppført med bakgrunn i gjeldende teknisk forskrift (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er våtromsplater på vegg og malt gips i himling.

Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Trolig sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.

Innredning med slette fronter (profilert på speilskap). Ca 1 m benk med integrert vask, skuffer under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. Ca 35 cm vegghengt høyskap. Toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett med glassvegger. Det er balansert ventilasjon.

Det ble foretatt hulltaking fra entré (inne i skyvedørsgarderobe), uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, overskap ser ut til å ha blitt malt etter montering. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 5,75 m benk inkl ca 1,4 m "spiseplass" mot stua, ca 59 cm koketopp og ca 81 cm benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Stekeovn og oppvaskmaskin under benk, plass for kjøle-/fryseskap i "nisje".

Lekkasjevakt/vannstoppsystem. Komfyrvakt montert i benkeskap, det ble ikke observert "utvendig føler".

Kitchen Board over benk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har rør-i-rør system fra byggeår. R-i-r skap med vannmåler og stoppekran på bad/vaskerom.

Innvendige avløpsrør er sannsynligvis i plast, hvis ikke annet materiale er valgt mtp brannsikring. Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selve enheten er plassert i boden.

Ca 100 l VV-bereder i "kasse" på bad vaskerom. Løkk kan tas av og kasen kan demonteres.

Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap i bod, automatsikringer.

Leiligheten har flere røykdetektorer koblet til alarmanlegg. Alarmen går først i leiligheten, etter en stund varsles de andre leilighetene. Branntavle i inngangsparti i 1.etg.

Det er sprinkleranlegg i hele bygget.

Slokkeapparat fra 2024..

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	91 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 150 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt flere tegninger. Selve tegningen stemmer, men oppgitt areal varierer fra 73,3 til 78,4 m<sup>2</sup> (BRA).

## Garasjeplass og bod

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

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

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

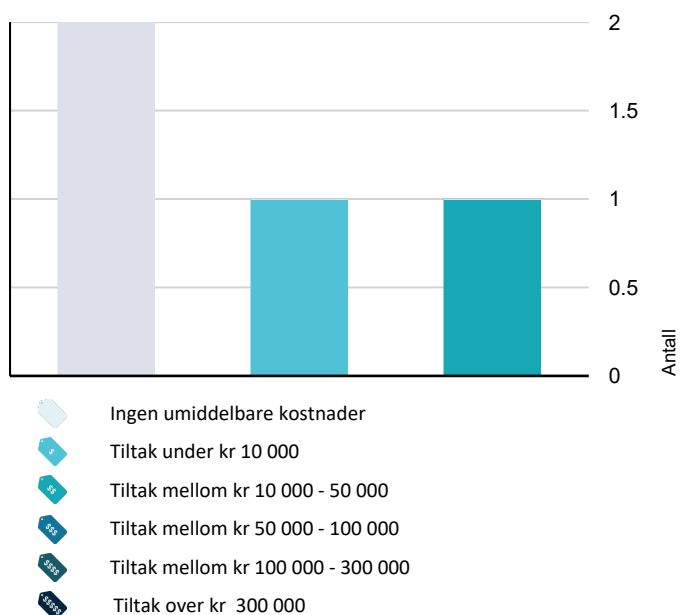
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2014

**Anvendelse**  
Leiligheten står for tiden tom

**Standard**  
Normal

**Vedlikehold**  
Normalt

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår. Takvinduer i stue og på gjesterom.  
Vinduer slår innover.

### ! TG 1 Dører

Tett inngangsdør mellom leilighet og felles gang/trapperom. Brann- og lyddør (B30s/35 dB).

Liten utvendig merke/skade i nedkant av dørblad.

### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan mot nordvest. På seksjoneringstegning ser det ut som altan er definert som fellesområde, men i praksis brukes denne av eiere av de 2 leilighetene i 4.etg.  
Sannsynligvis dekke i betong, pålagt papp. Oppå dette ligger plattning i tre. Rekkverk i metall og sikkerhetsglass.

Noe mindre overfladisk slitasje på dekke.



## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

Gulv: Flis på bad/vaskerom, parkett i resterende rom. Del av bod (bak knevegg) har sponplater.  
Vegger: Malerstrie på gipsplater (på betong mot altan). Tapet på en vegg i stua.  
Himling: Malte gipsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del hakk, merker og riper i parkett, mest i stue/kjøkken.  
Fuktskade i parkett på gjesterom (snøfokk gjennom åpent takvindu) og i hjørne mot sørvest i stua (trolig "vanningsuhell").  
Merker i vegg på gjesterom etter fester for panelovn.  
Enkelte småskader i tapet på vegg i stua.  
Det mangler en liten bit list på gjesterom. List mot nord i samme rom løsner.  
Det mangler en liten list-bit ved kjøle-/fryseskap på kjøkken. Muligens fjernet pga dårlig plass.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sliping og lakking av parkett kan vurderes. Parkett på gjesterom bør trolig byttes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Stue

# Tilstandsrapport



Fuktskade gjesterom

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er trolig i betong, utført som brann- og lydskilde.

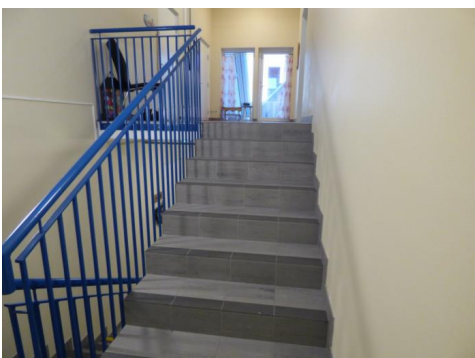
Stedvis noe knirk.

## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG 1 Innvendige trapper

Tett trapp i betong i innvendig felles trapperom. Rekkverk i metall. Det er også heis i bygget.



Felles trapperom

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører (Bygg1). Lave, flate terskler.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Sentralstøvsuger (Flexit CVR 1000) plassert i boden.

Spotter i tak i flere rom.

Porttelefon i entré.

Luke i gang til kvist, gulvplater på hele kvisten. Det er ca 75 cm fri høyde.

## TG 1 Skap og reoler

Ca 2,18 m skyvedørgarderobe i entré. Speil i begge dørene, innredning med hattehylle, heng og ca 1/2 høyde med trådkurver.

Til sammen ca 3 m garderobeskap på soverom. Mindre skader på et skrog på det ene skapet.

## TG 1 Varme generelt

Gulvvarme på bad. Resterende oppvarming med panelovner (tilsv).

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Rommet er oppført med bakgrunn i byggeårets gjeldende teknisk forskrift (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegg og malt gips i himling.

Det er ikke fuget mellom veggplate og bunlist. Siden det er montert dusjkabinett regnes det ikke i dette tilfellet som et avvik.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ca 1,5 cm fall fra terskel til dusjkabinett. Det var ikke mulig å måle de siste centimeterne frem til selve sluken, men det er lite trolig at det er mer enn 2-3 mm "ekstra fall" der.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Trolig sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist andre avvik:

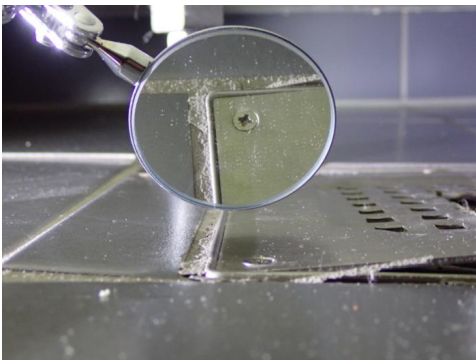
Det var ikke mulig å få sjekket sluken. Slukrist var skrudd fast. Avløp fra dusjkabinettet var stukket ned i sluk og kabinettet lot seg ikke dra frem.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjkabinettet bør løftes frem og slukrist skrues løs. Dusjkabinettet må uansett løftes frem for å få til en god kontroll av sluken.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Slukrist skrudd fast

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter (profilert på speilskap). Ca 1 m benk med integrert vask, skuffer under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. Ca 35 cm vegghengt høyskap. Toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinettet med glassvegger.



## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra entré (inne i skyvedørsgarderobe), uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter, overskap ser ut til å ha blitt malt etter montering. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 5,75 m benk inkl ca 1,4 m "spise plass" mot stua, ca 59 cm koketopp og ca 81 cm benkebeslag med 1,5 kum og avrenning.

Stekeovn og oppvaskmaskin under benk, plass for kjøle-/fryseskap i "nisje".

Lekkasjevakt/vannstoppsystem. Komfyrvakt montert i benkeskap, det ble ikke observert "utvendig føler".

Kitchen Board over benk.

Liten skade i forkant av skrog ved gulv, mellom kjøle-/fryseskap og benk.

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Leiligheten har rør-i-rør system fra byggeår. R-i-r skap med vannmåler og stoppekran på bad/vaskerom.

Sprut-deksel mangler i r-i-r skap.

### ! TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er sannsynligvis i plast, hvis ikke annet materiale er valgt mtp brannsikring.

### ! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selve enheten er plassert i boden.

### ! TG 2 Varmtvannstank

Ca 100 l VV-bereder i "kasse" på bad vaskerom. Løkk kan tas av og kassen kan demonteres.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringskap i bod, automatsikringer. Strøm til elbil-lader dekkes av fellesutgifter.

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

**Nei**

#### Spørsmål til eier

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

**2014 Byggeår**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

#### Inntak og sikringskap

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

# Tilstandsrapport

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har flere røykdetektorer koblet til alarmanlegg. Alarmen går først i leiligheten, etter en stund varsles de andre leilighetene.

Branntavle i inngangsparti i 1.etg.

Det er sprinkleranlegg i hele bygget.

Slokkeapparat fra 2024..

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?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



## Bygninger på eiendommen

### Garasjeplass og bod

**Anvendelse**

Biloppstilling/lager

**Byggeår**

2014

**Standard**

Enkel

**Vedlikehold**

Normalt

**Kommentar****Beskrivelse**

Parkeringsplass og bod på bakkeplan (1.etg). Satt som eget bygg av beregningsmessige grunner. Støpt dekke. Innkjøring fra nordsiden. Elbil-lader montert.



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 75 m<sup>2</sup>/75 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter* : Entré, Gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Bod, Stue/kjøkken

*Andre bygg*: Garasje plass og bod

*Bruksareal andre bygg*: 16 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 3 150 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 3 550 000

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

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

### Markedsverdi

**3 150 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 150 000**

### Markedsvurdering

Fungerende marked

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Neptunveien 4 ,8445 MELBU 86 m <sup>2</sup> 2019 3 sov	13-05-2021	4 200 000	<b>4 400 000</b>		4 400 000	<b>51 163</b>
2 Neptunveien 6 ,8445 MELBU 87 m <sup>2</sup> 2019 3 sov		3 900 000	<b>3 950 000</b>		3 950 000	<b>45 402</b>
3 Neptunveien 6 ,8445 MELBU 87 m <sup>2</sup> 2019 3 sov		4 200 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>43 678</b>
4 Strandbakken 13 ,8445 MELBU 79 m <sup>2</sup> 2020 2 sov	20-06-2022	3 450 000	<b>3 350 000</b>		3 350 000	<b>42 405</b>
5 Bryggegata 2C ,8445 MELBU 133 m <sup>2</sup> 2011 3 sov	07-05-2024	4 250 000	<b>4 250 000</b>	656	4 250 656	<b>31 960</b>
6 Bryggegata 2A ,8445 MELBU 77 m <sup>2</sup> 2011 2 sov	10-03-2020	2 400 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>29 870</b>
7 Gulstadveien 13F ,8445 MELBU 96 m <sup>2</sup> 1988 2 sov	11-01-2021	1 850 000	<b>2 220 000</b>		2 220 000	<b>23 125</b>
8 Gulstadveien 13E ,8445 MELBU 96 m <sup>2</sup> 1989 3 sov	18-05-2020	1 590 000	<b>1 500 000</b>		1 500 000	<b>15 625</b>



---

### **Om sammenlignbare salg**

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Felleskostnader	Kr.	24 000
Eiendomsskatt	Kr.	7 389
Vann og avløp	Kr.	8 537
Innvendig vedlikehold	Kr.	1 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>42 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000 000</b>

### Garasje plass og bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje plass og bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>140 000</b>

### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 3 140 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 400 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

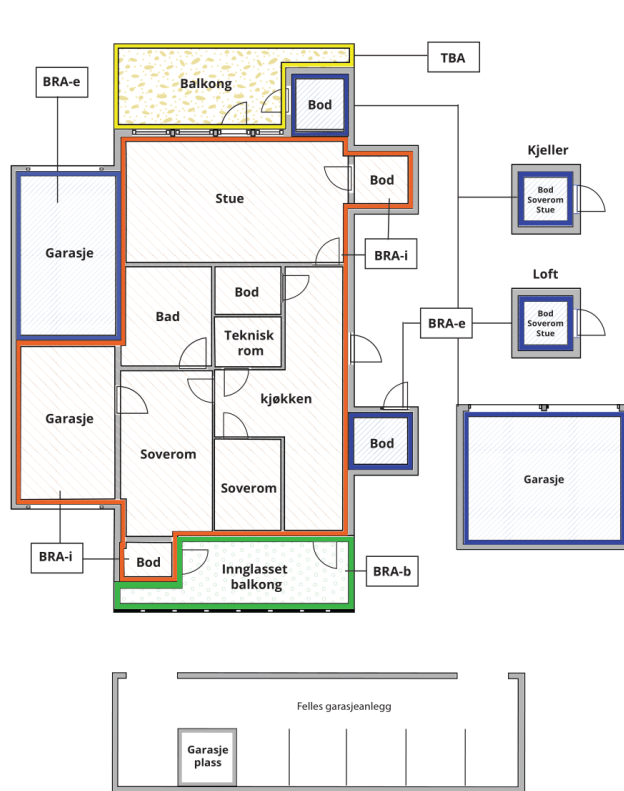
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4. Etasje	75			75	14	5	80
<b>SUM</b>	<b>75</b>				<b>14</b>	<b>5</b>	<b>80</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Bod , Stue/kjøkken		

### Kommentar

Utvendig altan er definert som fellesområde, men brukes i praksis av de 2 leilighetene i 4.etg

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt flere tegninger. Selve tegningen stemmer, men oppgitt areal varierer fra 73,3 til 78,4 m2 (BRA).

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasjeplass og bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		16		16	
<b>SUM</b>		<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Parkeringsplass utgjør ca 12 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	4
Garasjeplass og bod	0	16

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2024	Pål Juliussen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	52	149		6	1429.2 m <sup>2</sup>	Kartverket	Eiet

### Adresse

P.A.Kvaals gate 8

### Hjemmelshaver

Schultz Randi

### Boligselskap

Meierigården sameie

### Eierandel

78 / 480

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i sentrum av Melbu.

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

Området er regulert til bolig- og forretningsformål.

### Om tomten

Tilnærmet plan tomt, asfaltert.

### Tinglyste/andre forhold

Kontaktperson kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.

Kontaktperson har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Felleskostnader dekker forsikring, renovasjon, strøm på fellesområder, brøyting/strøing og utvendig vedlikehold.

## Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
659 771	2022

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2016

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand		Fullverdi		
<b>Kommentar</b>				
Dekkes av fellesutgifter				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.11.2024		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	14.11.2024		Gjennomgått	2	Nei
Årsregnskap 2023		Udatert	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger		2012-2013, flere datoer	Gjennomgått	6	Nei
Grunnbokutskrift	13.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Gårdskart/NIBIO	18.11.2024		Gjennomgått	3	Ja
Kontaktperson			Gjennomgått		Nei
Vedtakter	24.06.2014		Gjennomgått	2	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GF9977>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





0 50 100 150m  
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 18.11.2024 14:23  
 Eiendomsdata verifisert: 18.11.2024 14:23

GÅRDSKART 1866-52/149/0  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 52/149/0



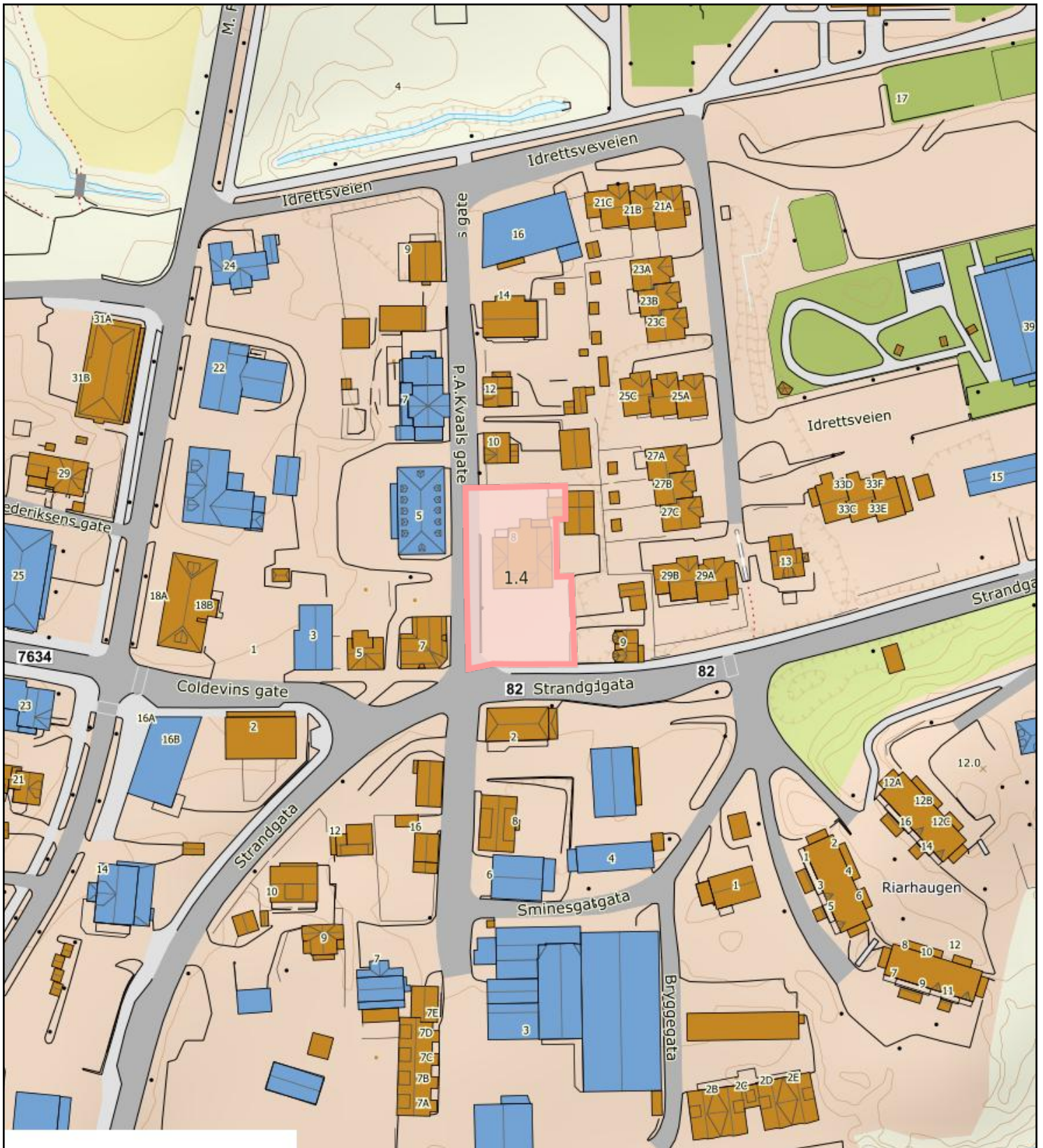
Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.4	1.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.4	1.4

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

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

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt





0 10 20 30m  
 Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 18.11.2024 14:25  
 Eiendomsdata verifisert: 18.11.2024 14:23

GÅRDSKART 1866-52/149/0  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 52/149/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.0
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.4	1.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.4	1.4

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

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

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
- Arealressursgrenser
  - Eiendomsgrenser
  - Driftssenterpunkt





0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 18.11.2024 14:26

Eiendomsdata verifisert: 18.11.2024 14:23

GÅRDSKART 1866-52/149/0

Tilknyttede grunneiendommer:  
52/149/0

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	
	1.4	1.4
	0.0	0.0
	1.4	1.4

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

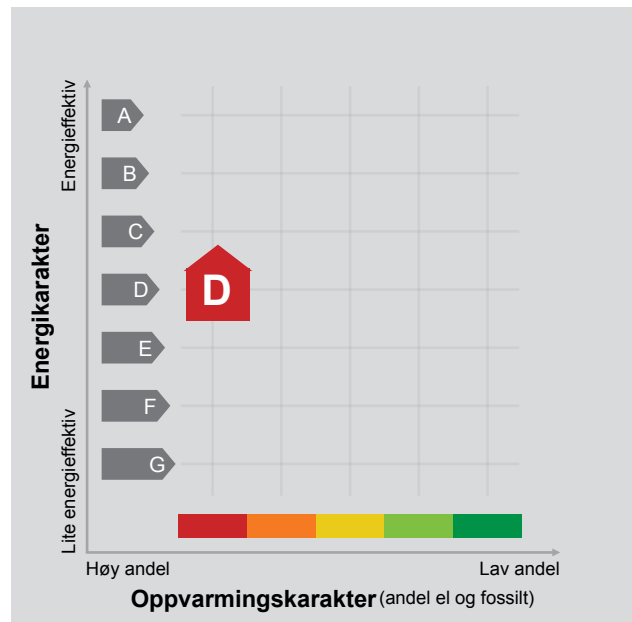


**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI

# ENERGIATTEST

Adresse	P.A.Kvaals gate 8
Postnummer	8445
Sted	MELBU
Kommunenavn	Hadsel
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	149
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300426187
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-50461
Dato	13.11.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs

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

- Luft kort og effektivt
- Redusér innnetemperaturen

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2014
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	75
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601568562  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 958501420  
 Navn HADSEL KOMMUNE

Adresse  
 Rådhusgata 5, 8450 STOKMARKNES

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 974982498  
 Navn SENTRUMSGÅRDEN AS

Bruksenhet  
 Sminesgata 2, 8445 MELBU

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1866	52	149

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1866	52	149	0	1	81 / 480	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	52	149	0	2	81 / 480	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	52	149	0	3	81 / 480	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	52	149	0	4	81 / 480	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	52	149	0	5	78 / 480	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	52	149	0	6	78 / 480	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr. 174088 Tinglyst: 03.03.2014  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

HADSEL KOMMUNE  
 Teknisk drift og innføring



Side 1 av 1



14/396 13.02.14

**Begjæring om**  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

Rekvirentens navn <b>SENTRUMSGÅRDEN AS</b>	Plass for tinglysingsstempel
Adresse <b>SMINESGT 2</b>	
Postnr.   Poststed <b>8445 MELBU</b>	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.   Ref. nr. <b>974 982 498</b>	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.   Snr.
1866	HADSEL	52	149	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
974 982 498	SENTRUMSGÅRDEN AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	81	B	13				25				37			
2	B	81	B	14				26				38			
3	B	81	B	15				27				39			
4	B	81	B	16				28				40			
5	B	78	B	17				29				41			
6	B	78	B	18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								4800	= nevner:	480					

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato <b>27/1-2014</b>	Utstederens underskrift <b>Liv Age Andreassen</b>
--------------------------	--

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
<b>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)</b>	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering krevas samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebrøken reduseres)
Melsa 27/11-2014	Kjell Oge Anckeren	

<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)</b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller	
<input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt				
<input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)				
<input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
52	149/151			HADSEL
Dato	Stempel og underskrift			
17/2-14	Mats Skjær <b>HADSEL KOMMUNE</b> Teknisk forvaltning			

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
24/1-2014	<i>Kjell Agre</i>

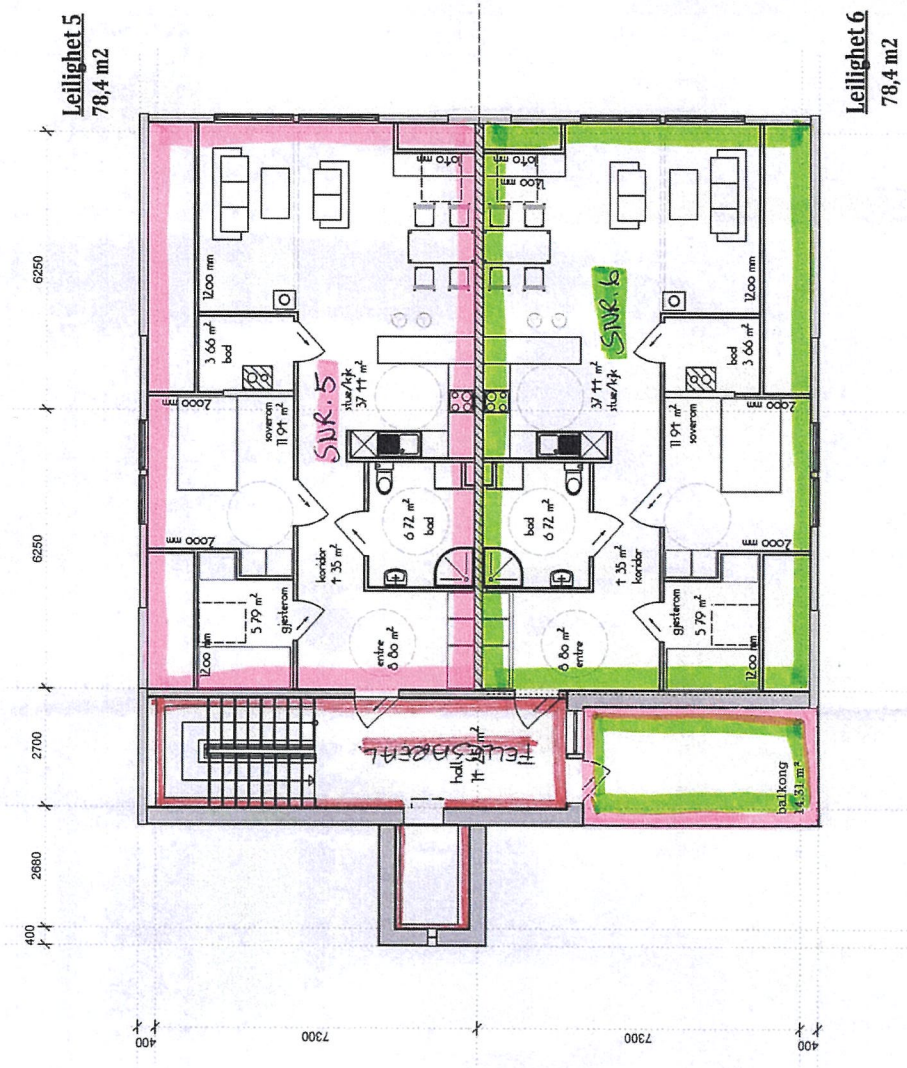






5/5

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.



REV	DATE	REVISJON	SIDN
	230413		

TILTAENAVNER	Takst og Byggservice AS	ASE Arkitektkontor	TEGN. INNHOLD	plan 4 etasje	MÅL	1:100
BYGGEPLASS	Hadsel	8479 Pollen	PROSJEKT	Leilighetsbygg på Melbu	TYTANSART	NYBYGG
G. NR./B. NR.	52/149	Stråumaløsen	ARKITEKT	ANNA EINARSEN	DATE	230413
KOMPLINE	Hadsel	WWW.ASE-HOUSE.COM	TEGN.	ASE	PROSJEKT NR.	TEGNR
						06

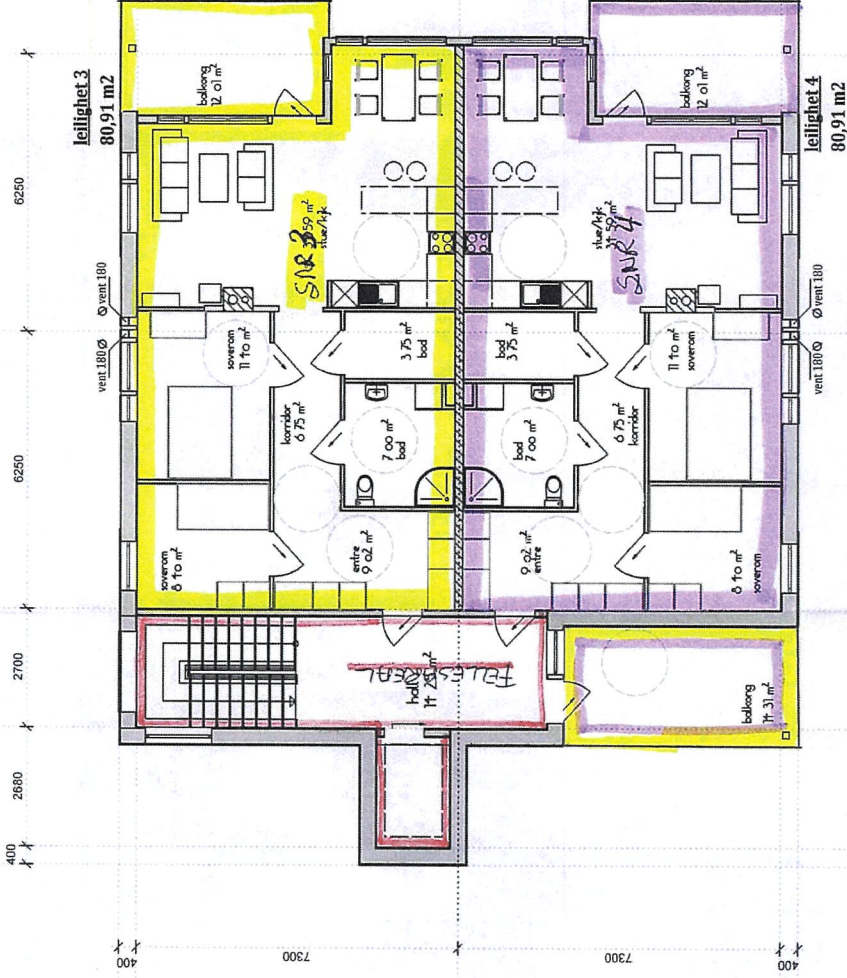






4/5

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.



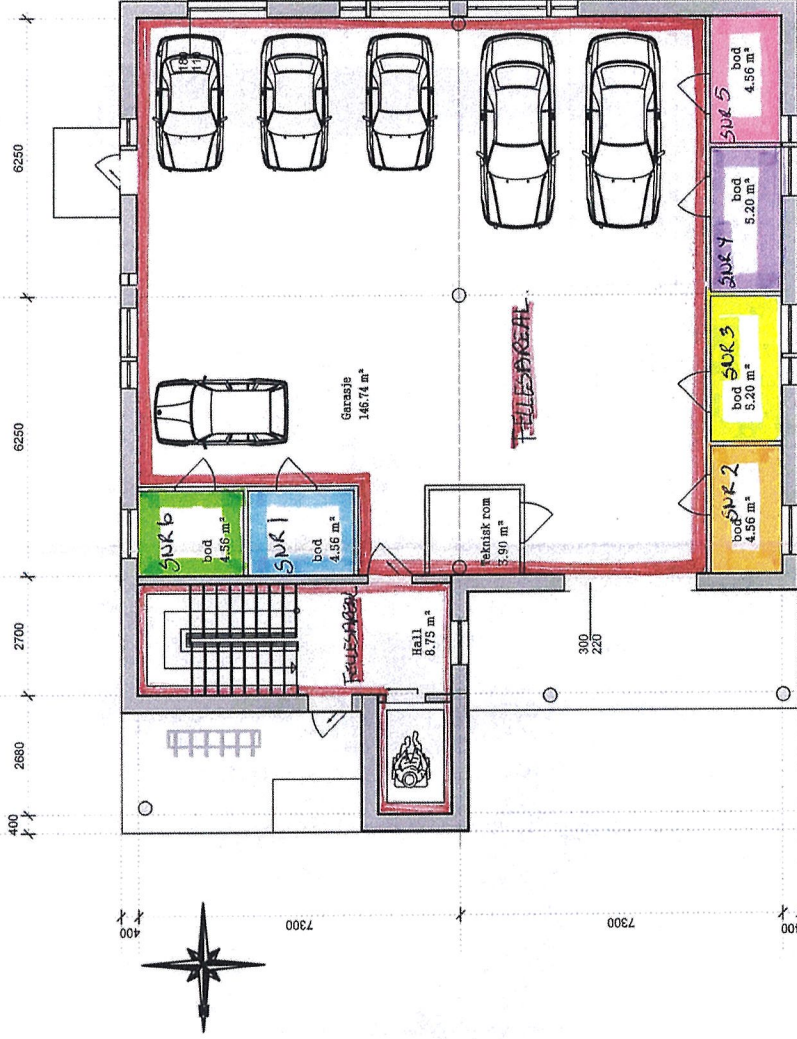
REV: 230413	REVISJON:	SIGN:	TILTAKSHVER: Takt og Byggservice AS	TILTAKSART: ML	1: 100
			BRUGERKلاس: Hødael	PROSJEKT: Leilighetsbygg på Melbu	1: 100
			G. NR/R. NR: 52/149	ARKTEKT: ANNA EINARSEN	TEGN: ASE
			KOMMUNE: Hadsel	PROSJEKT NR: 230413	TEGN NR: 05
				ASE	ASE
				ASE	ASE





2/5

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.



REV	DATE	REVISJON	SIGN.
	230413		



TILTAKEHVER: Takst og Byggservice AS  
 BYGGEPLASS: Hadsel  
 G. NR/B. NR: 52/149  
 KONTAKT: Hadsel  
 ASE Arkitektkontor  
 8475 Polten  
 Straumsjøen  
 TLF: 4189244  
 WWW.ASE-HOUSE.COM

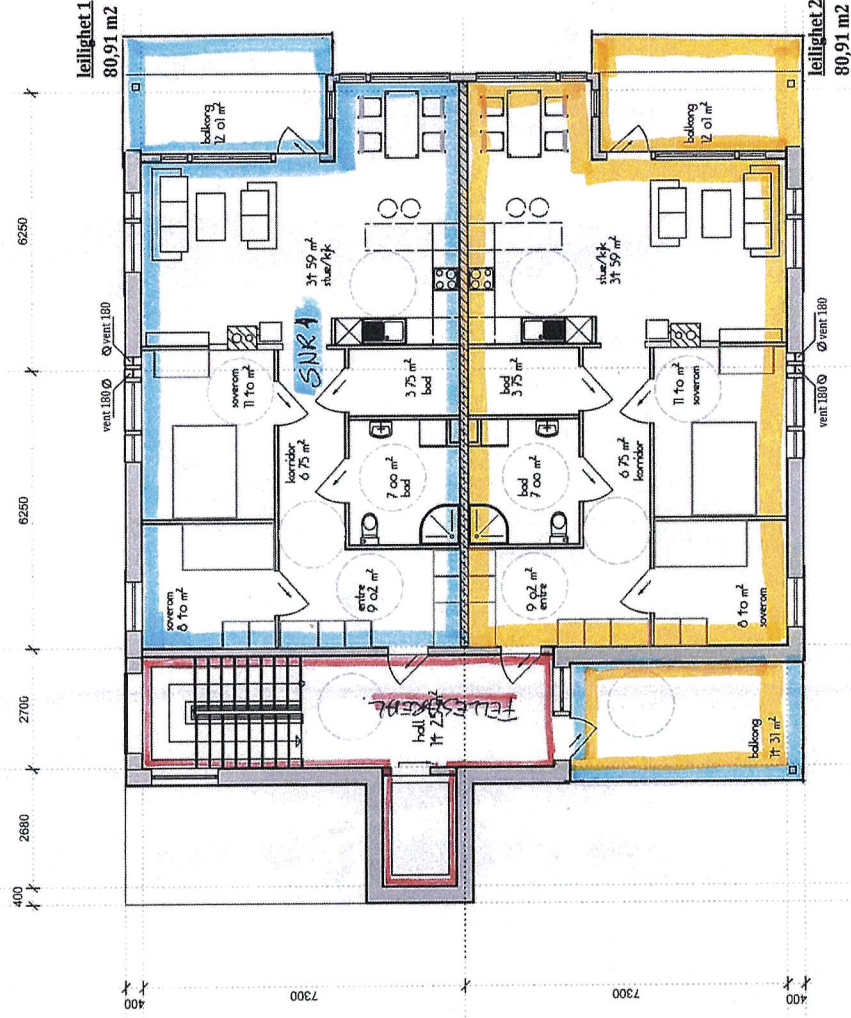
TEKN. INNHOLD: plan 1 etasje  
 PROSJEKT: Leilighetsbygg på Melbu  
 ARKITEKT: ANNA EINARSEN  
 DATE: 230413  
 TEGN. NR: ASE  
 TEGN. NR: 01  
 TILTAKEART: NYBYGG  
 MÅL: 1:100





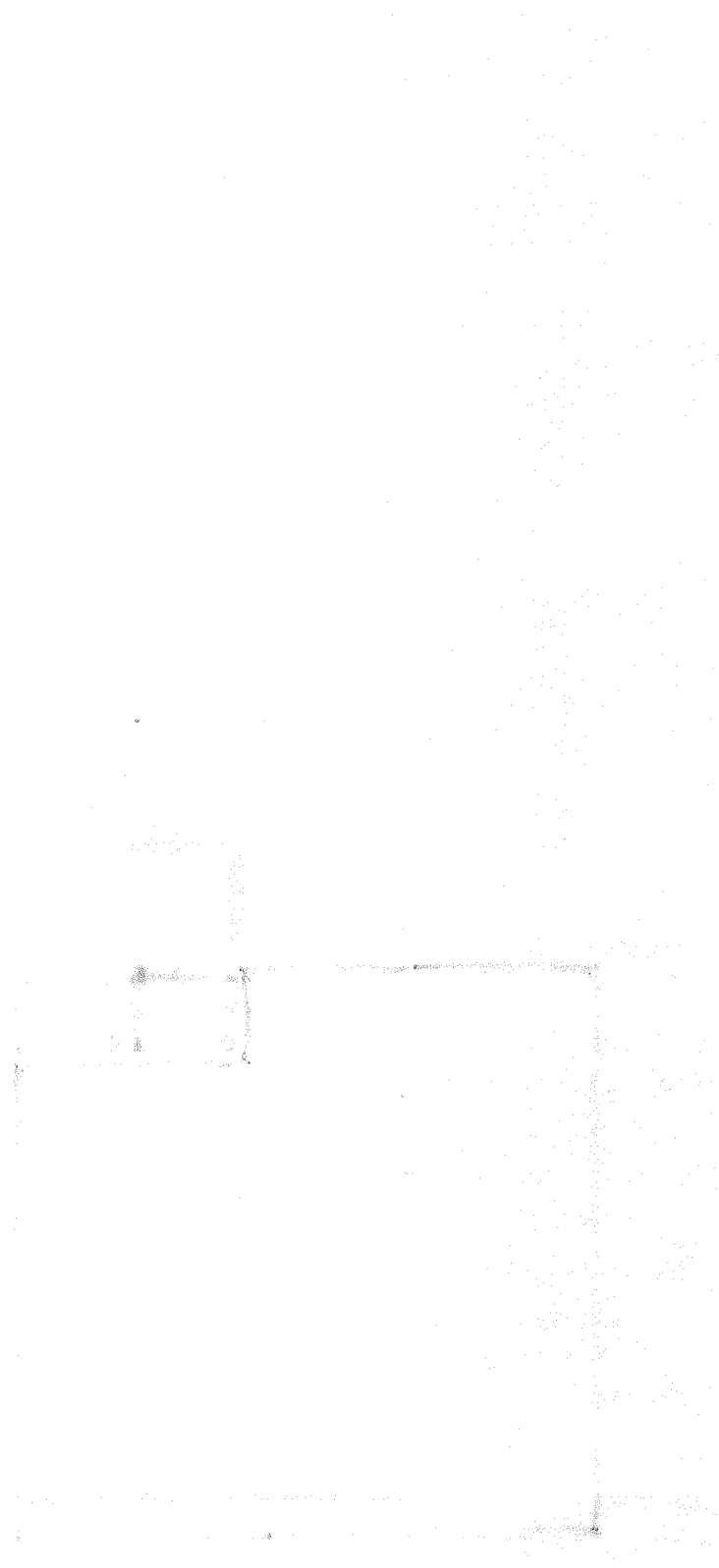


Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.



REV.	DATA.	REVISJON:	SIGN.	TILTAKSNAVER	BYGGESJANS:	BYGGESJANS:	TILTAKSART:	MÅL:
	230413			ASE Arkitektkontor	Hadsef.	8475 Pollen	NYBYGG	1: 100
				G. NR./B. NR. 52/149	Straumstøen			
				KOMMUNE: Hadsef.	Tlf: 41.699244			
					WWW.ASE-HOUSE.COM			
				TEGN. INNHOLD:	plan 2 etasje			
				PROSJEKT:	Leilighetsbygg på Melbu			
				ARKITEKT:	ANNA EINARSEN	230413		
				TEGN.:	ASE			
				PROSJEKT NR.:				03
				TEGN. NR.:				









Dagbok nr. 1403 1940  
 Vesterålen sorenskriverembede  
 dbf. 14/10-40.

E R K l æ r i n g

Undertegnede Hadseløens Meieri, Melbu, erklærer herved at det tilbygg til vårt torvhus, stående på gnr. 52 bnr. 149 som blir foretatt i oktober 1940 er å anse som en midlertidig foranstaltning og at vi derfor erkjenner oss forpliktet til å fjerne tilbygget når dette blir forlangt av Melbo Bygningsråd eller av annen offentlig myndighet eller av eieren av den tilstøtende tomt Neptunborg, gnr. 52 bnr. 151.

M e l b u , den 11. oktober 1940.

*Monrad Schjelderup*

Undertegnede vitterlighetsvitner bekrefter at ovenstående underskrift er gitt av herr Monrad Schjelderup og at han er formann i meieriets styre med rett til å forplikte dette.

*Torgeir H. Pedersen*

*M. J. J. J.*

*V. J.*

A104 - 885

stempel nr. 1594 10 74  
2.2022Dagbok nr. 1594 10 74.  
Vesterålen sakskrivembete  
06/ - 20/3-74S k j ø t e .

Undertegnede S/L Nord-Norges Salgslag, Harstad, selger, skjøter og overdrar herved vår eiendom Hadsel Meieri, gnr. 52 bnr. 149 og 151 i Hadsel, med påstående bygninger til Fargehuset v/herr Einar Pettersen, Melbu, født / 19 .

Kjøpesummen utgjør kr. 215.000, hvorav kr. 190.000,- er betalt kontant mens restbeløpet kr. 25.000,- er avgjort ved overtakelse av påhvillende panteheftelse til Postsparebanken pr. 31/12 73.

For øvrig garanteres eiendommen fri for pengeheftelser.

Eiendommen overtas i den stand og stilling den nå befinner seg i, og etter at eiendommen er besikket av kjøperen.

På eiendommen kan det ikke etableres virksomhet som kommer i konkurranseforhold til selgeren.

Tidligere A/L Hadsel Meieri skal fortsatt ha anledning til vederlagsfritt å disponere et kott i bygningens 2. etg. for oppbevaring av sitt arkiv i 10 år fra 1969. Den 5-årige verdi av denne rettighet settes til kr. 600,-.

Forannevnte eiendom er overtatt av kjøperen pr. 31/12 1973. Fra nevnte dato dekkes assurance og andre utgifter vedk. eiendommen av ham. Det må således foretas oppgjør mellom partene vedk. disse utgifter pr. nevnte tidspunkt.

Omkostningene i anledning utferdigelse, tinglysning og stempeling av dette skjøte bæres av kjøperen.



886

Harstad, 26. februar 1974.

I styret for S/L Nord-Norges Salgslag

*Tr. Nøstvik, Steen Wikan, Eredrik Vik, Kjell G. Jacobsen, Ole-Ludvik Kleven*

Vi bekrefter herved at dette skjete er under-  
tegnet av

Tr. Nøstvik                      Emil Aasen  
Steen Wikan                    Kjell G. Jacobsen  
Eredrik Vik                    Ole-Ludvik Kleven

i vårt nærver. De er alle over 20 år.

1. *[Signature]* ..... 2. *[Signature]* .....

Skjetet godtas av meg.

Melbu, 19/3 1974.

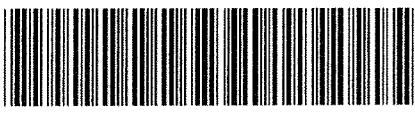
*[Signature]*  
Einar Pettersen.

Vi bekrefter herved at dette skjete er under-  
tegnet av Einar Pettersen i vårt nærver. Han er over  
20 år.

1. *[Signature]* ..... 2. *[Signature]* .....

*386*

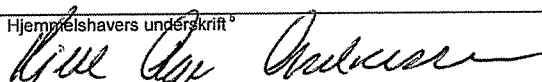
## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>


Innsenders navn (rekvirent): Sentrumsgården A/S	Plass for tinglysnestemmel  Doknr: 71691 Tinglyst: 27.01.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Sminesgt.2	
Postnummer: 8445   Poststed: Melbu	
Fødselsnr./Org.nr. 974982498   Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Sentrumsgården A/S	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 974982498

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1866	Hadsel	52	149/151		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1866	Hadsel	52	92		
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 23.01.2014	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 
--------------------	--

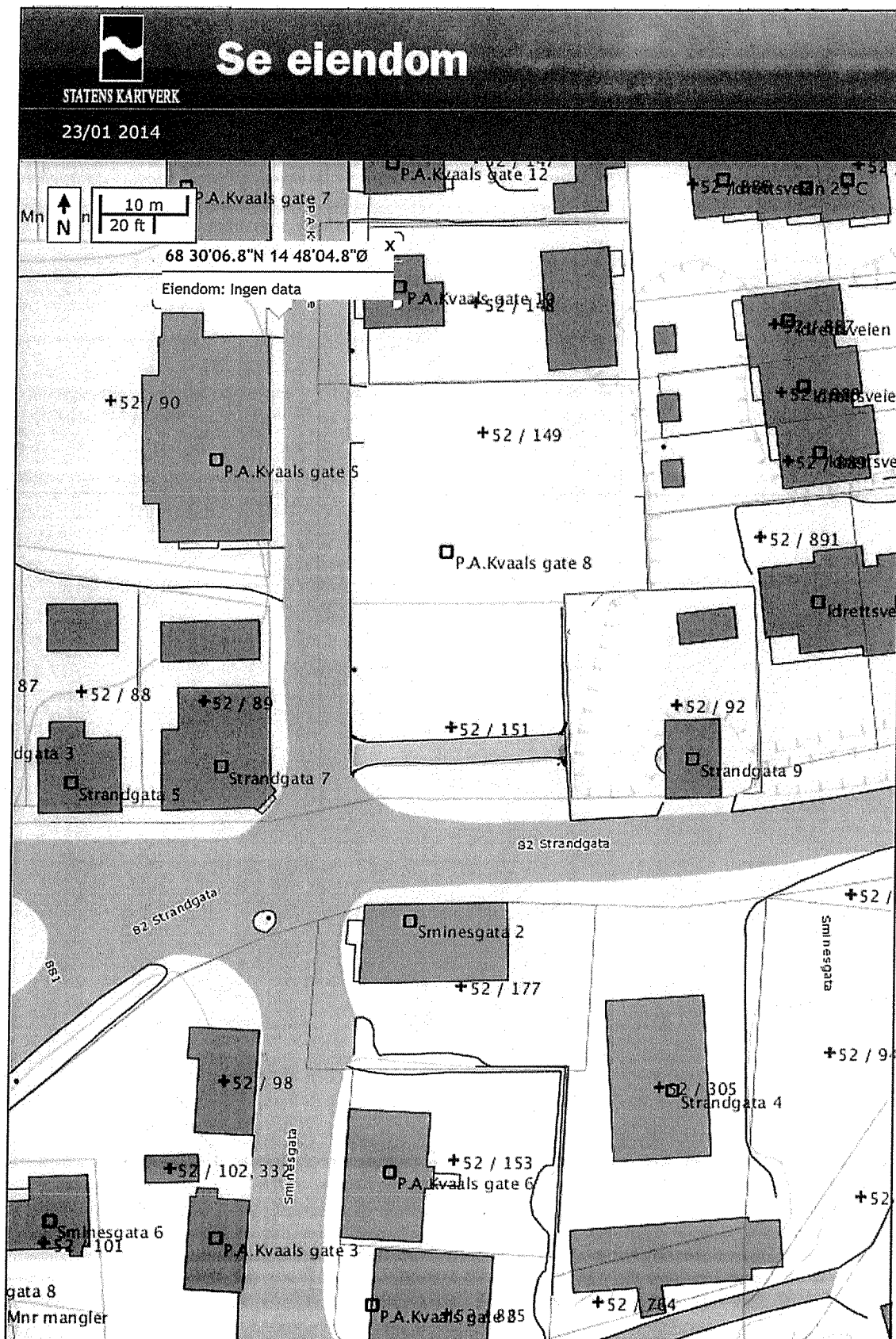
<b>4. Beskrivelse av rettigheten</b> <sup>6</sup>	
Veirett over eiendom gnr 52 bnr 149/151 til gnr 52 bnr 92. (se vedlagt kart)	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)</b> <sup>7</sup>	
Rettighshaver forplikter seg å snørådde , vedlikeholde og rydde adkomsten.	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato 23.01.2014	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> 

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

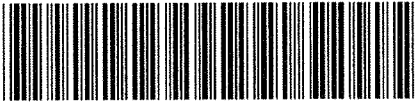
Se eiendom

Side 1 av 1



VEIRETT.


Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Sentrumsgården A/S	Plass for tinalvsnasstempel  Doknr: 120157 Tinglyst: 12.02.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Sminesgt.2	
Postnummer: 8445   Poststed: Melbu	
Fødselsnr./Org.nr. 974982498   Ref.nr.	

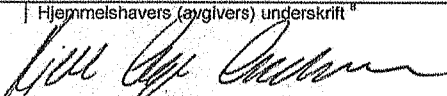
<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>	
Navn Sentrumsgården A/S	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 974982498

<b>2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup></b>					
Kommunenr. 1866	Kommunenavn Hadsel	Gnr. 52	Bnr. 149/151	Fnr.	Snr.

<b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b>					
A	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b>				
	Kommunenr. 1866	Kommunenavn Hadsel	Gnr. 52	Bnr. 982	Fnr.   Snr.
B	<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 23.01.2014	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 
--------------------	--



<b>4. Beskrivelse av rettigheten</b> <sup>6</sup>	
Veirett over eiendom gnr 52 bnr 149/151 til <i>52/982</i> (se vedlagt kart)	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)</b> <sup>7</sup>	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato 23.01.2014	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> 

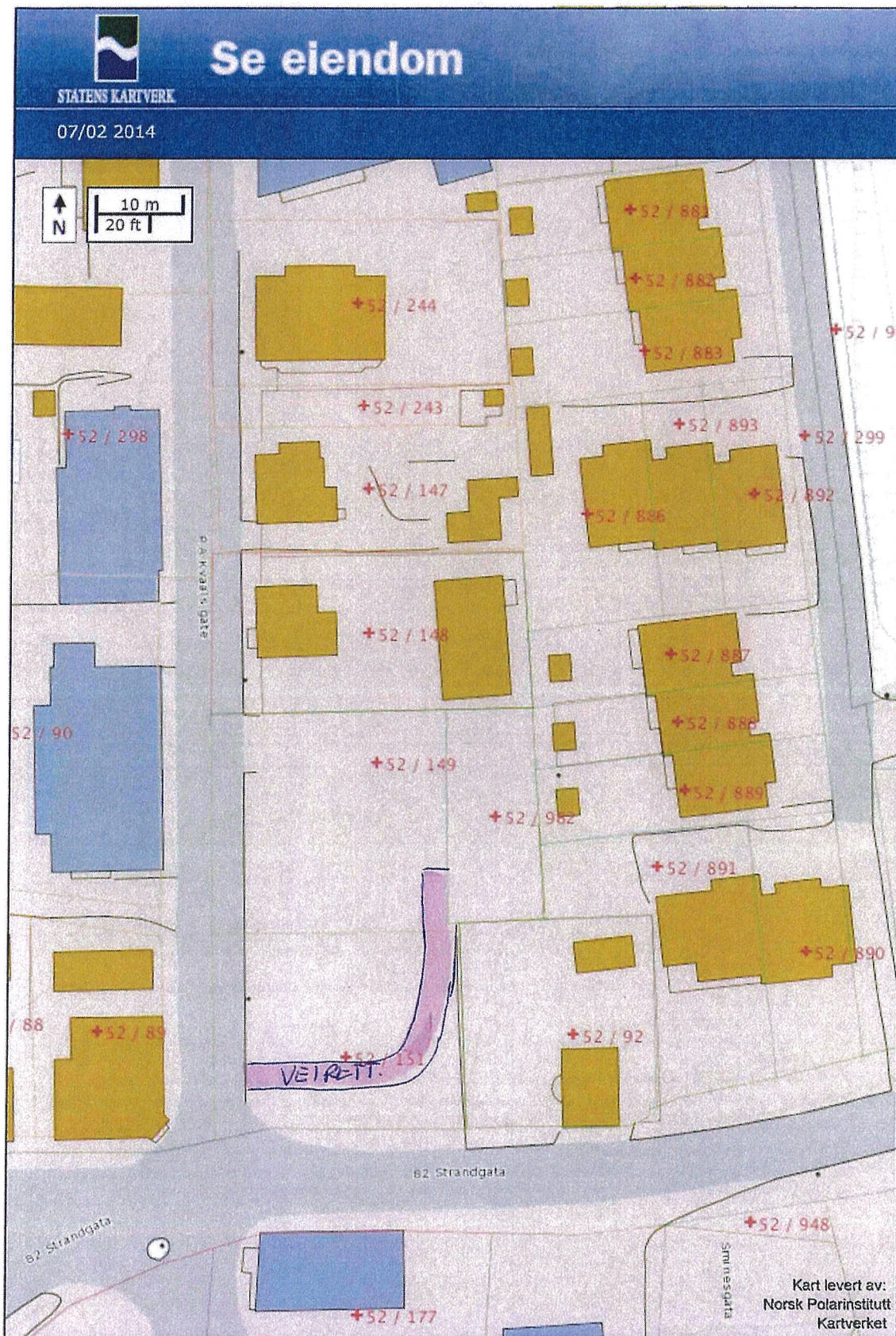
## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedsfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Se eiendom

Side 1 av 1



VEIRETT.





# Vedtekter for seksjonsameie Meierigården.

Følgende vedtekter skal gjelde for sameiet P.A.Kvaalsgate 8 a-f, G.nr 52, B.nr 149 i Hadsel i hht. Lov om eierseksjoner av 04.03.93.

Vedtektene er som vedtatt i sameiemøte 24.06.2014.

**§1.** Sameie Meierigården består av 6 seksjoner.

Den enkelte seksjon/bruksenhet må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

**§2.** Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

Det skal ikke kunne fastsettes regler om forkjøps- eller løsningsretter.

**§3.** Utgifter vedrørende eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne i forhold til sameierbrøken. Dette gjelder bl.a. felles forsikring på bygningen, felles ytre vedlikehold etc.

**§4.** For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk. Sameiet v/styret kan ta utvidet pant i hver seksjon for påløpte og forfalte fellesutgifter. Ved omsetning av seksjoner er det ny eiers plikt å innbetale fordringer som påhviler seksjonen.

**§5.** Hvis en sameier, tross advarsler, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de andre sameierne, kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen, jfr. Eiendomsseksjonslovens § 16 a og b.

**§6.** Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er sameierne.

**§7.** Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned.

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.

Det ordinære sameiermøte skal:

- a) behandle årsrapport fra styret
- b) behandle og godkjenne årsregnskapet
- c) velge styre
- d) behandle andre saker nevnt i innkallingen

**§8.** Sameiermøtet treffer alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Det kreves enighet ved:

- nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
- fastsetting av vedtekter og endring av disse.
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

§9. Det skal velges styre i sameiet. Styret skal bestå av 3 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene velges for ett år av gangen.

§10. Sameierne skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret sørger for at regnskapet fremlegges sameiermøtet.

§11. For forhold som ikke er omtalt i disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner til anvendelse.

§12. Disse vedtekter er fastsatt av Sameiet i fellesskap. Vedtektene kan bare endres ved enighet slik det fremgår av pkt. 8.

Kristen Myrnes

Trigg M. Jensen

Jan F. O. ...

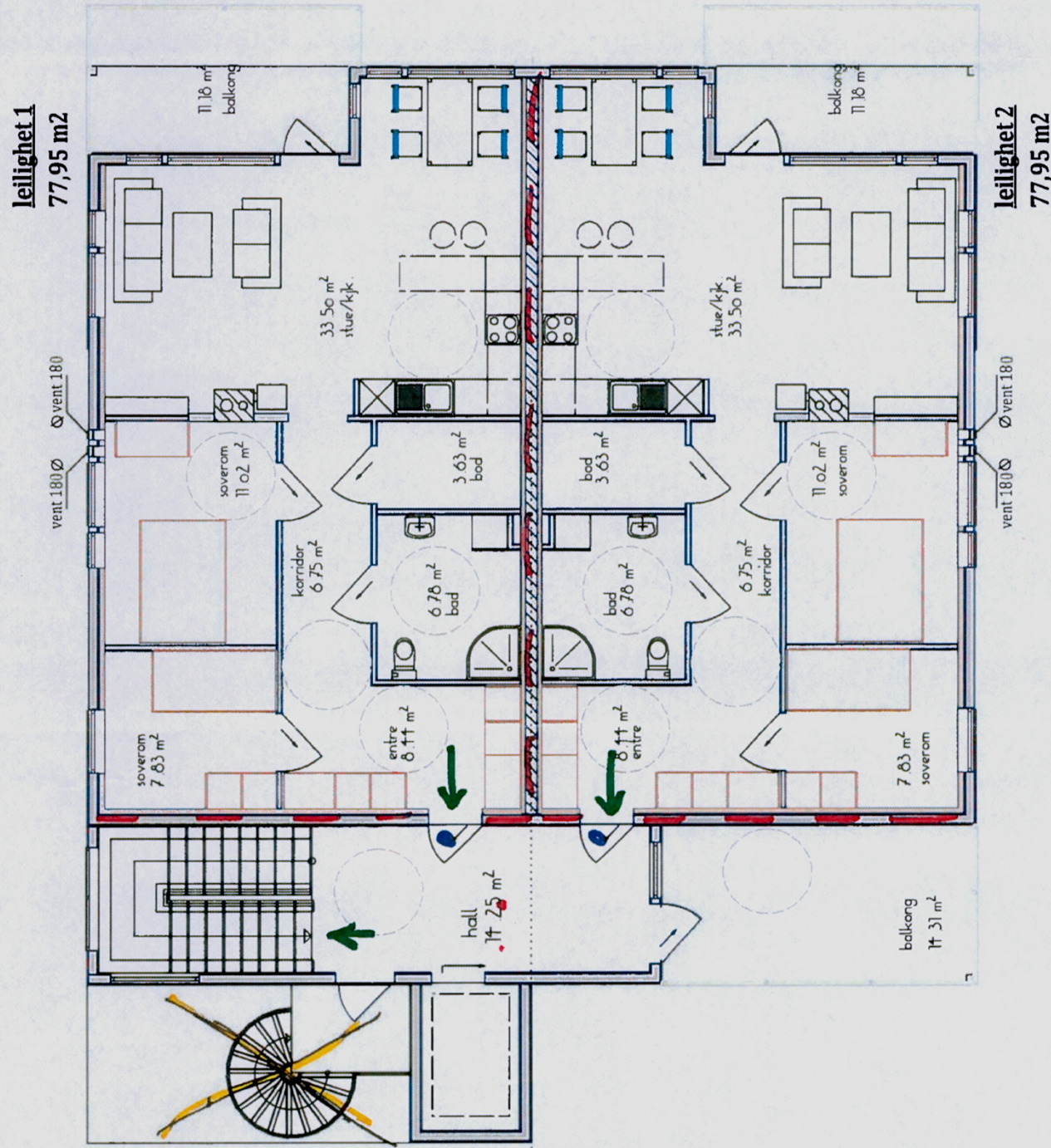
Odd Rokkan

Per Ole ...



Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvinker i.

Utv. trapp kan  
utgå  
• E1 30 csa (330s)



REV:	DATE:	REVISJON:	SIGN:	TILTAKSMAKER:	INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
	210213			Takst og Byggservice AS	plan 2 etasje	NYBYGG	1: 100
				ASE Arkitektkontor	Leilighetsbygg på Melbu		
				BYGGEPLASS: Hadsel	PROSJEKT:	TEGN:	PROSJEKT NR TEGNR:
				G. NR./B. NR. 52/149	ANNA EINARSEN	ASE	03
				KOMMUNE Hadsel	ARKITEKT:	DATE:	
					ANNA EINARSEN	210213	
					WWW.ASE-HOUSE.COM		

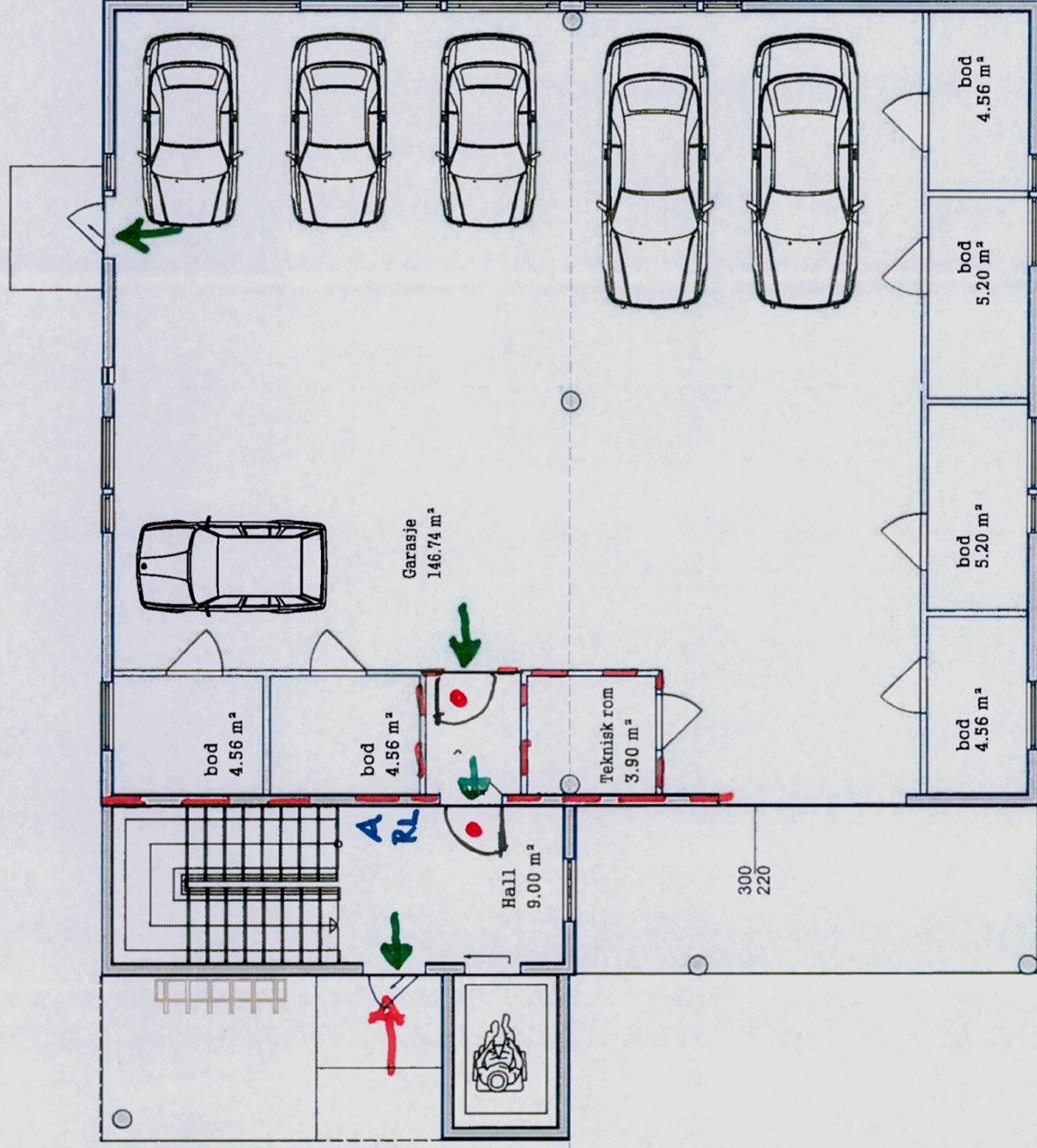




Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.

Brann:

- BKL 2
- RKL 4
- Bæresystem R60 (B60)
- Elastisjeddiller R60 (B60)
- Branncelle begrensende bygningsdel EI60 (B60)
- Trapperom
- Brannalarmnett
- Sprinkling (Bølig sprinkling eller INSTA 900)
- Dør EI60 Csa (B60s)
- A Alarmsentral
- RL Røykluke sentral
- Brannvesenet's angrepsvei



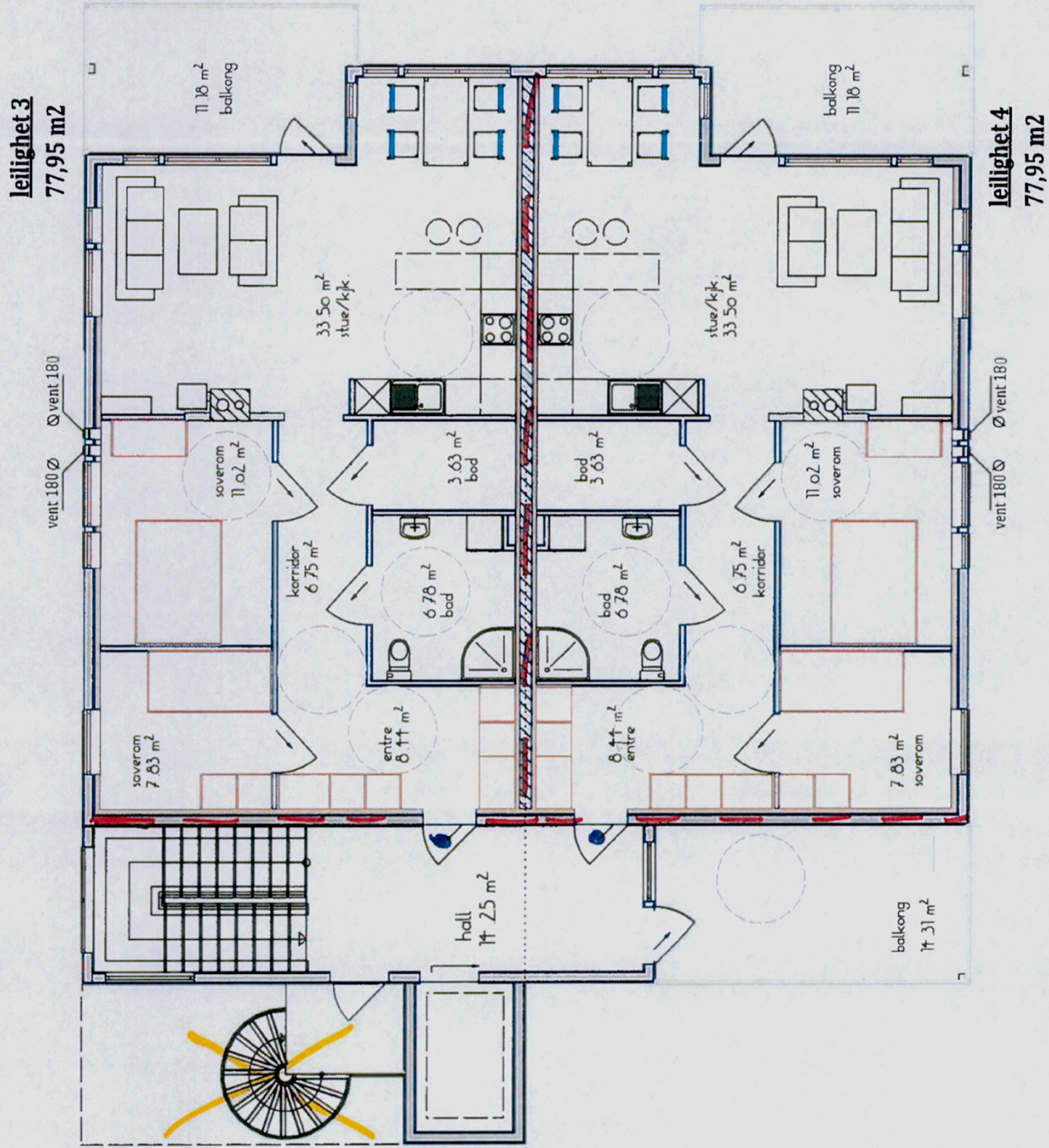
NB! Sprinkling garasje må RIV vurdert om H0-regler og prosjektering av H0-access eller NS-EN 12 845 må benyttes.

REV.	DATA	REVISJON	SIGN.	TILTAKSHAVER	TILTAKSART	MÅL
	210213			Takst og Byggservice AS	NYBYGG	1:100
				ASE Arkitektkontor	Leilighetsbygg på Melbu	
				8475 Pollen	PROSJEKT NR	
				Straumsjøen	TEGN	
				TLF: 41499244	PROSJEKT NR	
				WWW.ASE-HOUSE.COM	TEGN NR	
				Hadseil	ASE	
				G. NR/B. NR: 52/149	DATE	
				KOMMUNE: Hadseil	210213	
					01	



Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.

• E130CSa (B305)



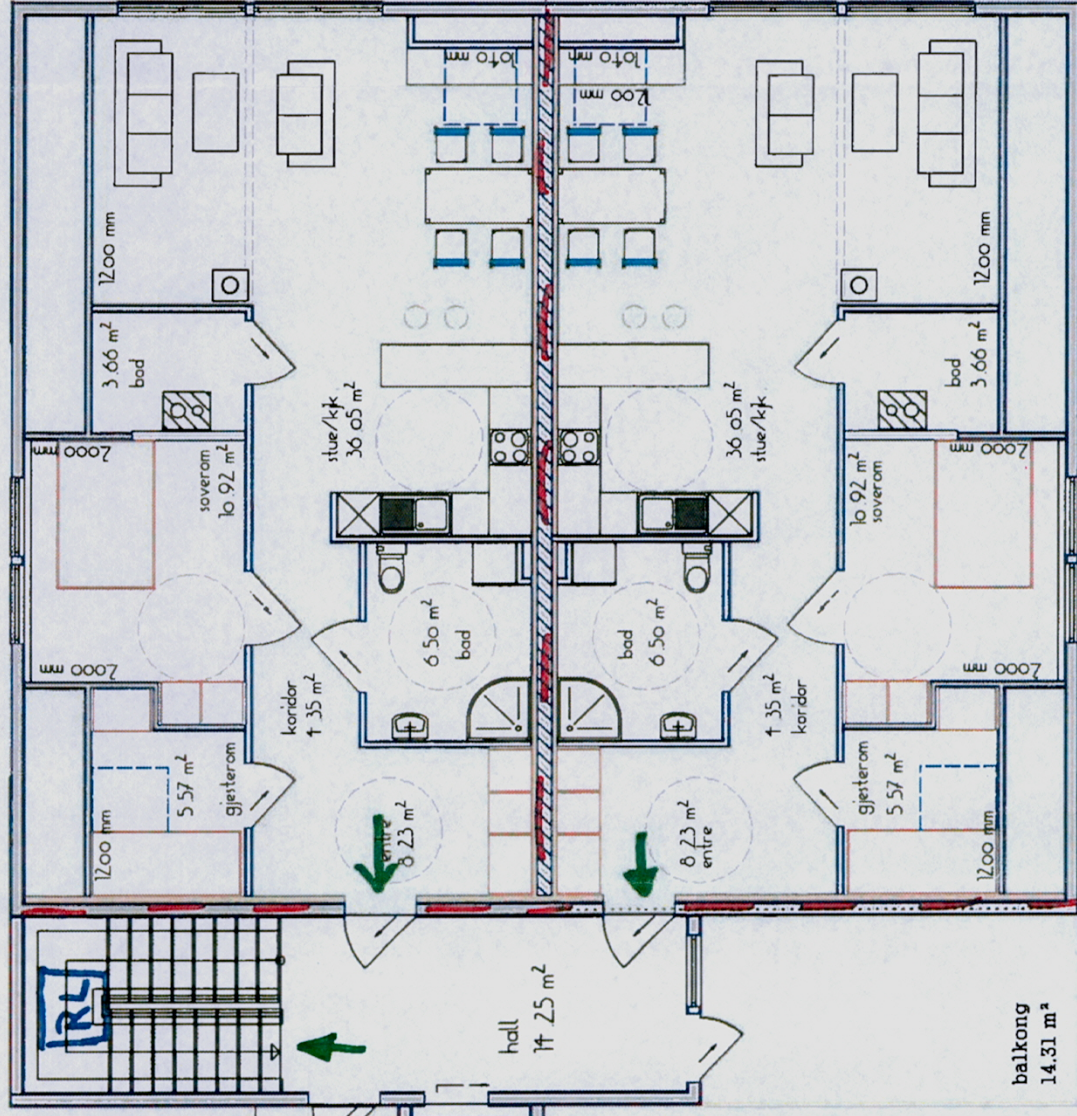
REV:	DATE:	REVISJON:	SIGN:	TILTAKSHAVER:	TEGN, INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
	210213			Takst og Byggservice AS	plan 3 etasje	NYBYGG	1:100
				ASE Arkitektkontor	Leilighetsbygg på Melbu		
				8475 Pollen			
				Strømsjøen			
				TLF: 41499244			
				WWW.ASE-HOUSE.COM			
				PROSJEKT:	TEGN:	PROSJEKT NR:	TEGN NR:
				ANNA EINARSEN	ASE	210213	05





Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.

**Leilighet 5**  
75,28 m<sup>2</sup>



**75,28 m<sup>2</sup>**  
**Leilighet 6**

utgår →

**RL**

Røykluke, min 1 m<sup>2</sup>  
 Alt. kan videres el.  
 dør til balkong kobles opp  
 mot røykluke sentral - 24 ✓

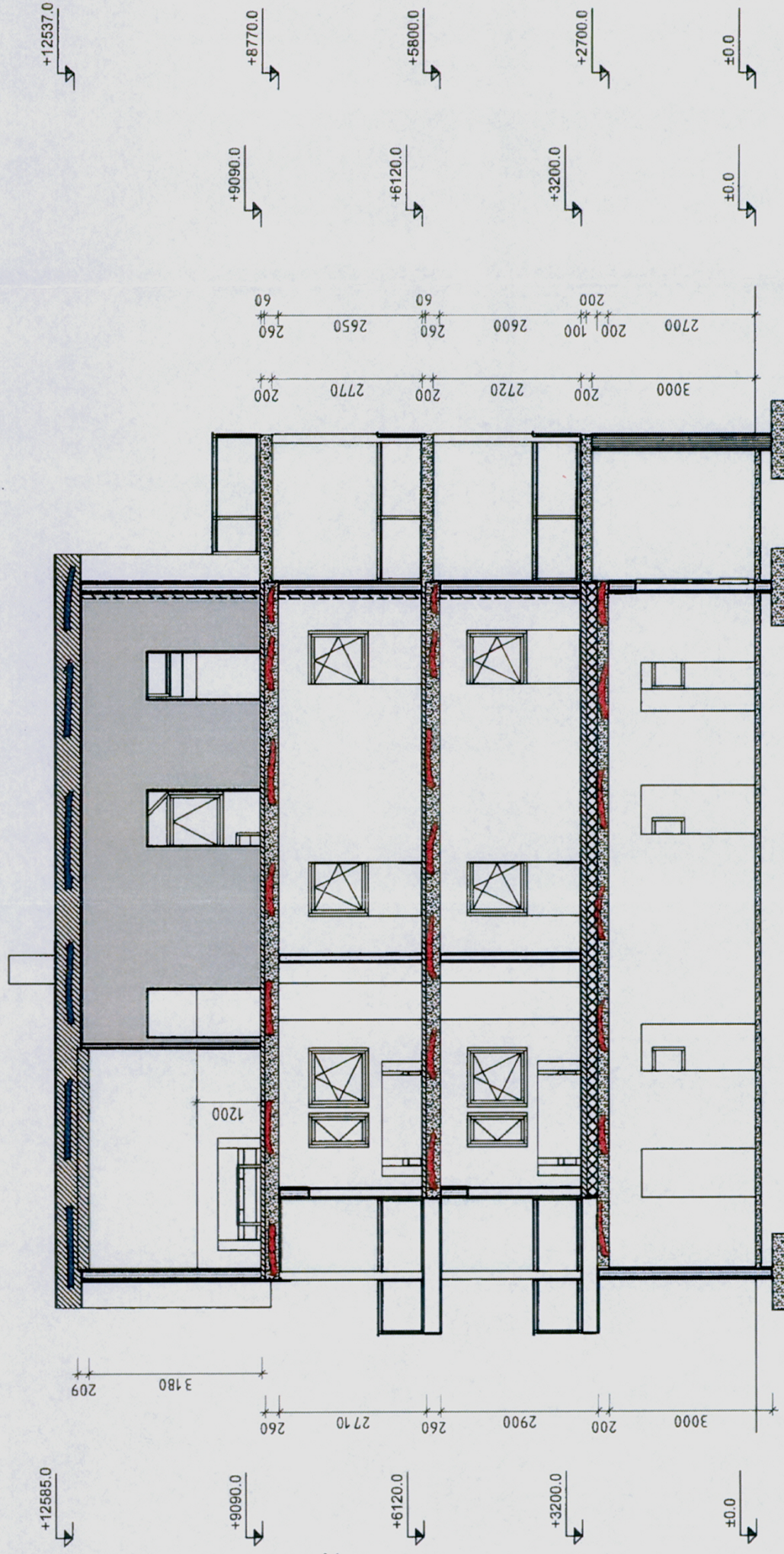
REV:	DATE:	REVISJON:	SIGN:	TILTAKSHAVER:	BYGGEPLASS:	G. NR./B. NR.:	KOMMUNE:	TILTAKSART:	MÅL:
	210213			Takst og Byggservice AS	Hadsele	52/149	Hadsele	plan 4 etasje	1:100
								PROSJEKT:	
								ARKITEKT:	
								ANNA EINARSEN	
								DATE:	
								210213	
								TEGN:	
								ASE	
								PROSJEKT NR:	
								TEGN NR:	
								TEG.NR:	07
								LEILIGHETSBYGG PÅ MELBU	





Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.

4-4



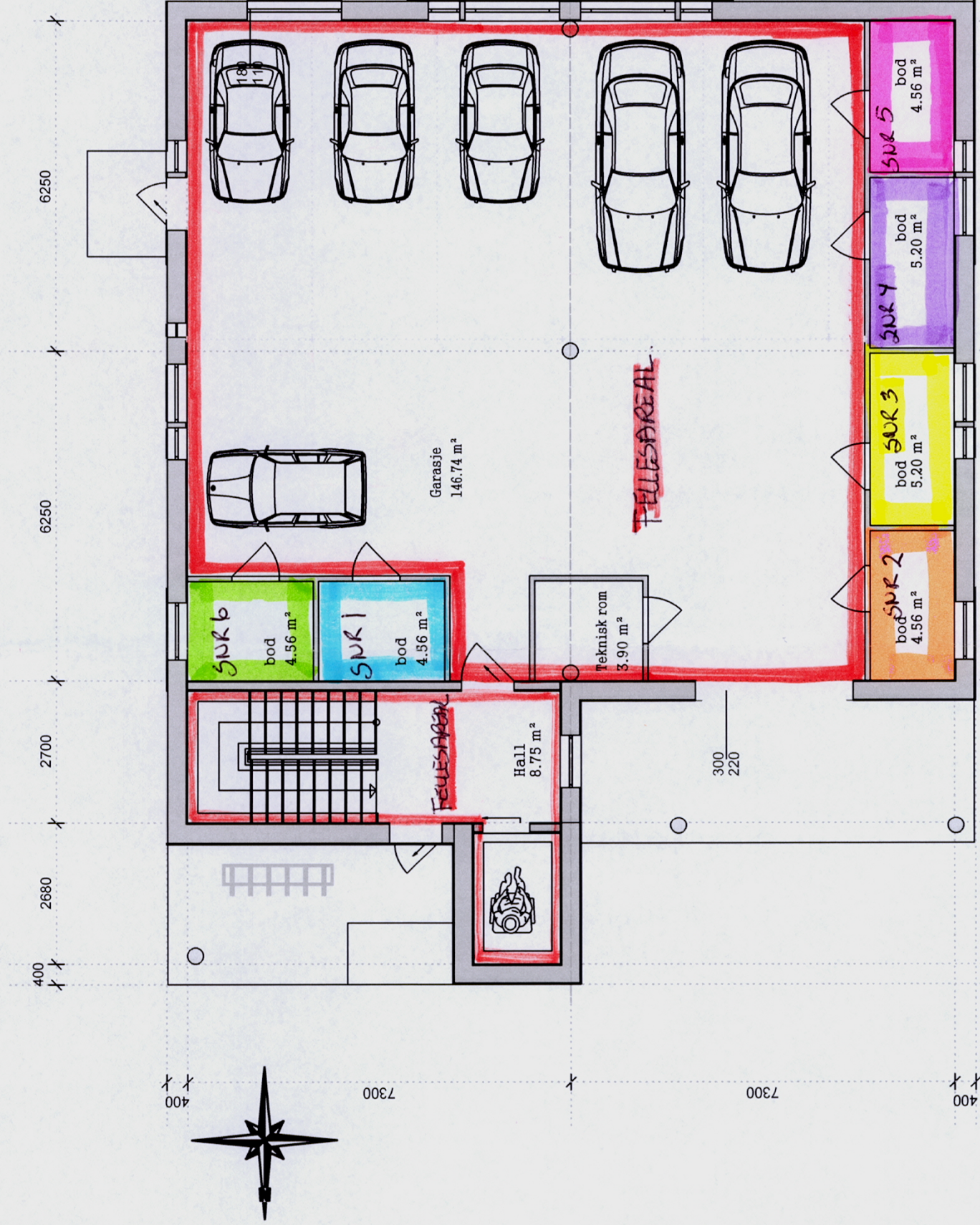
REV.	DATE:	REVISJON:	SIGN:	TILTAKEHVER:	TEGN. INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
	210213			Takst og Byggservice AS	snitt 4-4	NYBYGG	1:100
				BYGGEPLASS: Hadseil	PROSJEKT: Leilighetsbygg på Melbu		
				G. NR/B. NR: 52/149	TEGN: ASE		
				KOMMUNE: Hadseil	DATE: 210213	PROSJEKT NR: TEGNR:	13
				ASE ARKITEKTKONTOR			
				ASE Arkitektkontor			
				8475 Pollen			
				Straumsjøen			
				TLF: 41499244			
				WWW.ASE-HOUSE.COM			







Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.



REV:	REVISJON:	SIGN:	TILTAKSNAVER:	TILTAKSART:	MÅL:
	230413		plan 1 etasje	NYBYGG	1:100
			PROSJEKT:	Leilighetsbygg på Melbu	
			ARKITEKT:	PROSJEKT NR:	TEGNNR:
			ANNA EINARSEN	230413	ASE
			DATE:	TEGN:	ASE
			230413		
					01

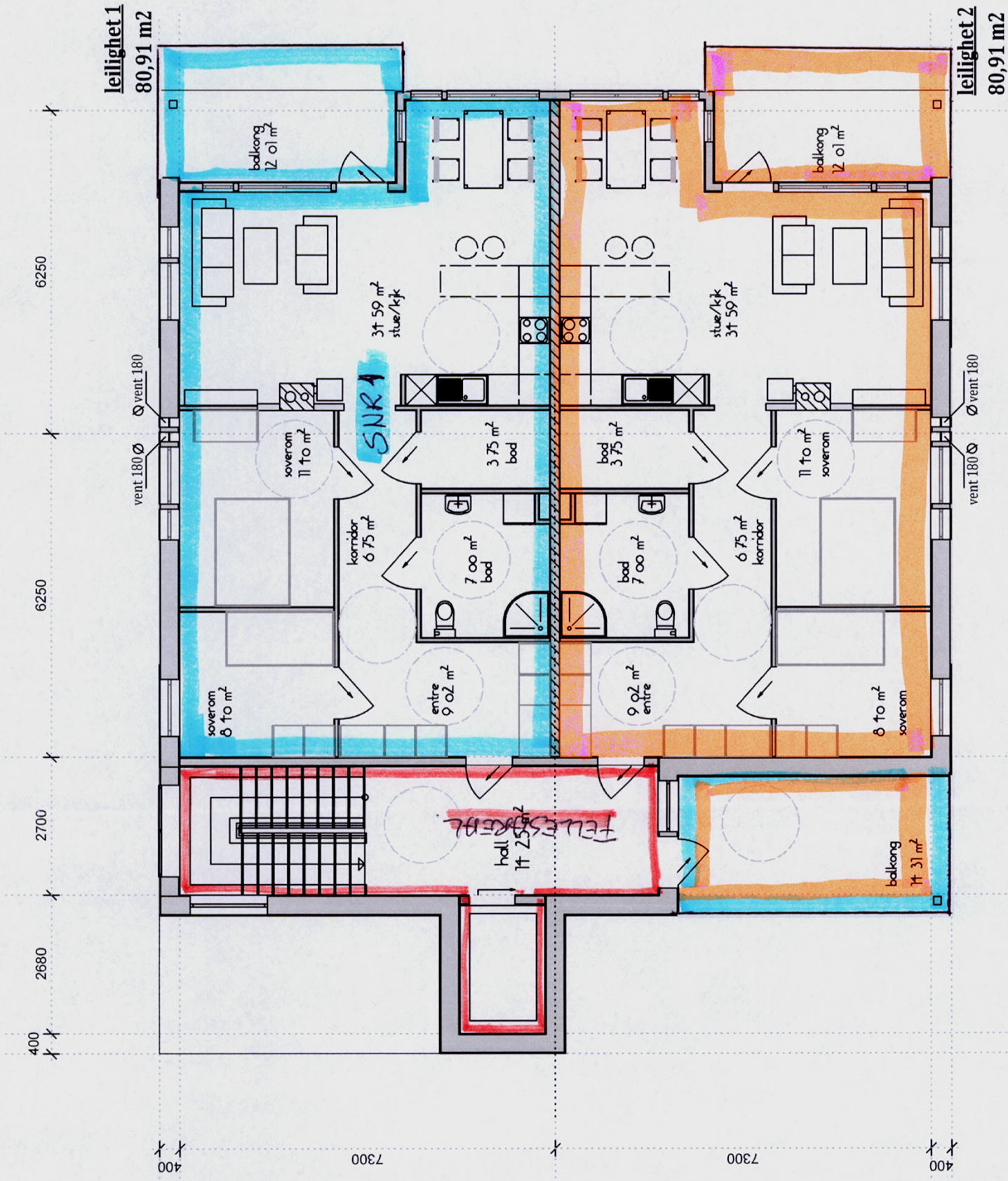


TILTAKSNAVER: Takst og Byggservice AS  
 BYGGEPLASS: Hadsel  
 G. NR/B. NR: 52/149  
 KOMMUNE: Hadsel

ASE Arkitektkontor  
 8475 Pollen  
 Straumsjøen  
 TLF: 41499244  
 WWW.ASE-HOUSE.COM



Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.

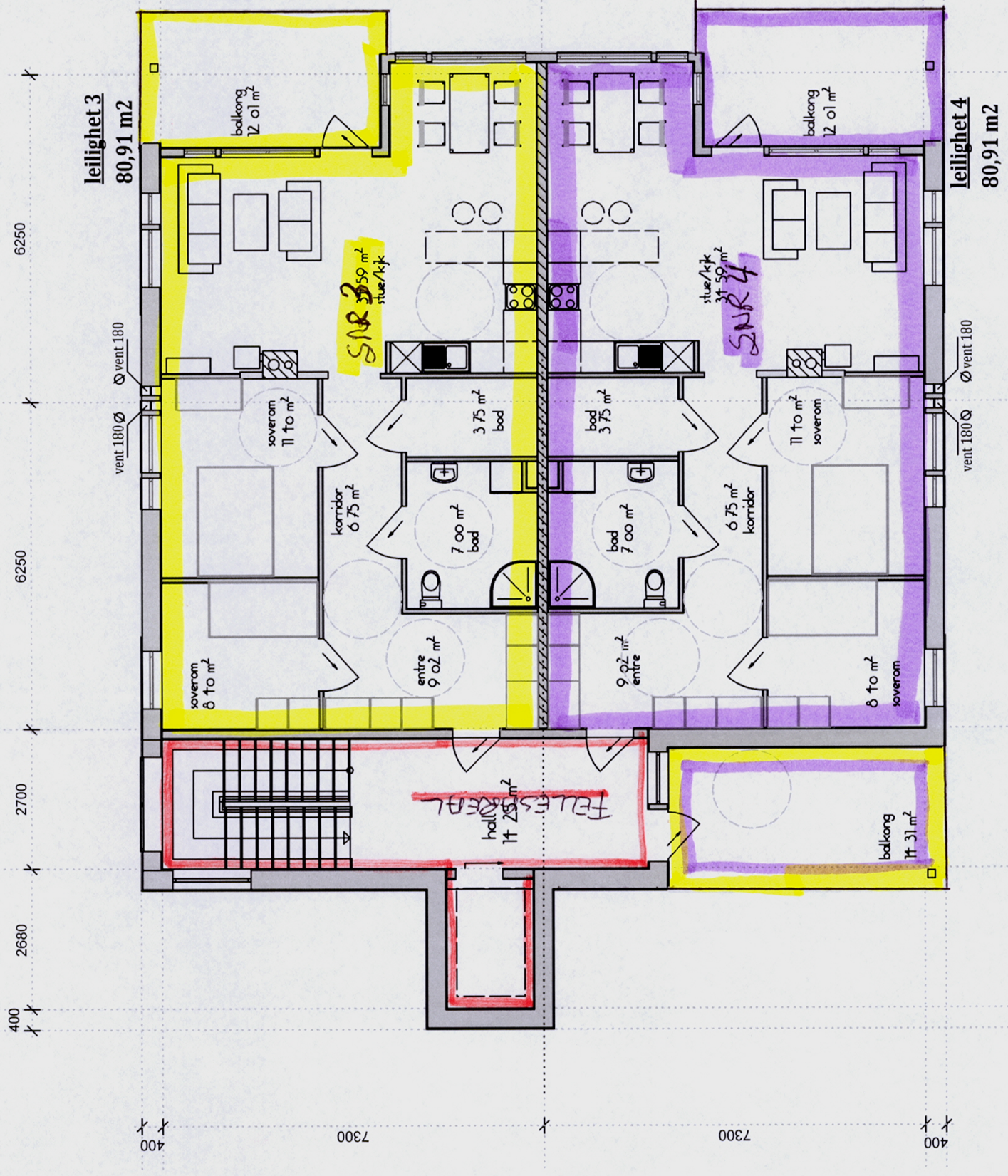


REV:	REVISJON:	SIGN:	TILTAKSMAKER:	MÅL:
	230413		plan 2 etasje	1:100
			PROSJEKT:	NYBYGG
			Leilighetsbygg på Melbu	
			ARKITEKT:	PROSJEKT NR: TEGN NR:
			ANNA EINARSEN	ASE
			DATE:	03
			230413	
TILTAKSMAKER: Takst og Byggservice AS			ASE Arkitektkontor	
BYGGEPLASS: Hadseil			8475 Pollen	
G. NR/B. NR: 52/149			Straumsjøen	
KOMMUNE: Hadseil			TELF: 41499244	
			WWW.ASE-HOUSE.COM	





Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.



REV:	DATE:	REVISJON:	SIGN:	TILTAKSMAKER:	INNHOOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
	230413			Takst og Byggservice AS	plan 3 etasje	NYBYGG	1:100
				Leilighetsbygg på Melbu			
				BYGGEPLASS:	TEGN:	PROSJEKT NR:	TEGN NR:
				G. NR/B. NR:	ASE	230413	05
				KOMMUNE:	ARKITEKT:	DATE:	PROSJEKT NR:
				Hadssel	ANNA EINARSEN	230413	05
				WWW.ASE-HOUSE.COM			











Hødsele kommune

Ferdigattest  
etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni  
2008 nr. 71 § 21-10

Saksnr  
2012/1288

Løpenr  
3630/2014

Tiltakshaver (navn og adresse)

Sentrumsgården AS  
Sminesgate 2  
8445 MELBU

Ansvarlig søker (navn og adresse)

Takst og Byggeservice AS  
Sminesgate 2  
8445 MELBU

### Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested

P.A. Kvaalsgate 8

Gnr./bnr./fnr./snr.

52/149

### Vedtak/tillatelse

### Søknad datert

X	Ett-trinns søknadsbehandling	26.03.2013
X	Rammetillatelse	24.01.2013
	Enkle tiltak	

### Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

Leilighetsbygg

Vedtatt fattet av

Kristoffer Lagesen

Vedtatt dato

25.03.2014

Utv.saksnr

DT-132/2014

Kontrollansvarlig

Kjell Åge Andreassen

Merknader

Ferdigattest utstedt på grunnlag av innsendte samsvarserklæringer.

### Underskrift

Sted

Stokmarknes

Dato

25.03.2014

Stempel/underskrift

Kristoffer Lagesen

# Reguleringsbestemmelser for

## Melburnen

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

## § 2

### Følløs bestemmelsar

- a) Bebyggelsen skal, der byggegrenser er vist, ligge innenfor disse. Der byggegrense ikke er vist sammenfaller den med formålsgrensen.
- 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 påse 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, transformatorkiosker, leskur, skilt, "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 bolligbebyggelse, bolligforretning, 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 for byggetillatelse utstedes for tiltak i industriområde I 4.



## §11

### Fellesområder

- 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.

# Tidshorisont og formell planstatus

## Planstatus

Medbunnen ble opprinnelig vedtatt som oppdrag å lage en kommunedelplan i h.h.t. plan- og bygningsloven kap. VI.

Til forskjell fra den gamle bygningsloven innebærer plan- og bygningsloven at alle arealplaner opphever hverandre kronologisk, uansett detaljniva. Det vil si, at mens en soneplan i en generalplan, vedtatt i h.h.t. bygningsloven, ikke opphevet de reguleringsplaner som lå innenfor samme område, så gjør en kommuneplan eller kommunedelplan det.

For Stokmarknes sentrum vedtok kommunestyret en kommunedelplan i 1992. Siden en kommunedelplan er og må være mindre detaljert enn en reguleringsplan, inneholder kommunedelplan for Stokmarknes sentrum krav om *bebyggelsesplan* for ethvert tiltak i h.h.t. plan- og bygningsloven. En *bebyggelsesplan* er som regel enda mere detaljert enn en reguleringsplan.

Erfaringene med kommunedelplan for Stokmarknes har ikke vært udelt gode. Ulempene har vært at planen er mere overfladisk enn hva de reguleringsplaner som fantes innen samme område var, og kravet til bebyggelsesplaner i bestemmelsene har ført til at enten har alle byggemeldinger måttet behandles som dispensasjonssaker i planutvalget (før 1994 i bygningsrådet) eller har byggherre, i to tilfeller, påført arbeidet og forsinkelsen med først å måtte opprette bebyggelsesplan.

Modellen med å la kommunedelplaner med krav til bebyggelsesplaner foran ethvert tiltak erstatte reguleringsplaner var en "mote" i åttiårene, sterkt anbefalt fra Det Kgl. Miljøverndepartement og skreddersydd for storbyer i "yappe"-tiden, hvor et utall utbyggere sto og banket på for å få lov til å bygge ut i attraktive strøk. Virkeligheten er ikke slik i Hadsel kommune.

Medbunnen er derfor en regelrett reguleringsplan i h.h.t. plan- og bygningsloven kap. VII.

## Tidshorisonten

Plan - og bygningsloven § 23 sier bl.a.: *Reguleringsplaner skal ikke gis større omfang enn at de kan gjennomføres innen rimelig tid.*

Erfaringene viser også, i Hadsel som i andre kommuner, at planer som aldri gjennomføres medfører problemer, etterhvert som det ene tiltak etter det andre tillates i strid med planen. Folks interesse for planlegging blir skadelidende - det er mere enn en gang i arbeidet med Medbunnen gitt uttrykk for at planer har vi nok av, men når skjer det noe synbart



Der hvor planen gjennomføres lenge etter at den ble vedtatt fører det til protester og diskusjoner, som burde ha vært avklart i planleggingsfasen, men som vekkes til liv i gjennomføringsfasen fordi ingen lenger husker hvordan reguleringsplanen egentlig ser ut. Respekten for reguleringsplaner undergraves. Et veldig godt eksempel på det er anlegg av fortau langs med vestsiden av E10 i Melbu sentrum, mere enn 13 år etter at reguleringsplanen ble stadfestet.

Samtidig skal reguleringsplanen skue fremover og se saker i sammenheng, noe som kombinert med stadig forverret kommunal økonomi nødvendigvis fører til planer med lang gjennomføringstid.

For Melbu sentrum må det planlegges med tanke på flere forskjellige epoker, som gir helt vesentlige forskjeller i trafikkmønsteret gjennom sentrum. Epokeskiller vil være bygging av nytt havneinnløp, ferdigstillelse av "Lofast" (Lofotens fastlandsforbindelse) og åpning av Hadsselfjordtunnelen.

~~melbu~~ tar for seg to epoker; før og etter Hadsselfjordtunnelen, hvor havneinnløpet i begge forutsettes flyttet og ferdigstillelsen av "Lofast" tilmales mindre betydning.

Bygging av Hadsselfjordtunnelen vil dog neppe skje innen en tiårsperiode. Den ~~melbu~~ som behandles formelt i h.h.t. plan- og bygningsloven gjelder tilstandene før Hadsselfjordtunnelen, og er delt opp i to kart; et nordre og et søndre. Forandringene etter Hadsselfjordtunnelens åpning vil kun berøre sentrum nord for Melbu Fiskeindustri og plankartet som viser disse vil ikke vedtas som gjeldende plan men kunne danne grunnlag for en fremtidig reguleringsendring.

Til den formelle planen vises fem delalternativer. Fremtidsillustrasjonene foreligger i to alternativer. Reguleringsbestemmelsene er skrevet for hovedalternativet. Dersom delalternativ C velges må § 11 d) endres. Dersom delalt. E velges bør man vurdere særlige bestemmelser under § 5 for område F 6.



## Gjeldende planer og deres gjennomføring

melburann omfatter detsamme område som soneplan for Melbu sentrum i Hadsel kommunes siste generalplan; *Kommuneplan 1983-1993*, med unntak av området som omfattes av reguleringsendring for *Melbu sentrum, del 2*, stadfestet 7.II.85.

Innenfor melburanns område gjelder pr. idag følgende reguleringsplaner og -endringer:

- \* Reguleringsplan MB 1 for *Melbu*, stadfestet 13.V.49 (området avgrenset av Villaveien, Frydenlundsgate, en tidligere regulert gate nord-sør vest for Christian Frederiksens gate og Sjøgata)
- \* Reguleringsendring MB10 for *Melbu industri- og havneområde, del 1*, stadfestet 10.II.81 (området som omfatter bebyggelsen på begge sider om Christian Frederiksens gate sør for Coldevins gate/Strandgaten, kvartalet som bl.a. inneholder posthuset og "Fram" samt odden hvor Melbu Fiskeindustri fiskehjeller står)
- \* Reguleringsendring MB12 for *Melbu sentrum, del 1*, stadfestet 4.X.84 (området som omfatter bebyggelsen på begge sider om Christian Frederiksens gate mellom Frydenlundsgate/Idrettsveien i nord og Coldevins gate/Strandgaten i sør og frem til P A Kvaals gate i øst)
- \* Reguleringsendring MB19 for *Sjøgata, Melbu*, godkjent 21.IV.88 (området like vest for kvartalet som bl.a. inneholder posthuset og "Fram")
- \* Reguleringsendring MB21 for *Melbu, del 4 (Ægirsgt, P A Kvaals gt, Rv 19, Idrettsvn)*, godkjent 14.II.90
- \* Reguleringsendring MB22 for *Melbu-Gulstad, gang- og sykkelvei del 1*, godkjent 20.II.92 (E10 fra torget og til veien til Gulstadøya samt området mellom E10 og havnebassenget frem til avkjørselen til Shell bensinstasjon)
- \* Reguleringsendring MB25 for *Melbu fergekai og havneområde*, godkjent 1.IV.93 (hotellkvartalet, fergekaien, %-kaien, fiskeindustriområdet øst for en linje mellom Villaveien og moloen)

Gjeldende reguleringsplaner er bare delvis fulgt opp eller har blitt fråveket etterpå:

MB 1) Gaten i nord-sør vest for Christian Frederiksens gate (som fremdeles er innregulert fra Frydenlundsgate og et stykke sør for Coldevins gate) er aldri blitt bygget. Bebyggelse og tomtegrenser i kvartalene øst for Villaveien har i liten grad fulgt reguleringsplanen (noen bygg er fremdeles eldre enn planen men det er også gitt savel fradeling som byggetillatelse som strider mot planen etter at den ble stadfestet). I innregulert friområde nord for Sjøgata har to nye bolighus blitt tillatt oppført i strid med planen.

MB10) Utfyllingen av søndre halvdel av bukten vest for hotellet er ikke blitt utført. Nordvestre del av kvartalet som bl.a. inneholder posthuset og "Fram" er ikke industriområde, slik planen forutsetter. Christian Frederiksens gate er aldri blitt laget om til gatetun og det 8 m brede offentlige friarealet mellom fortauet langs E10 og forretningstomtene er aldri blitt ervervet og opparbeidet, men er det gitt byggetillatelse for tilbygg inn på friarealet og fradeling i strid med planen.



MB22) Den nye avkjørselen fra verftsområdet til Strandgaten er ikke blitt bygget og P A Kvaals gate sør for Strandgaten har fremdeles kryss med Strandgaten. Krysset hvor E10 tar av fra Strandgaten er ikke blitt bygget om. Utfyllingene vest for verftet er kun delvis foretatt. Offentlig gangvei langs fyllingskanten er ikke blitt etablert. Fortauet på østsiden av E10 er ikke bygget og kun delvis på vestsiden av E10. Industriområdet øst for Riarhaugen er ikke blitt fylt ut, og her har bygningsrådet nedlagt midlertidig bygge- og delingsforbud i påvente av ~~MB22~~.

MB25) Alle i planen forutsatte biloppstillingsplasser til fergen er ikke blitt etablert, "Edderkoppen" står fremdeles på en plass hvorfra den i h.h.t. planen forutsettes fjernet, friområdet vest for reisebyrået er ikke opparbeidet og havnearealet er generelt ikke fysisk oppdelt i forskjellige trafikkarealer.

I tillegg kommer at de forskjellige reguleringsendringene ikke helt "passer sammen".



## Bebyggelsen

I 1949 års reguleringsplan for Melbu, som for det sentrale forretningsområde senere er blitt erstattet av reguleringsendringer, ble det lagt opp til sammenhengende forretningsbebyggelse av *bymodell*. I de senere reguleringsplanene for forretningsentrum, reguleringsendring for Melbu industri- og havneområde, del 1, og Melbu sentrum, del 1, sier ikke reguleringsbestemmelsene noe om sammenhengende bebyggelse, slik at derved gjelder plan- og bygningsloven § 70 nr. 2: *Hvis ikke annet er bestemt.....skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.*

~~melbu~~ legger ikke opp til å vekke til liv igjen 1949 års forsøk på å danne sammenhengende byfasader langs etter forretningsgatene. Den naturlige utskiftingen av bygg i Melbu sentrum er så lav at noe bysentrum med sammenhengende fasaderekker sannsynligvis ikke ville oppnås i løpet av en hundreårsperiode en gang, hvis noensinne. Da er det bedre å ta vare på stedets tradisjon med frittstående forretningsbygg. Kun der hvor høyere gesimshøyde 8 meter tillates er det nødvendig i reguleringsbestemmelsene å stadfeste at bebyggelse inntil 4 meter fra nabogrense likevel er tillatt.

Det er lagt inn svært få byggegrenser i planen, da praksis likevel er at annenhver byggesøknad på Melbu forutsetter og får dispensasjon fra slike. Til forskjell fra i reguleringsplan for Melbu av 1949, hvor mangelen på byggegrenser fører til at Veglovens generelle bestemmelser gjelder, står det i ~~melbu~~s reguleringsbestemmelser at der ikke byggegrense er vist gjelder formalsgrensen som byggegrense. ~~melbu~~ legger med andre ord opp til det kan bygges helt ut til tomtegrense mot gate på de fleste eien dommer!

Det er i få tilfeller vist tomtegrenser i planen. Det viser seg at, fremdeles etter mere enn 45 år, er de innregulerte tomtegrensene i 1949 års reguleringsplan ikke etablert - flere fradelinger i strid med reguleringsplanen er blitt foretatt. I tillegg har ikke Hadsel kommune kartfestede eiendomsgrenser i noen større grad i Melbu sentrum. Noen bygninger, som er regulert til verneverdige i ~~melbu~~ ligger på tomter som er i strid med 1949 års plan. Sansen for å følge 1949 års innregulerte tomtegrenser er ikke større enn for å bry seg om byggegrensene. Fremtidig tomteinn- deling løses dog ikke ved foreliggende plan. Mangelen på kart- festede eiendomsgrenser gjør også at svært liten eller ingen hensyn er blitt tatt til disse ved opptegning av formalsgrensene, uten at det skal oppfattes som konkrete forslag til endringer av desamme eiendomsgrensene overalt.

Med få unntak har gesims- og mønehøyder blitt satt slik i reguleringsbestemmelsene at det normalt vil tillate to etasjer med innredet loft men ikke tre etasjers fasader.

Under forprosessen fremkom ingen ønsker om nye forretnings- arealer i Melbu sentrum. Det ble heller pekt på at tomme butikkslokaler var et problem. I områdene BF 1, BF 6 og BF 7 ligger dog utvidelsesmuligheter. I h.h.t. formannskapsvedtak i sak Fs-78/95 er i tillegg et nytt forretningsområde F 6 innregulert som delalternativ E.



## Parker og annet grøntareal

Det er fremkommet sterkt ønske om at parken sørvest i Melbu sentrum må opprettholdes som park, men det er også fremkommet ønske fra grunneierne om å få innregulert boliger i det nordvestre hjørne av parken. I hovedreguleringsalternativet tillates ikke noen ny bebyggelse i parken utover den som allerede er oppført i strid med gjeldende plan, mens det i delalt. A er innregulert 5 nye boligtomter.

Mellom bnr. 30 og bnr. 260 er innregulert en lekeplass, da grunneier her har solgt areal til eieren av bnr. 30 for artier siden, i strid med gjeldende reguleringsplan men uten formelt å søke om fradeling eller bestille kartforretning. Gjenværende areal er for lite for en ny boligtomt og sentrumsområdet på Melbu mangler lekeplasser.

Frydenlundsgatens kryss med Coldevins gate i vest er i ~~Melbu~~ sperret ved et stykke friområde med gangforbindelse.

## Gangveier

Et av de største ønskene som fremkom under forarbeidet foran planen var en sammenhengende tursti/gangveiforbindelse rundt havnen fra Steinsvik til Neptun.

Planforslaget legger opp til et fortau, eventuelt i tre, i høyde med og på østsiden av "Fergegaten" og samtidig en parallel gangvei i tre nede i flomalet. Derfra fortsetter gangveien, slik som i allerede gjeldende plan, på en fylling sør for Larsens eiendom, men bøyer ikke av inn mot land men fortsetter sør for Rysstkaia overnattingssted, og deler derved denne eiendommen i to. Forbindelse til kaien, hvor den allerede verneverdige Nordlandsjekten "Brødrene" er ment å ligge, foreslås her. Gangveien fortsetter så over Melbu Verft sin eiendom, sør for verftets bygninger men nord for slippen, som er regulert til almennyttig formål slipp for "Brødrene". Derfra fortsetter gangveien på sørsiden av Riarhaugen. I hovedalternativet fortsetter gangveien så over fjæra og til en innregulert rasteplass. I delalternativ E går gangveien på sjøsiden av det nye forretningsområdet F 6, med en parkstripe mellom. Der ender planen og noen adkomst til Neptun vil det ikke bli når havneinnløpet blir flyttet, men gangveien vil likevel kunne by på en trivelig spasertur, etter at avløpsutslippene er flyttet ut fra havneområdet.

I delalternativ B er det lagt inn en gangveiforbindelse mellom Torggata og Parkveien, men det er ikke en gangvei som er blitt etterspurt, slik at det er ikke sikkert at der noen som føler behov for den.

I hovedreguleringalternativet er der lagt inn en turstiforbindelse fra Sjøgata til parken mellom Villaveien og Christian Frederiksens gate. I delalternativ A er den fjernet.

Platebelegg i sentrum er illustrert i h.h.t. gatebruksplanen av 14.V.91.



# Kollektivtrafikk

Melbu sentrum betjenes av buss, båt og indirekte av tog og fly

## Buss

Fra Melbu sentrum utgår lokale bussørrundt hele Hadseløya, regionale busser til Sortland og Svolvær, noen med korrespondanse i Sortland til Harstad og i Svolvær til Leknes, og interregionale "Tog og flybusser" til Narvik over Evenes, med korrespondanse i Bjerkvik til Tromsø, samt Fauske. Derimot er ventetidene i Bjerkvik så lange at korrespondanse neppe kan ansees å foreligge til "Norway Bussekspresser" til og særlig fra Oslo via Sverige.

Bussene har innenfor ~~melbu~~ holdeplass foran Melbu godsekspedisjon på fergekaien. Sørgående buss har i tillegg holdeplass på Torget. Nordgående buss har holdeplass like øst for P A Kvaals gate men den er ikke opparbeidet i h.h.t. reguleringsplanen og er temmelig vanskelig å oppdage for den "uinvidde". Holdeplassforholdene på fergekaien, som fungerer som Melbus "busstasjon", er ikke tilfredsstillende.

## Båt

Lokalbåten *Brottoy* anløper Melbu to ganger i uken (onsdager på sin vei til Strandlandet-Raftsundet-Innlandet fra Stokmarknes og søndager på anrop motsatt vei). Båten anløper dampskipskaia. Fergen *Møysalen*, og om sommeren en forsterkningsferge, trafikkerer Fiskebøl og utgjør en del av E10. Fergen har eget fergeleie. *Hurtigruten* opphørte med å anløpe Melbu i 1954, men det foreligger korrespondanse med buss til sørgående Hurtigrute på Stokmarknes fem dager/uke og i Svolvær daglig, fra sørgående Hurtigrute på Stokmarknes daglig (med en-halvannen times  $\frac{1}{2}$  ventetid hvis skipet er i rute), til nordgående Hurtigrute seks dager/uke på Stokmarknes (en drøy times ventetid ved midnatt) og forsåvidt daglig i Svolvær og fra nordgående Hurtigrute daglig i Svolvær. "Nordlandsekspressen", hurtigbåten som opprinnelig trafikkerte strekningen Sortland-Bodø for nu å gå Stokmarknes-Bodø anløper ikke Melbu. Melbu ville være et utmerket endeanløp for "Nordlandsekspressen", som derved ville ha gitt også Melbu en direkteforbindelse til Bodø, uten direkte å konkurrere med Hurtigruten på samme måte som da den gikk fra Sortland hhv når den nu går fra Stokmarknes

## Tog

"Togbussene" til Narvik og Fauske har daglig (til Narvik ikke søndager) korrespondanse til og fra tog til Luleå og Stockholm (med en drøy halvtimes ventetid på Evenes) hhv. Trondheim og Oslo (med en drøy halvtimes ventetid på Sortland).

## Fly

'Flybussen' til Stokmarknes lufthavn Skagen kjører flere ganger daglig i tilknytning til flyavganger til Bodø. Til forskjell fra 'Togbussene' og 'Flybussen' til Evenes kan den lokale 'Flybussen' ikke brukes som lokalbuss mellom holdeplasser, men kun for reise til eller fra flyplassen. Kollektivtrafikktilbudet med buss innen Hadsel kommune er såvidt dårlig, selv mellom tettstedene Melbu og Stokmarknes, at også 'Flybussen' bør kunne brukes som lokalbuss. 'Flybussen' til Evenes har korrespondanse til og fra fly to ganger daglig (kun en avgang til Evenes lørdager og søndager).

## Kollektivtrafikkterminal

Så lenge fergesambandet til Fiskebøl består vil fergekaien/ /dampskipskaia være et naturlig trafikknutepunkt. Her finnes idag såvel drosjesentral, bussholdeplass som fergeleie og lokalbatanløp.

Etter Hadsselfjordtunnelens åpning er havnen ikke like selvsagt som trafikknutepunkt, og drosjesentralen har uttrykt ønske om å flytte. Imidlertid er det så trangt i selve Melbu sentrum, i tillegg til at det unektelig er en fordel at bussene også kjører til Melbu Hotell, at havnen foreslås opprettholdt som Melbus trafikknutepunkt. Når fergesambandet opphører vil arealet, hvor idag biloppstillingsplassene til fergen er, kunne gi forutsetninger for en god 'Kollektivtrafikkterminal'. Området hvor fergeleiet er idag foreslås reservert til anløpsplass for hurtigbåt til Bodø, dersom det skulle bli aktuelt å flytte 'Nordlandsekspressen' fra Stokmarknes til Melbu.



## Den gjennomkjørende biltrafikken

For trafikken gjennom Melbu må det planlegges med tanke på flere forskjellige epoker, som gir helt vesentlige forskjeller i trafikkmønsteret. Epokeskiller vil være bygging av nytt havneinnløp, ferdigstillelse av "Lofast" (Lofotens fastlandsforbindelse) og åpning av Hadsselfjordtunnelen.

### Formell veistatus

For den formelle veistausen er det ferdigstillelsen av "Lofast" og åpningen av Hadsselfjordtunnelen som vil ha betydning. Før ferdigstillelsen av "Lofast" (Lofotens fastlandsforbindelse) vil såvel Strandgaten som veien sørover mot fergeleiet, her kalt "Fergegaten", være europavei 10. Coldevins gate (og Strandgaten mellom Christian Frederiksens gate og "Fergegaten") utgjør en del av fylkesvei 881.

Etter ferdigstillelsen av "Lofast" vil Strandgaten og "Fergegaten" miste sin europaveistatus, men vil fremdeles være riksvei inntil Hadsselfjordtunnelen er åpnet. I begge disse periodene vil Strandgaten-"Fergegaten" være gjennomkjøringsveien, både i virkeligheten og sett utfra veistatus.

Etter åpningen av Hadsselfjordtunnelen vil imidlertid Coldevins gate-Strandgaten være en sammenhengende fylkesvei og forbindelsen ned til havnen et kommunalt anliggende.

### Trafikken

For selve trafikkavviklingen vil byggingen av nytt havneinnløp kanskje bety mere enn ferdigstillelsen av "Lofast".

Trafikk som alltid vil kjøre mellom Strandgaten og havnen er vogntogene til Melbu Fiskeindustri, busser og personbiler til Melbu Hotell, lokal trafikk i form av personbiler og varebiler til forretninger, reisebyrå m.v., og også lastebiler til godsekspedisjonen.

Før ferdigstillelsen av "Lofast" vil all biltrafikk til Lofoten, som ikke bruker fergesambandene Svolvær-Skutvik eller Moskenes-Bodø (eller Hurtigruten), bruke europavei 10 gjennom Melbu, i tillegg til den nevnte trafikk ovenfor.

Når det nye havneinnløpet er bygget vil adkomsten til Norsk Fiskeindustrimuseum på "Neptun", busser og biler, skje gjennom Melbu og videre på moloen utenfor Melbu Fiskeindustri.

Hva ferdigstillelsen av "Lofast" egentlig vil bety trafikkmessig for Melbu er det delte meninger om. Fergesambandet vil bli betydelig redusert m.h.p. rutefrekvens og en god del av personbiltrafikken i turistsesongen vil bli borte, men meget av vogntogtrafikken er regional mellom Lofoten og Vesterålen og vil bestå, likeså busstrafikken mellom Lofoten og Vesterålen og "Togbussene" mellom Lofoten/Vesterålen og Narvik/Fauske, enten det nuværende rutemønsteret Svolvær-Sortland-Narvik/Fauske opprettholdes eller snues til Sortland-Svolvær-Narvik/Fauske.



Åpningen av Hadsselfjordtunnelen vil medføre at fergesambandet Melbu-Fiskebøl legges ned og trafikken gjennom tunnelen vil ikke kjøre gjennom Melbu sentrum. Vogntog mellom Lofoten og Melbu Fiskeindustri vil da derimot kjøre gjennom Melbu sentrum, og den del av gjennomkjøringstrafikken Lofoten-Vesterålen, som oppsøker Melbu havneområde, det være seg hotell, butikker eller annet, vil kjøre gjennom Melbu sentrum to ganger istedenfor en hver gang. Ikke minst p.g.a. vogntogstrafikken til Melbu Fiskeindustri og turistbusstrafikken til Norsk Fiskeindustrimuseum vil fremdeles Strandgaten-"Fergegaten" være gjennomkjøringsveien, selv om det vil være Strandgaten-Coldevins gate som vil være den sammenhengende fylkesveien.

Under innhenting av opplysninger og synspunkter foran planarbeidet, den såkalte brukermedvirkningsfasen, innkom et meget interessant forslag til å bote på det som i stedsanalysen blir pekt på som et av Melbu sentrums hovedproblemer; forholdet mellom Christian Frederiksens gate som hovedgate og E10 som gjennomkjøringsåre. Forslaget går ut på å lede inn E10 på Christian Frederiksens gate over Torget.

Før åpningen av Hadsselfjordtunnelen vil Statens Vegvesen ikke godta at all trafikk til og fra fergen skal ledes inn vest for det tidligere Samvirkelaget, Havna kafe og Fleines elektriske for å komme til fergen, eller omvendt.

Etter åpningen av Hadsselfjordtunnelen er forslaget adskillig mere interessant. Det byr på mange fordeler:

- 1) Det fhv. S-laget, Havna kafe og Fleines blir ikke så inneklemmt som de er idag.
- 2) De tre bedriftene slipper problemet med til hvilken av gatene de skal snu hovedfasaden.
- 3) Trafikken holdes fremdeles utenfor krysset Christian Frederiksens gate-Coldevins gate/Strandgaten.
- 4) Torget ødelegges neppe som plassdannelse, idet torgområdet oppleves idag helt fra paviljongen og ned til fjæresteinene, slik at Torget gjennombores uansett av E10 (og Christian Frederiksens gate). I tillegg er Torget ikke noen strengt formet plassdannelse, men temmelig utflytende og med parkeringsplasser.
- 5) Arealet øst for de tre bedriftene under pkt. 1 ville frigjøres for gang- og oppholdsarealer og evt. parkeringsplasser.
- 6) Hovedforslaget går ut på å lede ned trafikken til havneområdet, fremst Norsk Fiskeindustrimuseum og Melbu Fiskeindustri, over Sjøgata istedenfor foran Melbu Hotell, og da vil Christian Frederiksens gate føre mere naturlig til Sjøgata enn "Fergegaten".

Forslaget er sannsynligvis den eneste eller en av de svært få måter å bote på det problem som i stedsanalysen fremstilles som det vesentligste tettstedsformingsproblemet i Melbu sentrum, slik at når forslaget allikevel ikke har dannet grunnlag for selv illustrasjonen etter Hadsselfjordtunnelen, ikke en gang som alternativ, er det fordi det likevel må stilles spørsmålsteget ved gjennomførbarheten av forslaget. Siden forslaget ikke er aktuelt å gjennomføre så lenge veien fremdeles er riksvei vil det heller ikke bli Statens Vegvesen som bekoster omleggingen. En slik omlegging i kommunal regi vil kunne måtte vente i flere tiår, for den kan innpasses i et kommunalt veibudsjett, hvis



noensinne, slik at konkurransen mellom Christian Frederiksens gate og "Fergegaten" om å være Melbus hovedgate og derved tiltrekke seg forretningenes hovedfasade vil ha rukket å være så lenge at skaden sannsynligvis er uopprettelig. I tillegg vil løsningen måtte medføre en del uheldige avkjørselsforhold m.h.p. sikt og geometri. Endelig må det stilles spørsmålsteget ved hvor ønskelig det er å få inn all tungtrafikken til havnen over Christian Frederiksens gate.

#### Hovedreguleringsforslaget

Hovedalternativet innebærer at all trafikk til fiskeindustrien, dampskipskaia og Norsk Fiskeindustrimuseum ledes i Sjøgata forbi "Fram" og ned forbi Nordtrafikk sin bussgarasje. Dette skaper mulighet for et totalt skille mellom på den ene siden trafikken til fergen til Fiskebøl, busstasjonen, drosjene, hotellet og "Edderkoppen" og på den annen side tungtrafikken til Melbu Gods og Melbu Fish.

#### Delalternativ D

Vil man opprettholde direkteadkomsten fra europavei 10 til Melbu Gods og fiskeindustrien må det nødvendigvis føre til at souvenirbedriften "Edderkoppen" må fjernes. Noen alternativ plassering av denne bedriften er ikke vist, da man derfra har oppgitt at den nuværende beliggenhet er en absolutt forutsetning for lønnsomhet.

#### Fremtidsillustrasjon alternativ 1

Fremtidsillustrasjon alternativ 1 er et meget radikalt forslag, enda mere radikalt enn å lede "Fergegaten" over Torget. Forslaget innebærer simpelthen at "Fergegaten" helt stenges for biltrafikk, med unntak av den sørlige delen, som utgjør adkomst til almenningsskaien. Veiarealet brukes til vesentlig utvidet gangstrøk med høy grad av beplantning, utvidet parkeringsplass på torget og noe større byggetomter i nordre del av gaten.

Løsningen vil likevel koste mindre enn alternativet å lede trafikken på skrå over torget, idet det ikke skal opparbeides noen ny vei for tyngre kjøretøyer, men disse ledes over fylkesveien til Villaveien og ned den veien. Tre, muligens fire, kryss må totalt omarbeides; Strandgaten/"Fergegaten", Villaveien/Sjøgata, Sjøgata/Christian Frederiksens gate og muligens Coldevins gate-Strandgaten/Christian Frederiksens gate.

#### Fremtidsillustrasjon alternativ 2

Fremtidsillustrasjon alternativ 2 forutsetter at delalternativ D ble valgt for Hadsselfjordtunnelens åpning, og innebærer kun at oppmarsjplassen for biler til fergen til Fiskebøl bygges om til en litt skikkelig busstasjon.



## Parkering

Bilen, et 6-10 m<sup>2</sup> stort kjøreløy som krever 25 m<sup>2</sup> plass i oppstillings- og manøvreringsareal når den skal parkeres, utgjør et grunnleggende problem i all tettstedsplanering. Bruk av bil er egentlig ikke forenlig med et europeisk tettsted, slik at enhver tettstedsutforming blir en mere eller mindre vellykket mellomting mellom på den ene siden det ekstremt biltilpassede samfunn, som en forstad til Los Angeles, et spredt sted i den amerikanske Midt-Vesten eller Alta i Finnmark utgjør, og tette, bilfrie steder som f.eks. Venezia i Italia, Zermatt i Sveits eller Gamla Stan i Stockholm.

Innsamlingen av synspunkter i forkant av planutarbeidelsen viste at også på Melbu går meningene især om bilens plass i tettstedet, fra de mest ytterliggående forretningsgårdeierne, som ikke ønsker fortau eller alleer (eller fotgjengere) i det hele tatt men "fri" parkering på alle utendørsarealer rett utenfor butikker og serveringssteder, til dem som beklager seg over at Melbu i alt for høy grad er tilrettelagt på bilens premisser.

Med henblikk på offentlige parkeringsplasser langs med Christian Frederiksens gate og på torget, så følger reguleringsforslaget godkjent gatebruksplan av 14.V.1991, og innebærer 12 plasser i langsgående parkering ut etter Christian Frederiksens gate, 8 plasser i skråparkering foran det tidligere Samvirkelaget og 21 plasser på torget. 3 av disse er handikaplasser.

Skal alleen bevares, uten at trærne må flyttes, kan gatebredden i Christian Frederiksens gate høyst være 4,5 til 5 m

Offentlig parkering er også foreslått i hjørnet mellom hotellet og "Edderkoppen" (i hovedreguleringsalternativet).

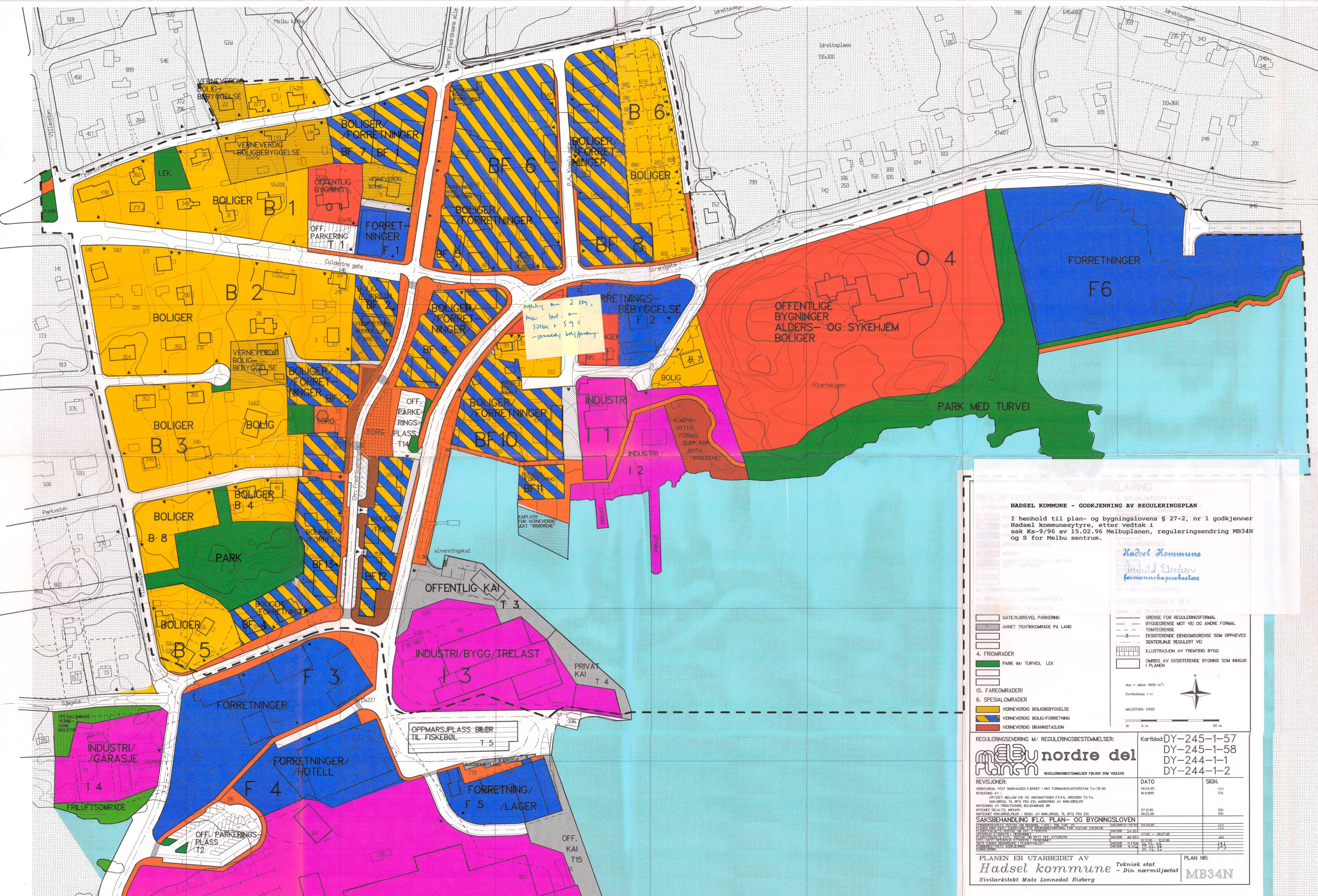
~~medbunnen~~ forutsetter at avkjørsel fra de tre forretningene mellom Christian Frederiksens gate har avkjørsel direkte til europavei 10. I hovedreguleringsalternativet er det vist en felles adkomst langs med E10. Denne muliggjør også for varebiler å komme seg til lastebryggen ved det tidligere samvirkelaget, ved å kjøre inn fra nord over avkjørselen fra torgets parkeringsplass og kjøre ut mot sør ved Fleines. I delalternativ C er en mindre fellesavkjørsel kun for Fleines og Havna Kafe vist, med mulighet for personbiler å komme seg såvel nordfra, sørfra, nordover som sørover.

### HADSEL KOMMUNE - GODKJENNING AV REGULERINGSPLAN

I henhold til plan- og bygningslovens § 27-2, nr 1 godkjenner Hadsel kommunesytyre, etter vedtak i sak Ks-9/96 av 15.02.96 Melbuplanen, reguleringsendring MB34N og S for Melbu sentrum.

*Hadsel Kommune*  
*Annhild Eilertsen*  
*formannskapetsekretær*





**HADSSEL KOMMUNE - GODKJENNING AV REGULERINGSPLAN**

I henhold til plan- og bygningslovens § 27-2, nr 1 godkjenner Hadsel kommunestyre, etter vedtak i sak Ks-9/96 av 15.02.96 Melbu planen, reguleringsendring MB34N og S for Melbu sentrum.

*Hadsel Kommune*  
*Arnulf Eriksen*  
*formannskapetsekretær*

- 4. FROMRADER**
- PARK (M/ TURVEI), LEK
  - VERNEVERDIG BOLIGBEYGGELSE
  - VERNEVERDIG BOLIG/FORRETNING
  - VERNEVERDIG BRANNSTASJON
- 5. FAREOMRADER**
- 6. SPESIALOMRADER**
- VERNEVERDIG BOLIGBEYGGELSE
  - VERNEVERDIG BOLIG/FORRETNING
  - VERNEVERDIG BRANNSTASJON
- 7. FØLLESYMBOLER**
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMAL
  - BYGGEGRENSE MOT VEI OG ANDRE FORMAL
  - TOMTEGRENSE
  - EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
  - SENTERLINJE REGULERT VEI
  - ILLUSTRASJON AV FREMTIDIG BYGG
  - OMRIS AV EKSISTERENDE BYGNING SOM INNGAR I PLANEN
- 4.000 0 500
- 1:5000
- 10 0 50

REGULERINGSENDRING M/ REGULERINGSBESTEMMELSER: **melbu nordre del** **planen**

REGULERINGSBESTEMMELSER FØLGER SOM VEDLEGG

Kartblad: DY-245-1-57  
 DY-245-1-58  
 DY-244-1-1  
 DY-244-1-2

REVISJONER:	DATO	SIGN.
GRUNTAAREAL VEST BARHAUGEN FJERNET I HHT FORMANNSKAPSVEDTAK F-78/95	06.04.95	NEP
REDEGERING AV	16.11.1995	DK
INNVISSET MELLOM EID OG ODDKOMTVEIEN F3/F4, GRENSEN 13/F4, INNKJØSEL TIL BF12 FRA EID, MARKERING AV INNKJØSLER		
INTEGRED AV FARESTASJONER, BOLDOMRADE B8	07.12.95	DK
INTEGRET DEL AV T.15, MÅSKAN	08.02.96	DK
INTEGRET INNKJØSELPÅLER - REG. AV INNKJØSEL TIL BF12 FRA EID		

PLANEN ER UTARBEIDET AV **Hadsel kommune** - *Teknisk etat* - *Din nærmiljøetat*

PLAN NR: **MB34N**





**HADSEL KOMMUNE - GODKJENNING AV REGULERINGSPLAN**

I henhold til plan- og bygningslovens § 27-2, nr 1 godkjenner Hadsel kommunesytere, etter vedtak i sak Ks-9/96 av 15.02.96 Melbuplanen, reguleringsendring MB34N og S for Melbu sentrum.

*Hadsel Kommune*  
Tegnforordning  
formannskapet

**REGULERINGSEMDRING M/ REGULERINGSBESTEMMELSER:**

**melbu søndre del**  
REGULERINGSEMDRING FOLGER SOM VEDLEGG

**REVISJONER:**  
 GRUNTAERIAL VEST BARNAKSEN FJERNET I 1987 FORMANNSKAPSVEDTAK F-78/85  
 PARTIERING AV PARKERINGSPLASS VID "NEPTUN"  
 PARKERINGSPLASS MELLOM F4/5/F3  
 REDIGERING AV FORTAU MELLOM F3/F4  
 RYDDET MELLOM F10 OG ADKOMSTVEIEN F3/F4  
 GRENSE FOR OFFISAM T15

**REGULERINGSEMDRING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

PLAN NR. MB34N	1985	1985
PLAN NR. MB34S	1985	1985
PLAN NR. MB34T	1985	1985
PLAN NR. MB34U	1985	1985
PLAN NR. MB34V	1985	1985
PLAN NR. MB34W	1985	1985
PLAN NR. MB34X	1985	1985
PLAN NR. MB34Y	1985	1985
PLAN NR. MB34Z	1985	1985

PLANEN ER UTARBEIDET AV  
**Hadsel kommune** - Teknisk etat  
 Sivilarkitekt Mats Lonnedal Risberg

Kartblad:  
 DY-244-1-1  
 DY-244-1-2

**DATO** 06.04.95  
 06.03.95

**SIGN.**  
 T22  
 DK

PLAN NR: **MB34S**




























## 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



# P.A.Kvaals gate 8

Nabolaget Melbu sentrum - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Riarhaugen Linje 754	1 min	0.1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min	
Svolvær lufthavn Helle	1 t 14 min	

## Skoler

Melbu skole (1-10 kl.) 291 elever, 20 klasser	3 min	0.2 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu 500 elever, 21 klasser	10 min	0.7 km

## Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Melbu	4 min
ChargeUp - Hadsel VGS avd. Mel...	8 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

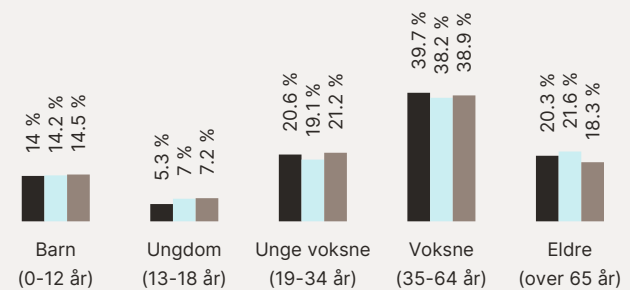


Naboskapet  
Godt vennskap 83/100



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	3 min	0.2 km
Melbu barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min	0.3 km
Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 29 barn	8 min	0.6 km


## Dagligvare


Coop Extra Melbu Post i butikk	4 min	0.3 km
Rema 1000 Melbu	8 min	




## Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 92/100

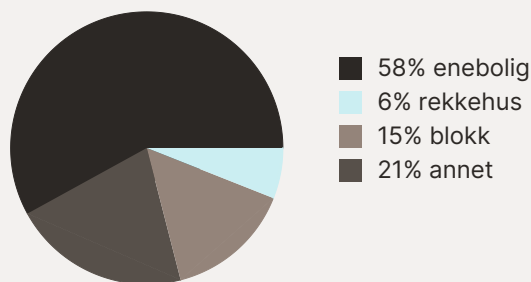
 Støynivået  
Lite støynivå 90/100

 Gateparkering  
Lett 87/100





## Sport

- |   |   |
|---|---|
|  Melbu stadion         | 3 min    |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball  | 0.2 km  |
|  Melbu aktivitetssal | 5 min  |
| Aktivitetshall  | 0.4 km  |
|  Viking Gym Melbu    | 8 min  |

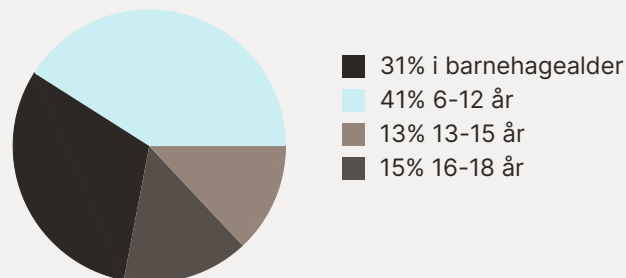
## Boligmasse



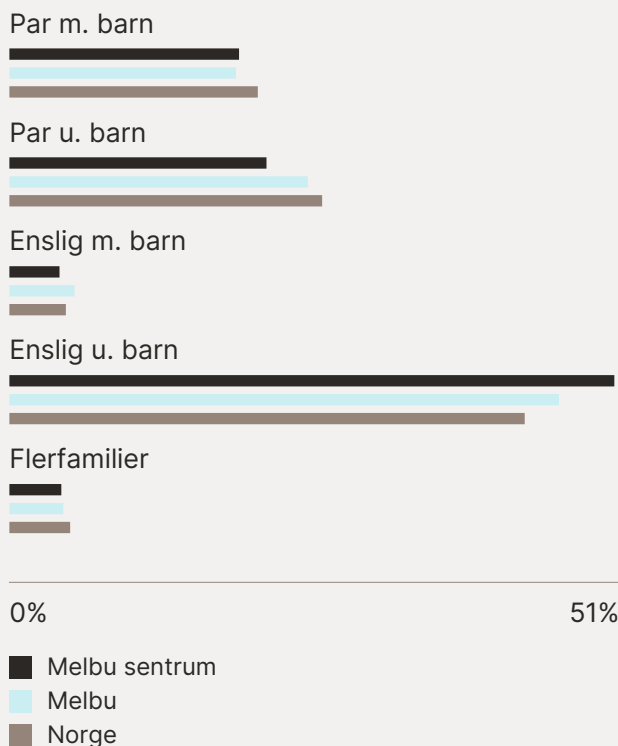
## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  Bykuben Senter        | 15 min  |
|  Boots apotek Sortland | 3 min   |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



