


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bryggegata 2 E, 8445 MELBU

 HADSEL kommune

 gnr. 52, bnr. 962, snr. 4

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 12981-1292

Eiendomsverdi ref nr: UA4895

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sentrumsnær leilighet i 1.etg. I all hovedsak normal bruksslitasje. Overbygd inngangsparti (svalgang).

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er 2-lags PVC-vinduer. Alle åpningsvinduer slår innover. Inngangsdør med rundt glassfelt. Dør med store glassfelt fra stue til terrasse. Overbygd terrasse ved hjørne mot sørøst. Dekke i tre, rekkverk i glass og aluminium.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Flis på bad/vaskerom, belegg i bod, parkett i resterende rom. Vegger: Flis på bad, malte gipsplater i resterende rom. Himling: Malt gips i alle rom. Himling er senket (ca 2,27 m) i gang, bad/vask, bod og over kjøkkeninnredning. Det er betongdekke mot grunnen, etter all sannsynlighet isolert. Det er slette, finerte dører. Glassfelt i dør mellom gang/stue. Terskelfritt, med unntak av til bad/vaskerom og en form for terskel i bod. Spotter i himling i gang, bad/vaskerom og kjøkken. Gulvvarme på bad/vaskerom og i stue/kjøkken. Ca 1,2 m skyvedørsgarderobe i VF. Sotet glass i begge dørene. Elfa systeminnredning. Ca 2.09 m skyvedørsgarderobe på soverom mot nordøst. Sotet glass i dørene. Systeminnredning. Ca 2.7 m skyvedørsgarderobe på soverom mot nordvest. Sotet glass i dørene. System-skiner på vegg. 1 høyde trådkurver. Ifølge leveransebeskrivelsen er det innlagt bredbånd (fra Trollfjord) for TV, telefon og data. Tidligere eier har kun benyttet mobil bredbånd samt TV med antenne.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bygget er trolig satt opp med bakgrunn i Teknisk forskrift 2010 (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er flis på vegg og malt gips i himling. Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det er sluk i plast. Sannsynligvis smøremembran med ukjent utførelse. Innredning med profilerte, folierte fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, innredning under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. 40 cm vegghegt høyskap. Dusjkabinett (MACRO) med glassvegger. Vegghegt toalett med innebygd cisterne. Ca 50 cm skyllekar i metall med mulighet for tilkobling for vaskemaskin. Ca 90 cm benk med skap under, ca 80 cm overskap uten front. Del med vaskeromsinnredning kan "skjules" med skyvedører (speil i dørene). Rommet har balansert ventilasjon. Det ble foretatt hulltaking fra soverom (bak dusjkabinett). Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 6,25 m benk inkl ca 59 cm induksjon koketopp og ca 95 cm benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Oppvaskmaskin og stekeovn under benk. Plass for kjøle-/fryseskap i nisje.

Ca 3,4 m overskap samt avtrekkshette i rustfritt stål. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran og vannmåler på bad/vaskerom. Inntaksledning med stoppekran i bod. Det går 3 vannrør videre fra inntaket, merket 104, 204 og 304. Dette er sannsynligvis hovedtilførsel og hovedstoppekran for de tre leilighetene mot øst. Synlige, innvendige avløpsrør er i plast. Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selve enheten (Flexit S3R) er plassert i bod. Ca 115 l VV-bereder plassert i bod. Normalt el-opplegg ut fra byggeår. Sikringsskap i bod, automatsikringer. Sentralstøvsuger (Flexit CV100). Selve enheten er montert i bod.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

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

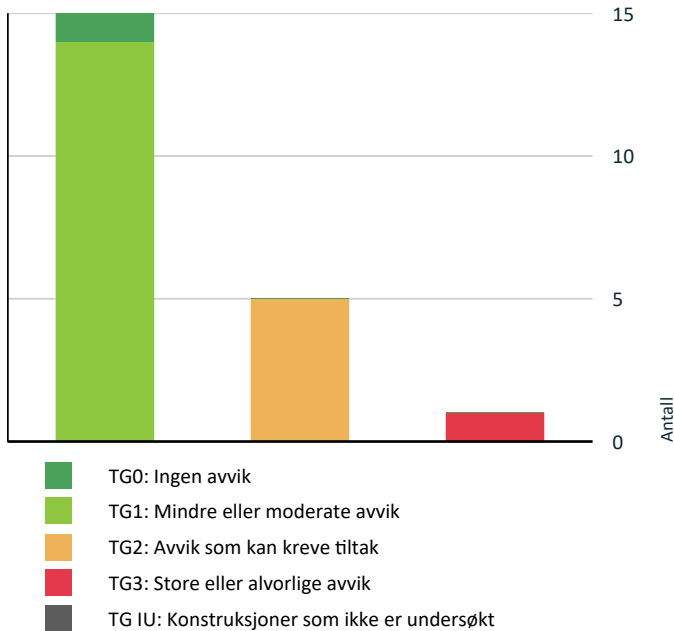
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er kun fremvist seksjoneringstegning som viser plassering av den enkelte seksjon. Tegning eksisterer mest sannsynlig, men kom ikke i forsendelse fra kommunen.

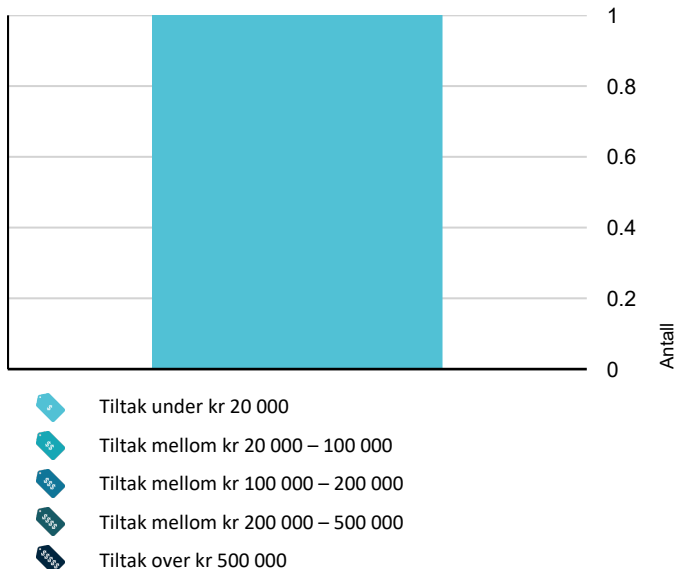
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side og tettesjikt](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Skap og reoler [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2011

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er 2-lags PVC-vinduer. Alle åpningsvinduer slår innover.

Vindu på soverom mot nordøst kan ikke åpnes mer enn ca 45 grader pga innvendig persienne.

Oppsprekking mot nedre utforing i alle vinduer (gips mot PVC).

Enkelte vinduer har seget litt og bør justeres.

Nevnte avvik er ikke nok til å gi en generell TG2 for vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med rundt glassfelt.

Dør med store glassfelt fra stue til terrasse.

Dørblad på terrassedør har seget noe, men tar ikke ennå. Bør justeres.

Ene utforingen ved terrassedør er ikke 90 grader.

Nevnte avvik er ikke nok til å gi en generell TG2 for dørene.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygd terrasse ved hjørne mot sørøst. Dekke i tre, rekkverk i glass og aluminium.

Adkomst fra stua.



Terrasse mot sørøst

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad/vaskerom, belegg i bod, parkett i resterende rom.

Vegger: Flis på bad, malte gipsplater i resterende rom.

Himling: Malt gips i alle rom.

Himling er senket (ca 2,27 m) i gang, bad/vask, bod og over kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis enkelte hakk og riper i parkett. Det meste er normal bruksslitasje, men i stua er det et par skader (del mot sørøst).

Det ser ut som om parkett er lagt etter at dørene er montert. Det er fuget mellom karmen og utskjæring i parkett. Her har det sprukket opp en del.

Parkett er festet med synlige skruer ved ytterdør og dør til terrassen.

Utettheter i belegg i bod (ved dør, i hjørner og rundt vanninntak).

Merker/skader i vegg i stue mot vest, ved gulv (over ca 1,3 m). Plater er festet med synlige skruer, på 3 plasser ser deler av platen ut til å være presset ut i rommet.

Gulvlister i skyvedørsgarderobe på hovedsoverom er løse/løst. Stedvis glipper mellom gulv/gulvlist, f.eks hovedsoverom. Stedvis glipper i hjørner på gulvlister.

En del oppsprekking mellom vegg og himling i flere rom (det er ikke brukt taklist).

Merke/mindre oppsprekking i himling rundt avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik i parkett er i hovedsak mindre, men det kan evt gjøres lokale tiltak i stua.

Utettheter i belegg i boden bør utbedres.

Løse lister bør festes.

Skade i vegg i stua bør utbedres lokalt. Oppmaling av vegg kan ikke utelukkes.

Oppsprekking mellom vegg og himling kan evt fuges.

Tilstandsrapport



Eksempel på skade i vegg (stue)



Eksempel på avvik i belegg i bod

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er betongdekke mot grunnen, etter all sannsynlighet isolert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er slette, finerte dører. Glassfelt i dør mellom gang/stue. Terskelfritt, med unntak av til bad/vaskerom og en form for terskel i bod. Det virker som om dørene er montert før parketten ble lagt.

Mindre merker i enkelte karmen, samt på dørblad, dør til bad. Dette er ikke nok til å gi en generell TG2 før dørene.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Spotter i himling i gang, bad/vaskerom og kjøkken. Sentralstøvsuger (Flexit CV100). Selve enheten er montert i bod. På befaringen fikk ikke undertegnede sentralstøvsugeren til å virke. Deksel rundt uttak i gangen er litt løst. Det settes ingen TG på dette punktet.

TG 1 Varme generelt

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom og i stue/kjøkken. Varmekilder er ikke kontrollert.

TG 1 TV og internett

Beskrivelse

Ifølge leveransebeskrivelsen er det innlagt bredbånd (fra Trollfjord) for TV, telefon og data. Tidligere eier har kun benyttet mobilt bredbånd samt TV med antenne.

TG 2 Skap og reoler

Beskrivelse

Ca 1,2 m skyvedørsgarderobe i VF. Sotet glass i begge dørene. Elfa systeminnredning.

Ca 2.09 m skyvedørsgarderobe på soverom mot nordøst. Sotet glass i dørene. Systeminnredning.

Ca 2.7 m skyvedørsgarderobe på soverom mot nordvest. Sotet glass i dørene. System-skinner på vegg. 1 høyde trådkurver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skyvedører på soverom mot nordøst er til dels veldig trege.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skyvedører må smøres, evt justeres. Utbedringer kan ikke utelukkes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bygget er trolig satt opp med bakgrunn i Teknisk forskrift 2010 (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegg og malt gips i himling.

Sprekk i flis og fuge ved bryterpanel ved dør. Avviket er for lite til å gi en generell TG2.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er ca 1,5 cm fall fra dør til sluk, det aller meste på den siste meteren ved sluken.

Hullyd på et par flis foran benk/høyskap, noe mindre oppsprekking i fuger ved disse flisene.

Det ser ut til å ha vært "flikket" på fuging enkelte plasser, men dette kan ha skjedd ifm oppføring av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk i plast. Sannsynligvis smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluken lot seg kun "besiktige" ved å stikke kamera så langt inn som mulig og ta bilde (sluken ligger ganske langt inn). Dusjkabinettet lar seg ikke dra ut uten demontering av enten kabinettet eller annen innredning. Det var ikke mulig på befaringen å fastslå om membran er korrekt utført ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.

Ut fra rommets utforming, er det lite som kan gjøres.

Rensing av sluk bør uansett gjøres jevnlig, med f.eks Mudin avløpsåpner. OBS: Kostnadsestimat er kun satt fordi systemet krever en sum på TG3. Kostnaden har ingen relevans i dette tilfellet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sluk på bad/vaskerom

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte, folierte fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, innredning under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. 40 cm vegghengt høyskap. Dusjkabinett (MACRO) med glassvegger. Vegghengt toalett med innebygd cisterne.

Ca 50 cm skyllekar i metall med mulighet for tilkobling for vaskemaskin. Ca 90 cm benk med skap under, ca 80 cm overskap uten front. Del med vaskeromsinnredning kan "skjules" med skyvedører (speil i dørene).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist andre avvik:

Ene skyvedøren er veldig treg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Treg skyvedør må smøres/justeres. Eventuelle andre utbedringer kan ikke utelukkes.



Bad/vaskerom



Bad/vaskerom

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble foretatt hulltaking fra soverom (bak dusjkabinett). Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 6,25 m benk inkl ca 59 cm induksjon koketopp og ca 95 cm benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Oppvaskmaskin og stekeovn under benk. Plass for kjøle-/fryseskap i nisje. Ca 3,4 m overskap samt avtrekkshette i rustfritt stål. Komfyrvakt.

Det er ikke fuget mellom benk og vegg. Mindre "skade" i skjøt på benkeplate. Dette har trolig skjedd ifm montering og er ingen bruks-skade. Nevnte avvik er ikke nok til å gi en generell TG2 for innredningen.



Kjøkken

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran og vannmåler på bad/vaskerom. Inntaksledning med stoppekran i bod. Det går 3 vannrør videre fra inntaket, merket 104, 204 og 304. Dette er sannsynligvis hovedtilførsel og hovedstoppekran for de tre leilighetene mot øst.

R-i-r skap mangler sprut-deksel.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige, innvendige avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Staking må trolig gjøres fra felles, utvendig kum.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selve enheten (Flexit S3R) er plassert i bod.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 115 l VV-bereder plassert i bod. Det er sluk i boden rett ved VV-bereder, men det er glipper i belegg flere steder.

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.

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

Beskrivelse

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

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

Nei

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.

2011 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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring gjelder installering fra byggeår.

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?

Ukjent

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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Slokkeapparat og røykvarslere er fra byggeår.

Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger eller om bygget er utstyrt med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å bytte slokkeapparat og røykvarslere hvert tiende år. Som et minimum bør slokkeapparat kontrolleres av fagperson hvert femte år og røykvarslere testes jevnlig.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2011

Standard

Enkel

Vedlikehold

Normalt

Kommentar

Beskrivelse

Utvendig bod i felles anlegg med carport.
Betongdekke. Innvendig er 1 vegg kledd med OSB-plater. Innlagt strøm.
Asfaltdekke i carport.
Pulttak, taktekke av papp.
Vegger er kledd utvendig med liggende kledning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m²/81 m²

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

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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 3 200 000

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

3 000 000

Tillegg for andel fellesformue + 16 930

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bryggegate 2C ,8445 MELBU 133 m ² 2011 3 sov	07-05-2024	4 250 000	4 250 000	656	4 250 656	31 960
2 Bryggegate 2A ,8445 MELBU 77 m ² 2011 2 sov	10-03-2020	2 400 000	2 300 000		2 300 000	29 870
3 Gulstadveien 13F ,8445 MELBU 96 m ² 1988 2 sov	11-01-2021	1 850 000	2 220 000		2 220 000	23 125
4 Gulstadveien 13B ,8445 MELBU 51 m ² 1989 1 sov	05-11-2025	1 200 000	975 000		975 000	17 411
5 Gulstadveien 13F ,8445 MELBU 96 m ² 1988 2 sov	13-06-2018	1 500 000	1 660 000		1 660 000	17 292
6 Idrettsveien 33A ,8445 MELBU 61 m ² 1993 2 sov	10-10-2017	875 000	975 000		975 000	15 984
7 Gulstadveien 13E ,8445 MELBU 96 m ² 1989 3 sov	18-05-2020	1 590 000	1 500 000		1 500 000	15 625
8 Gulstadveien 13C ,8445 MELBU 61 m ² 1988 2 sov		890 000	910 000		910 000	14 918

Kilde :
Eiendomsverdi

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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Felleskostnader	Kr.	26 040
Eiendomsskatt	Kr.	6 680
Vann og avløp (vannmåler, varierer)	Kr.	7 891
Innvendig vedlikehold	Kr.	1 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 950 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 080 000

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.	100 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	81			81	8
SUM	81				8
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal for carport er ca 12 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er kun fremvist seksjoneringstegning som viser plassering av den enkelte seksjon. Tegning eksisterer mest sannsynlig, men kom ikke i forsendelse fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	75	6
Bod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	52	962		4	2455.3 m ²	Kartverket	Ikke relevant

Adresse

Bryggegate 2 E

Hjemmelshaver

Brynjulfsen Pauline Kristofa

Boligselskap

Sameiet Melbu Brygge

Eierandel

41 / 600

Felles formue

Kr. 16 930 28.02.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i østkanten av Melbu sentrum.

Adkomstvei

Det er adkomst via Bryggegate, som går over flere bruksnummer.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Tomten er regulert til boligformål.

Om tomten

Solåpen, tilnærmet plan tomt. Litt fall fra nor mot sør, nord for carport.
Asfaltert innkjørsel og areal mellom bolig og carport. I hovedsak gruslagt nord for carport.
Plen mot sør. Det er også en gruslagt vandringslang langs fylling mot havet.

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.

Bebyggelsen

I tillegg til leiligheten, er det en carport med bod. Omkringliggende bebyggelse er industribygg og lavblokker.

Forsikring

Selskap

Fremtind

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Dekkes av felleskostnader

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Kontaktperson			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	16.04.2007	Samt andre med senere dateringr	Gjennomgått	6	Nei
Gårdskart/NIBIO	11.03.2026		Gjennomgått	3	Ja
Vedtekter		Udatert	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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 tilleggsendersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

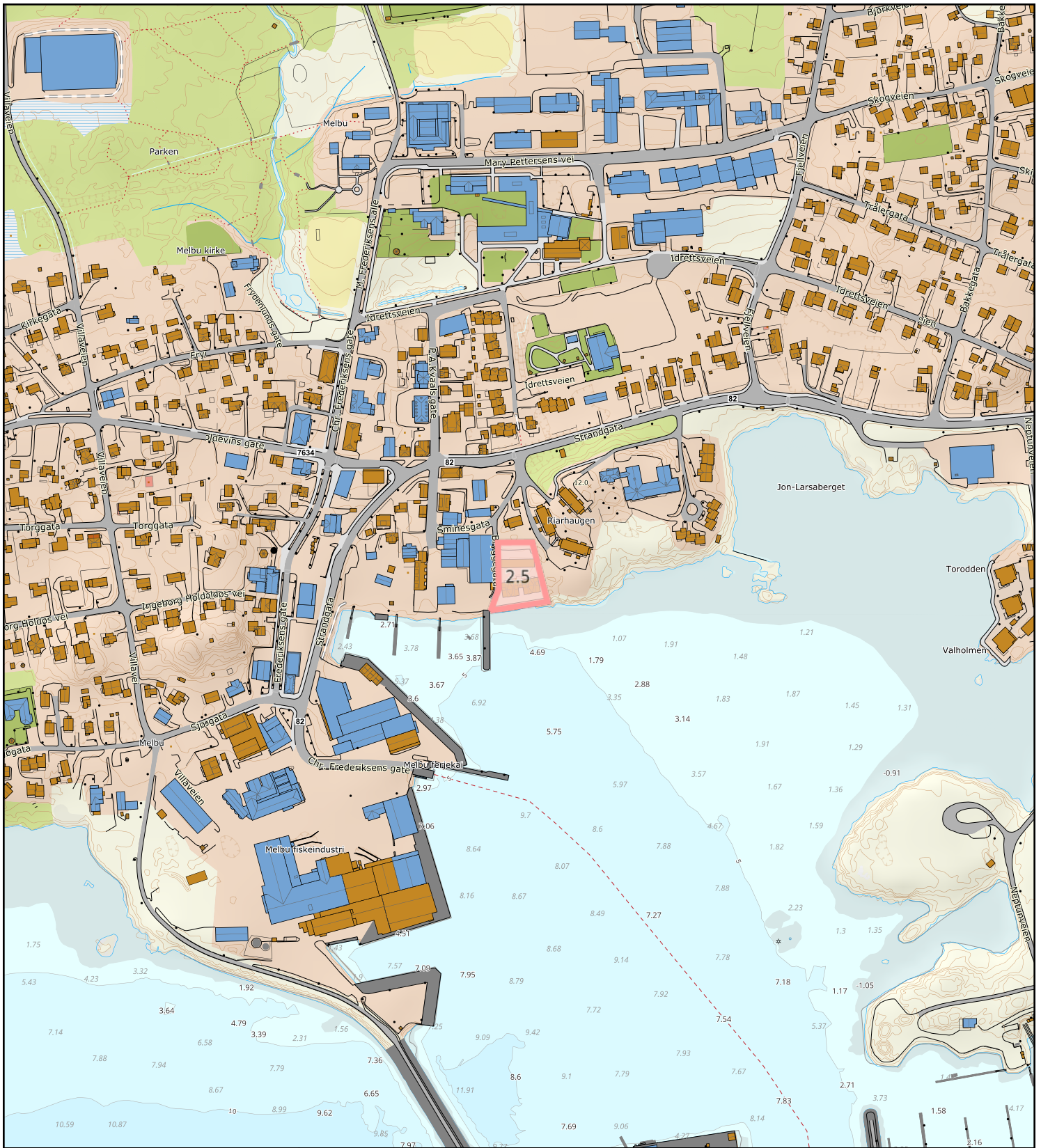
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UA4895>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0 50 100 150m
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 11.03.2026 12:04
 Eiendomsdata verifisert: 11.03.2026 12:02

GÅRDSKART 1866-52/962/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 52/962/0



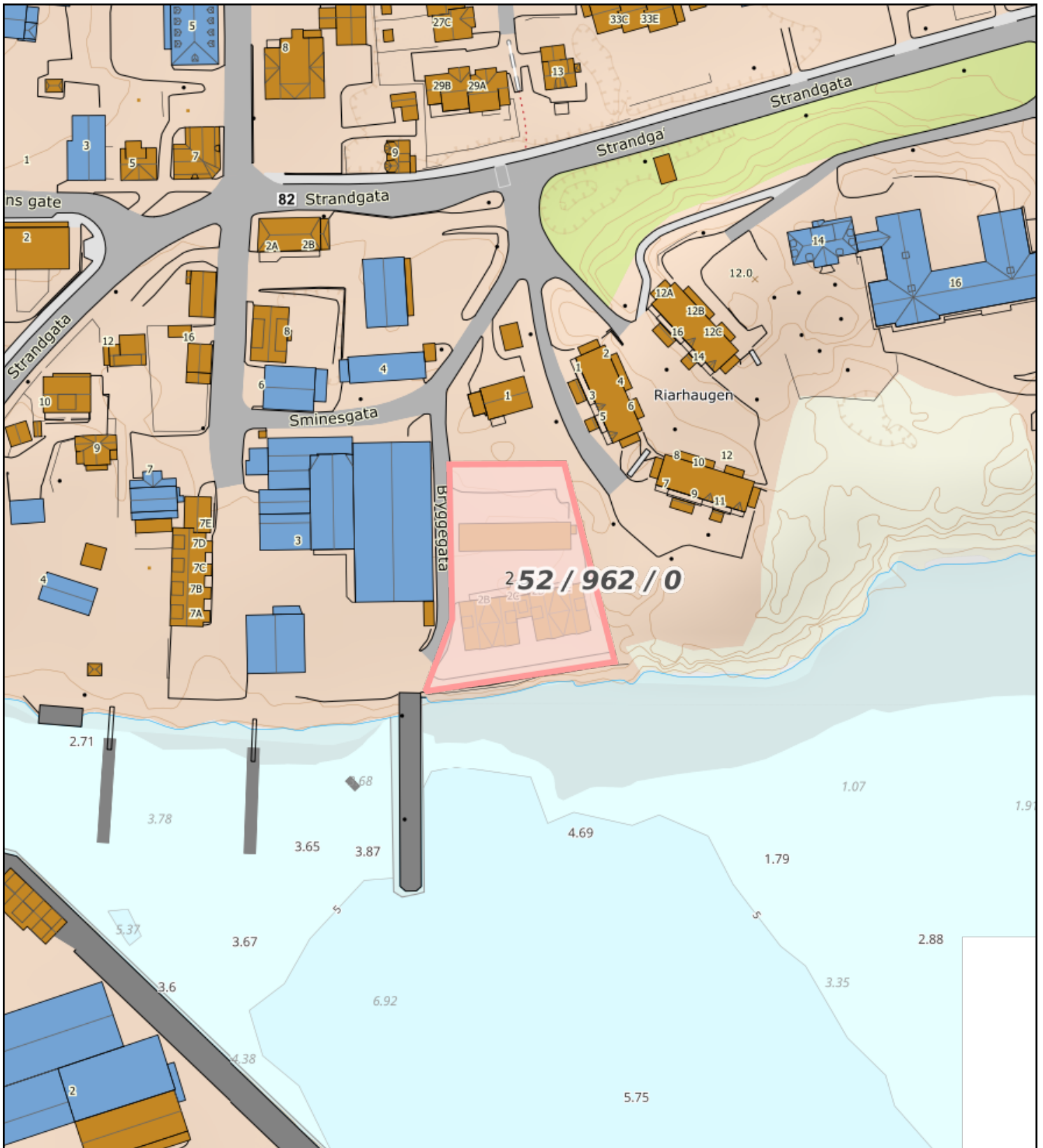
Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	2.5	2.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	2.5	2.5

* 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



252 / 962 / 0

0 10 20 30m
 Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 11.03.2026 12:04
 Eiendomsdata verifisert: 11.03.2026 12:02

GÅRDSKART 1866-52/962/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 52/962/0

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	2.5	2.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	2.5	2.5

* 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 gjenkjenningse.

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: 11.03.2026 12:07








Eiendomsdata verifisert: 11.03.2026 12:02

GÅRDSKART 1866-52/962/0

Tilknyttede grunneiendommer:
52/962/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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


AREALTALL (DEKAR)


0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
2.5	2.5
0.0	0.0
2.5	2.5

* 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

Egenerklæring

Bryggegate 2 E, 8445 MELBU

10 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bryggegate 2 E	Bryggegate 2 E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2014

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 8256968

Informasjon om selger

Selger

Brynjulfsen, Ernst

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget ble malt sommeren 2024

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svolvær

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 49161843

Egenerklærings skjema


Name

Ernst Brynjulfsen

Date

2026-03-10

Identification

 Ernst Brynjulfsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Ernst Brynjulfsen

10/03-2026
12:19:26

BankID OIDC
High



Adresse

Bryggegata 2E, 8445 MELBU

Dato for energimerking

09.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-279358

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300273074

Gårdsnummer

52

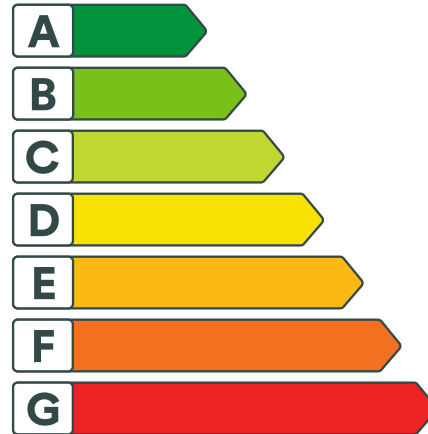
Bruksnummer

962

Seksjonsnummer

4

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2011

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

121,01 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

146,69 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 735 kWh



Bryggegate 2E, 8445 MELBU



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bryggegate 2E, 8445 MELBU



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

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: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Bryggegata 2C

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	7 min	0.6 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu 500 elever, 21 klasser	9 min	0.7 km

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Melbu	5 min
ChargeUp - Hadsel VGS avd. Melbu	6 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

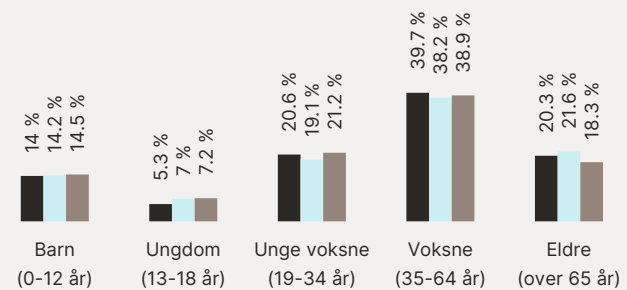


Naboskapet
Godt vennskap 83/100



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	5 min	0.4 km
Melbu barnehage (1-5 år) 41 barn	7 min	0.5 km
Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 29 barn	9 min	0.6 km


Dagligvare


Coop Extra Melbu Post i butikk	5 min	0.3 km
Rema 1000 Melbu	8 min	

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

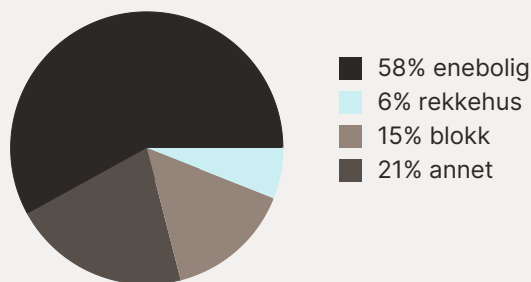
 Støynivået
Lite støynivå 90/100

 Gateparkering
Lett 87/100





Sport

- | | |
|---|---|
|  Melbu stadion | 4 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.3 km |
|  Melbu aktivitetssal | 8 min  |
| Aktivitetshall | 0.6 km |
|  Viking Gym Melbu | 8 min  |

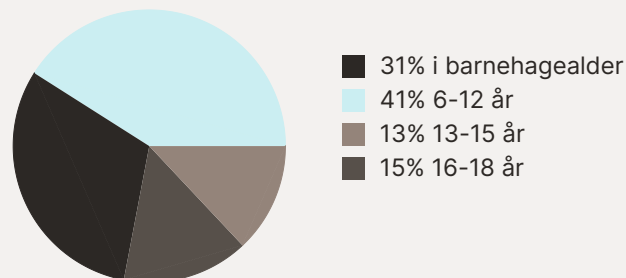
Boligmasse



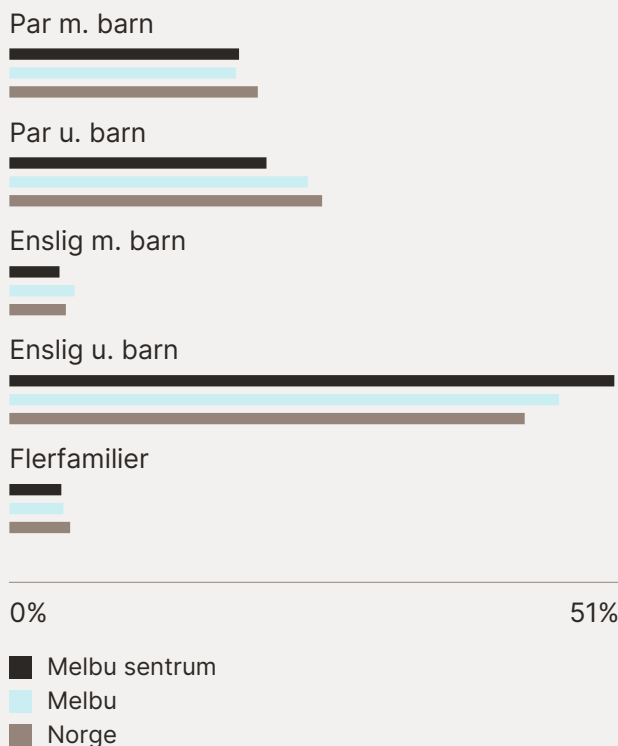
Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)

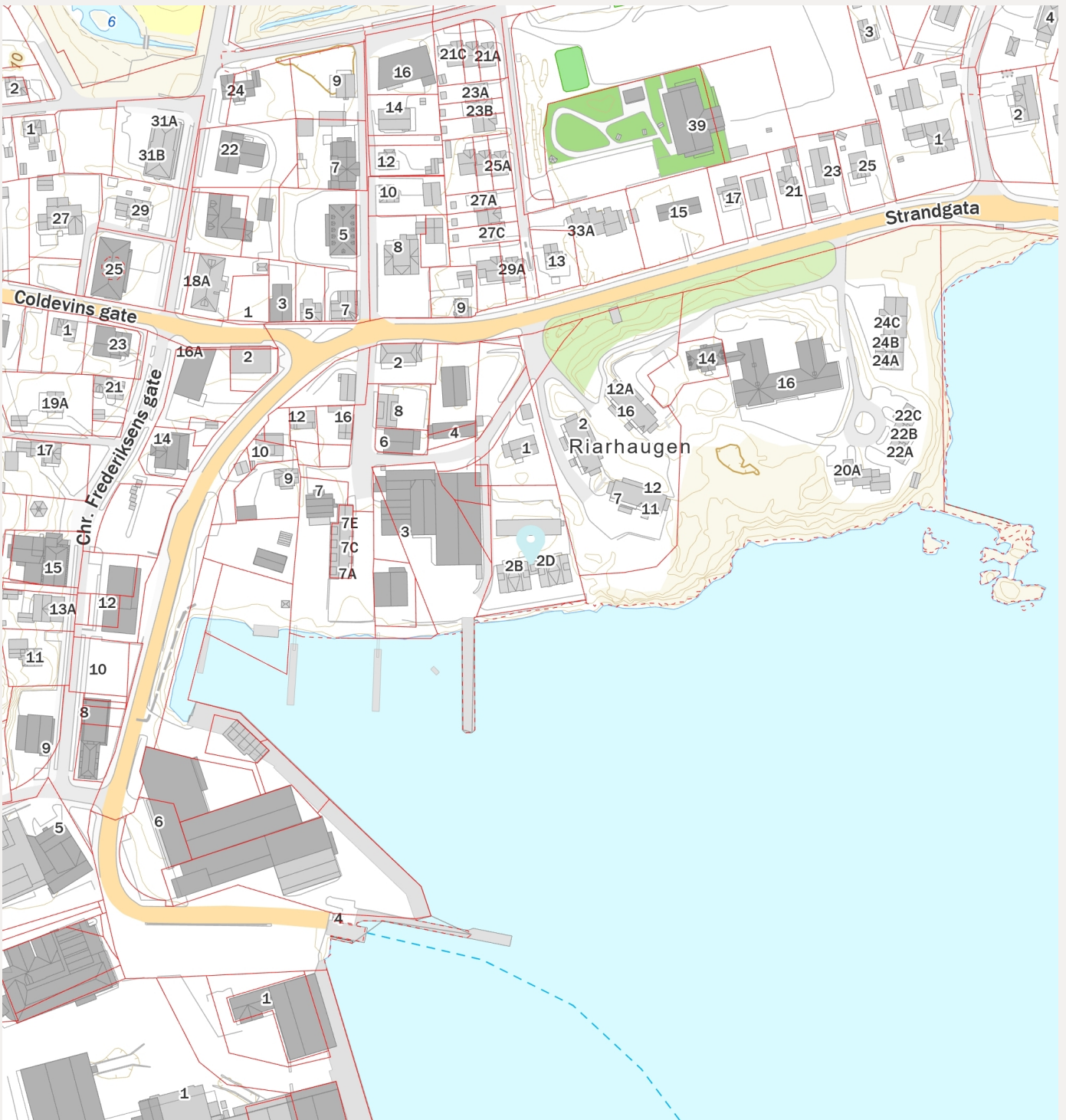
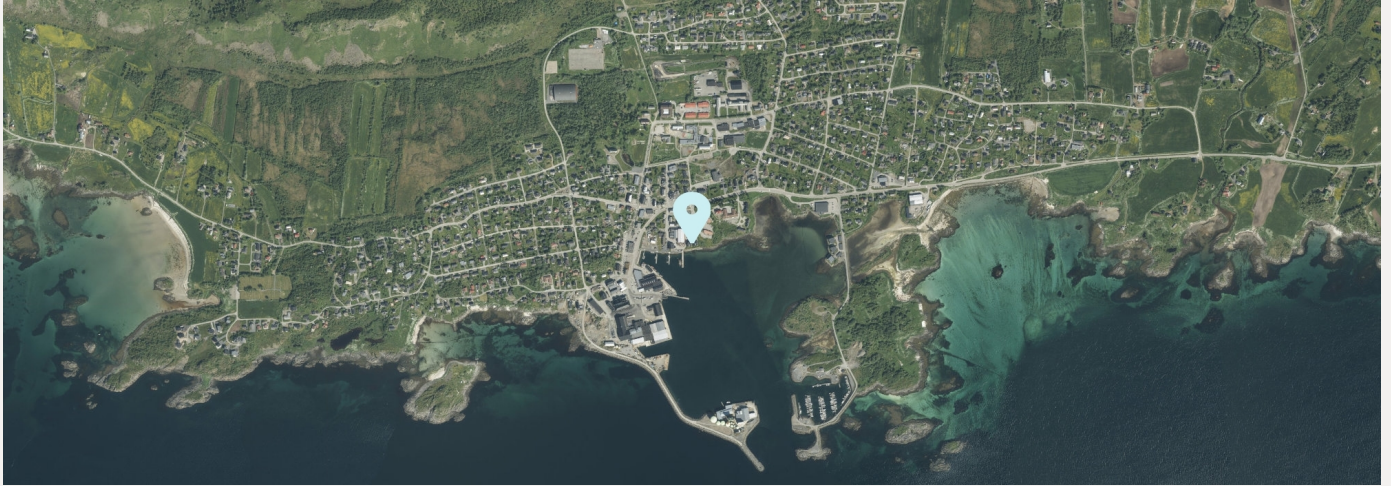


Familiesammensetning



Sivilstand

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



SAMEIE-VEDEKTER

E-1

SAMEIET GNR. 52, BNR.964 I HADSEL KOMMUNE.

Skyret. 13/10-11
Leder: Karen S.
medl: Torivar
vara: Annabell
medl: Øystein D.

VEDEKTER.

§ 1: Sameiet Melbu Brygge.

Melbu Brygge er Sameiet gnr. 52, bnr.964 i Hadsel kommune.

o/s

Eiendommen gnr. 52, bnr.964 i Hadsel kommune ligger i et sameie mellom eierne av de 12 eierseksjoner som bebyggelsen er oppdelt i ved begjæring om oppdeling av eierseksjoner datert, tinglysingsnummer..... /2011.

Bebyggelsen oppføres i henhold til rammetillatelse datert 19.07.2007, og igangsettingstillatelse datert..... gitt av Hadsel kommune, Byggesaksavdelingen.

For hver seksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons eksklusive bruksareal. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

Det vil bli inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av fellesarealer. Denne avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at de seksjonseiere som berøres av endringene samtykker i dette.

§ 2: Sameiernes ansvar.

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene fordelt etter bestemmelsene etter § 3. Overfor tredjemann er sameierne proratorisk ansvarlig etter sameiebrøken, jfr. Eierseksjonslovens § 14. Videre er den enkelte sameier ansvarlig for å holde sin seksjon godt vedlikeholdt. Innvendige forandringer er tillatt dersom plan- og bygningsloven og byggeforskriftene følges. For øvrig henvises til lov av 23.05.1997 om eierseksjoner.

VEDEKTER FOR SAMEIET GNR. 52, BNR.964 I HADSEL KOMMUNE.
SIDE 2.

§ 3: Fellesutgifter.

Eiendommens fellesutgifter fordeles slik mellom seksjonseierne:

M.S. 001464
Anne-S.

1. Felleskostnader som kan henføres til endring i bruken etter at bygget tas i bruk, spesielle bygningsmessige påkostninger eller tilleggsavgift herfor, skal belastes den enkelte seksjonseier som lar slike arbeider komme til utførelse.

2. Alle andre kostnader fordeles etter sameieloven.

§ 4: Vedlikehold.

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av sameiets fellesarealer. Videre påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Til å imøtegå slike utgifter skal styret sørge for at det opprettes nødvendige avsetninger til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiermøte og fordeles etter sameiebrøken.

§ 5: Sameiets styre.

Sameiets styre består av 2 medlemmer og 1 vararepresentant. Styremedlemmene velges for 1 år om gangen.

Vararepresentanten velges for 1 år om gangen. Styrets leder velges for 1 år om gangen blant 2 valgte styremedlemmer ved separat valg på sameiermøte.

Sameiet forpliktes av styrets leder og 1 styremedlem. Har styrets leder forfall forpliktes sameiet av det øvrige styremedlemmet og vararepresentanten i fellesskap.

§ 6: Årsmøte.

Sameiets øverste organ er Sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøte med minimum 8 / maksimalt 20 dagers skriftlig varsel. Innkallingen skal sendes alle sameierne.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskaper.
3. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.
4. Foreta valg av styre og revisor.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret mener det er nødvendig eller når minst 2 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelse til ekstraordinært sameiermøte finner sted på samme måte som ordinært årsmøte, men om nødvendig kan møtet innkalles med 3 dagers varsel.

I sameiermøte har sameiere stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. En sameier kan møte ved fullmakt med skriftlig datert fullmakt.

§ 7: Vedtekt.

Denne vedtekt er fastsatt av Steinsvik Hus AS som tiltakshaver, eier og selger av samtlige seksjoner og godkjennes av den enkelte kjøper ved sin påtegning.

Vedtekten kan senere endres av sameiere ved 2/3 – dels flertall på ordinært årsmøte.

Melbu den.....

Steinsvik Hus AS

Vedtas for seksjon nr.

Melbu den.....

Kjøper

Doknr: 946 Tinglyst: 16.02.2007 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

16 FEB. 2007

VESTERÅLEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 945**AVTALE OM VEIRETT****Mellom****Hilmar Remen som eier av gnr. 52, bnr. 425 og 938 i Hadsel****og****Melbu Systems AS som eier av gnr. 52, bnr. 52, 112 og 938 i Hadsel****og****Steinsvik Hus AS som eier av gnr. 52, bnr. 962 og ⁹⁶⁴~~969~~ i Hadsel**

er det inngått følgende avtale om veirett fra Sminesgata til verftskaia:

1.

Iht. reguleringsplan er det regulert en vei i fem meters bredde fra Sminesgata til "verftskaia". Den regulerte vei skråer mot nord mot industribygget til Melbu Systems AS. Det er inngått avtale mellom Melbu Systems AS og Hilmar Remen om at veien skal gå i rett linje mot nord langs bygget til Melbu Systems AS over bnr. 939 og bnr. 425.

Hadsel kommune har sluttet seg til endringen. Det vil bli foretatt en mindre vesentlig reguleringsendring i tråd med dette.

2.


De ovennevnte eiendommer skal ha gjensidig veirett til den vei som anlegges. Veiretten skal gjelde for nåværende og fremtidige eiere, besøkende og andre som måtte ha lovlig ærend til eiendommene eller til kaiområdet.

3.

Kostnadene med opparbeidelse av adkomsten skal fordeles mellom Melbu Systems AS og Steinsvik Hus AS med 65% på Steinsvik Hus AS og 35% på Melbu Systems AS.

Opparbeidelse av veien skal skje ved påbegynnelse av Steinsvik Hus AS sitt byggeprosjekt, eventuelt når Melbu Systems AS måtte ønske det.

Veien skal anlegges med asfalt.



4. Vedlikehold

Melbu Systems AS og Steinsvik Hus AS skal dekke utgiftene til vedlikeholdet av veien, herunder brøyting, strøing m. v. med 35% på Melbu Systems AS og 65% på Steinsvik Hus AS.

5. Kommunal overtakelse

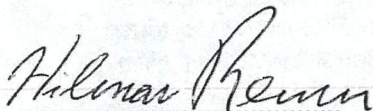
Så fremt Hadsel kommune aksepterer det, er partene enige om å overlate veien til Hadsel kommune, som forutsettes å overta ansvaret for vedlikehold, brøyting, strøing m.v.

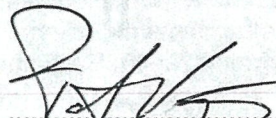
6.

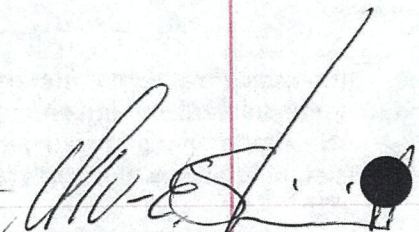
Denne avtale skal tinglyses som heftelse på følgende eiendommer:

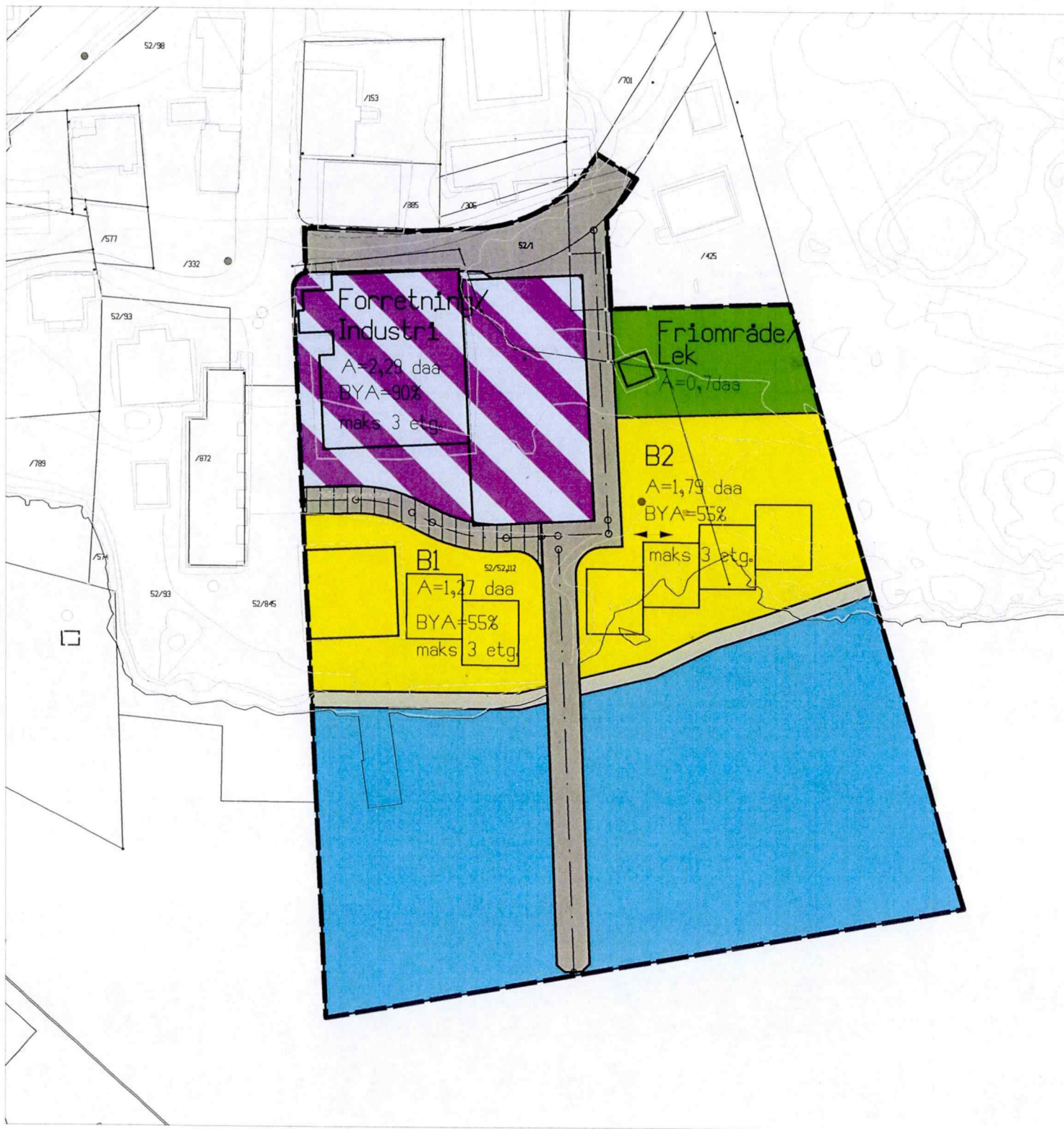
Gnr. 52, bnr. 52, 112, 425, 938, 939, 962 og 964 i Hadsel kommune.

Melbu, den 04.01.07.


.....
Hilmar Remen


.....
Melbu Systems AS


.....
Steinsvik Hus AS



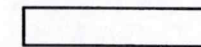
TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULINGSFORMAL

BYGGEOMRADER (PBL § 25, 1.LEDD NR. 1)

- Boliger
- Forretning
- Industri
-
-
-

LANDBRUKSOMRADER (PBL § 25, 1. ledd nr.2)



OFF. TRAFIKKOMRADER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Gangvei
- Trafikkområde i sjø og vassdrag

FRIOMRADER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- Anlegg for lek
-

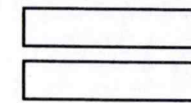
FAREOMRADER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)



SPECIALOMRADER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- Privat vei
-

FELLESOMRADER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)



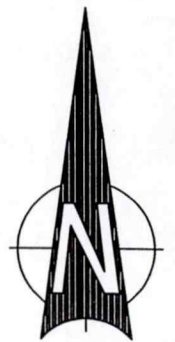
FORNYELSESOMRADER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)



LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrænse
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje vei
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

Kartgrunnlag DY 244-1-2
Kartmålestokk 1:1000



REGULINGSPLAN FOR **MELBU BRYGGER** Gnr. 52 Bnr. 1, 52, 113

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Oppstart av planarbeidet er kunngjort		20.08.2004	GH
Administrativ vedtak om offentlig ettersyn			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	093/04	13.10.2004	JAJ
Offentlig ettersyn fra 15.11.2004 til 15.12.2004			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	060/05	15.06.05	JAJ
Eventuelt utlagt til nytt off. ettersyn fra til			
Eventuelt 3. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak:	062/05	16.06.05	JAJ
PLANEN UTARBEIDET AV:	PLAN NR.		SAKSBEH.
Hålogaland plankontor a/s	11342		JAJ
Nessevegen 6, 9400 HARSTAD Tlf. 77073040 Fax. 77073558			

Lekeplass
685.46 m²

Kun arrondering med stedlige masser.

7.0



DT-337/2011
HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning
J.H.Z.

Mellei Brygge
1. etg.
A.S.

DT-337/2019
HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

2. etg.
Ta

11100

1500

2C-H0202

2C-H0201

Seksnr. 5
2. etg.
leiligh. 201

Seksnr. 6
2. etg.
leiligh. 202

2C-H0204

2C-H0203

Seksnr. 7
2. etg.
leiligh. 203

Seksnr. 8
2. etg.
leiligh. 204

2C-H0302

2C-H0301

Seksnr. 9
3. etg.
leiligh. 301

Seksnr. 10
3. etg.
leiligh. 302

2C-H0304

2C-H0303

Seksnr. 11
3. etg.
leiligh. 303

Seksnr. 12
4. etg.
leiligh. 304

Seksnr. 9
4. etg.
leiligh. 301

Seksnr. 10
4. etg.
leiligh. 302

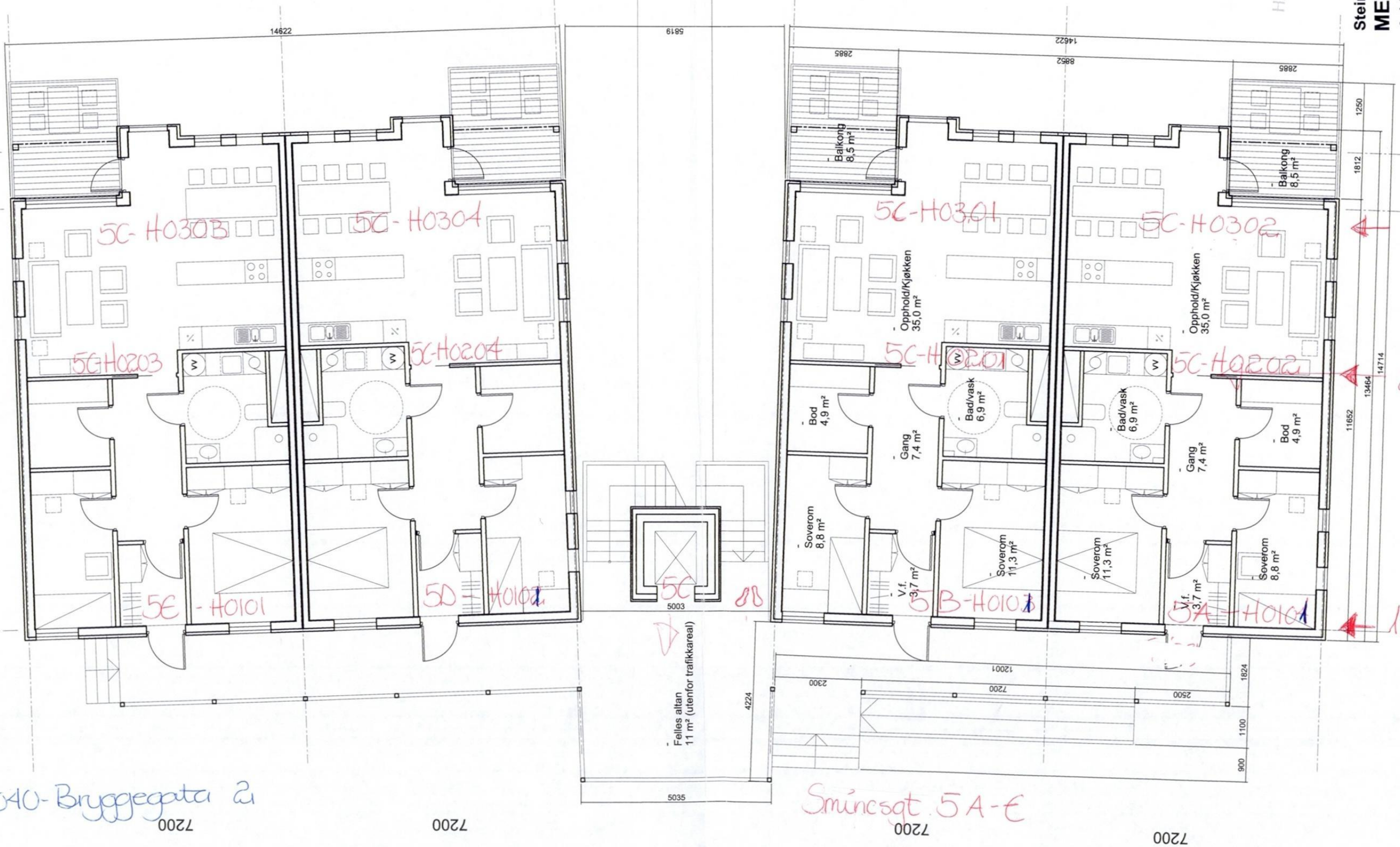
Seksnr. 11
4. etg.
leiligh. 303

Seksnr. 12
4. etg.
leiligh. 304

Mellei Bruup 2-2-094.eko I.R.

E-1

03040- Bryggegata 2



HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Steinsvik Hus AS
MELBU BRYGGE
 A101
 Plan 1. etasje
 Mål 1:100
 16.04.2007
 PW arkitekter AS

1500
 3. etg.
 11100
 2. etg.
 11652
 13464
 14714
 1. etg.

Smånesgt. 5A-E

E-7



HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

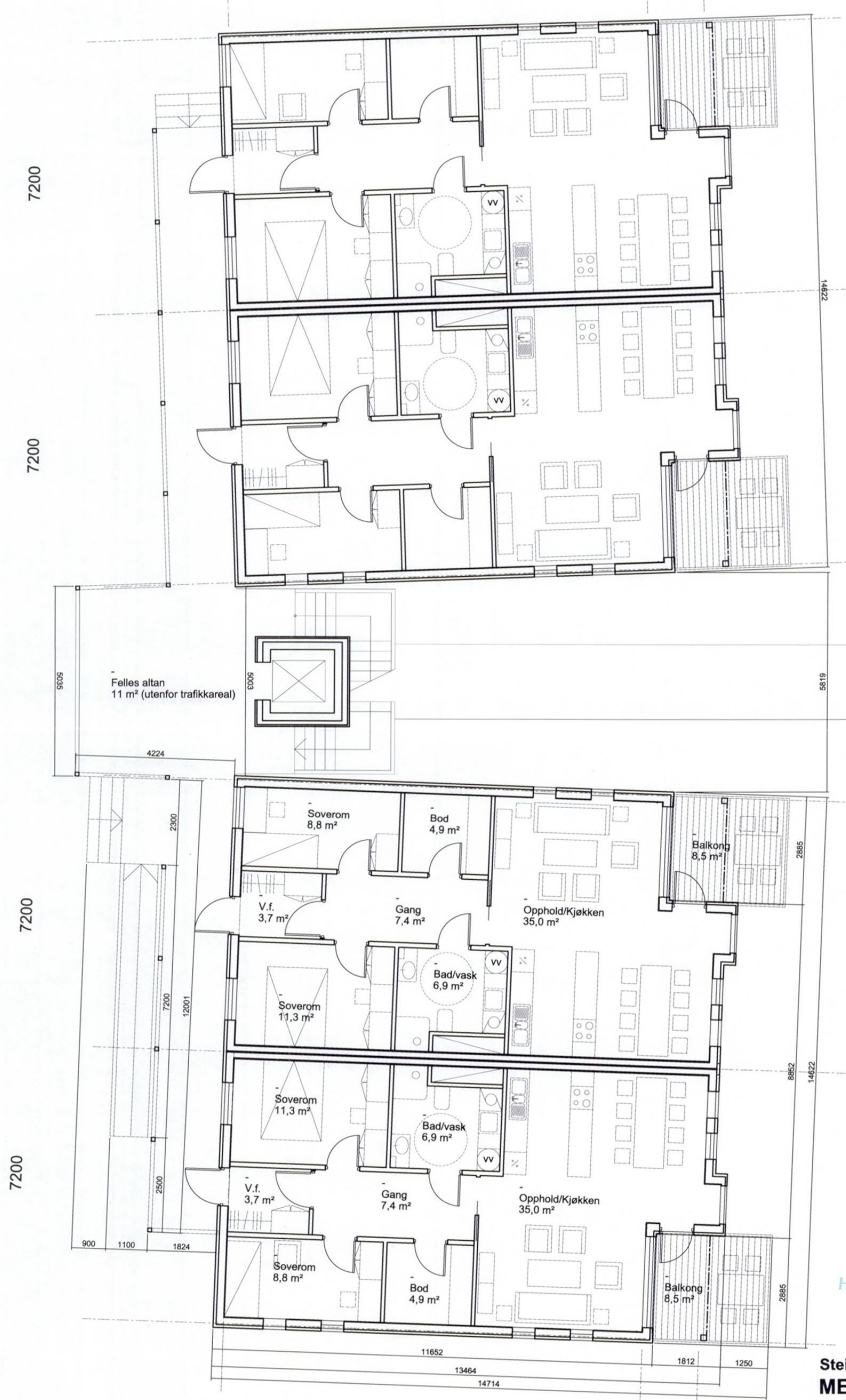
Steinsvik Hus AS
MELBU BRYGGE
A703 Fasade mot nord
Mål 1:100
16.04.2007
PW arkitekter AS

E-6



HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Steinsvik Hus AS
MELBU BRYGGE
A701 Fasade mot sør
Mål 1:100
16.04.2007
PW arkitekter AS

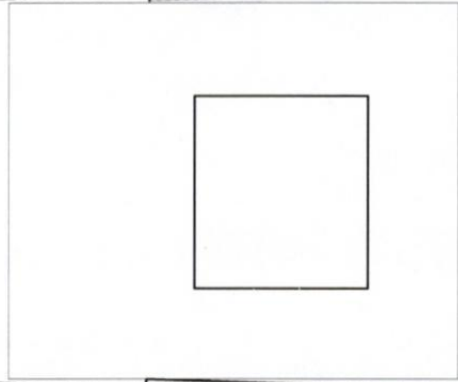
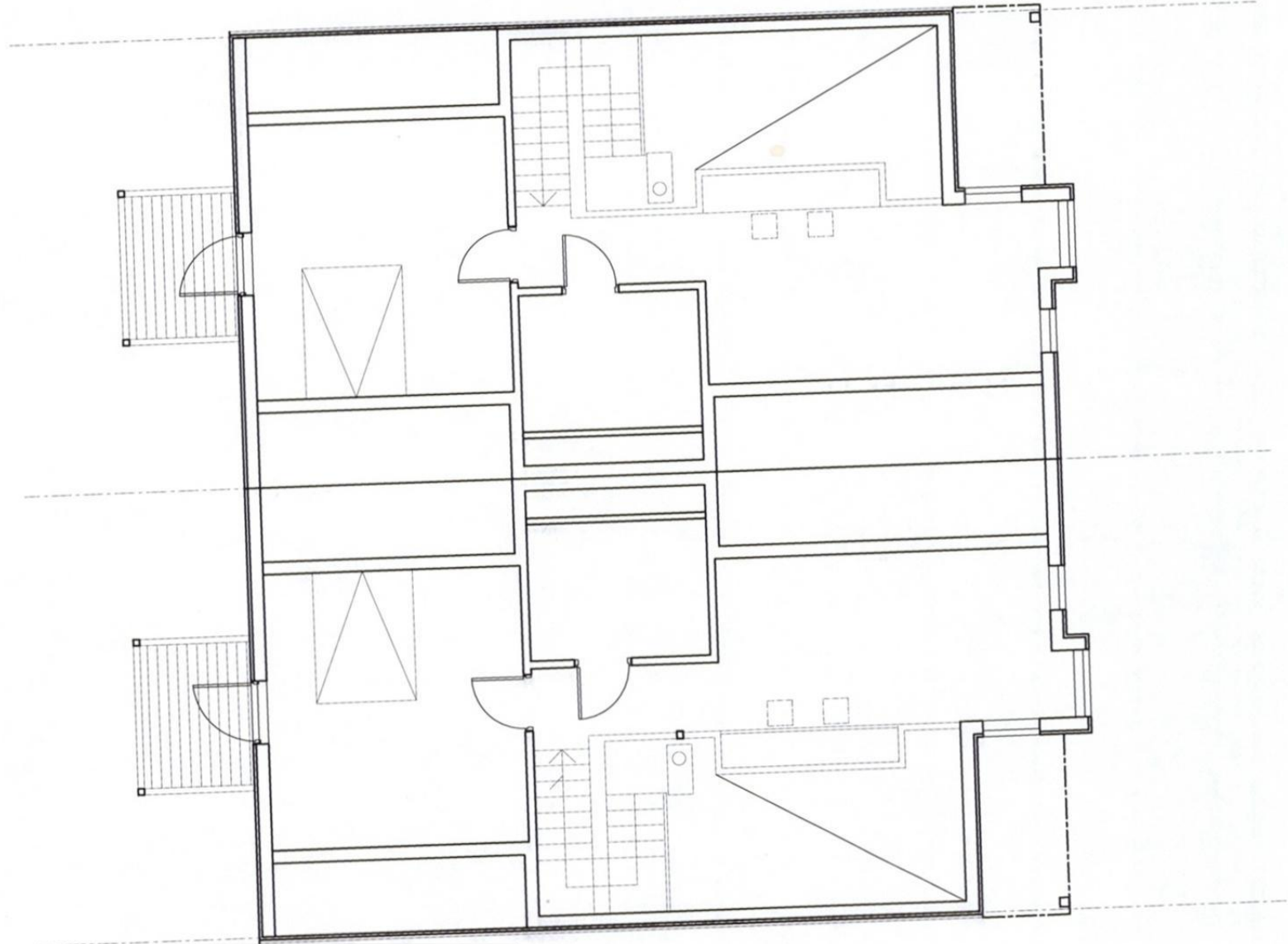


HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Steinsvik Hus AS
MELBU BRYGGE
A101
 Plan 1. etasje
 Mål 1:100
 16.04.2007
 PW arkitekter AS

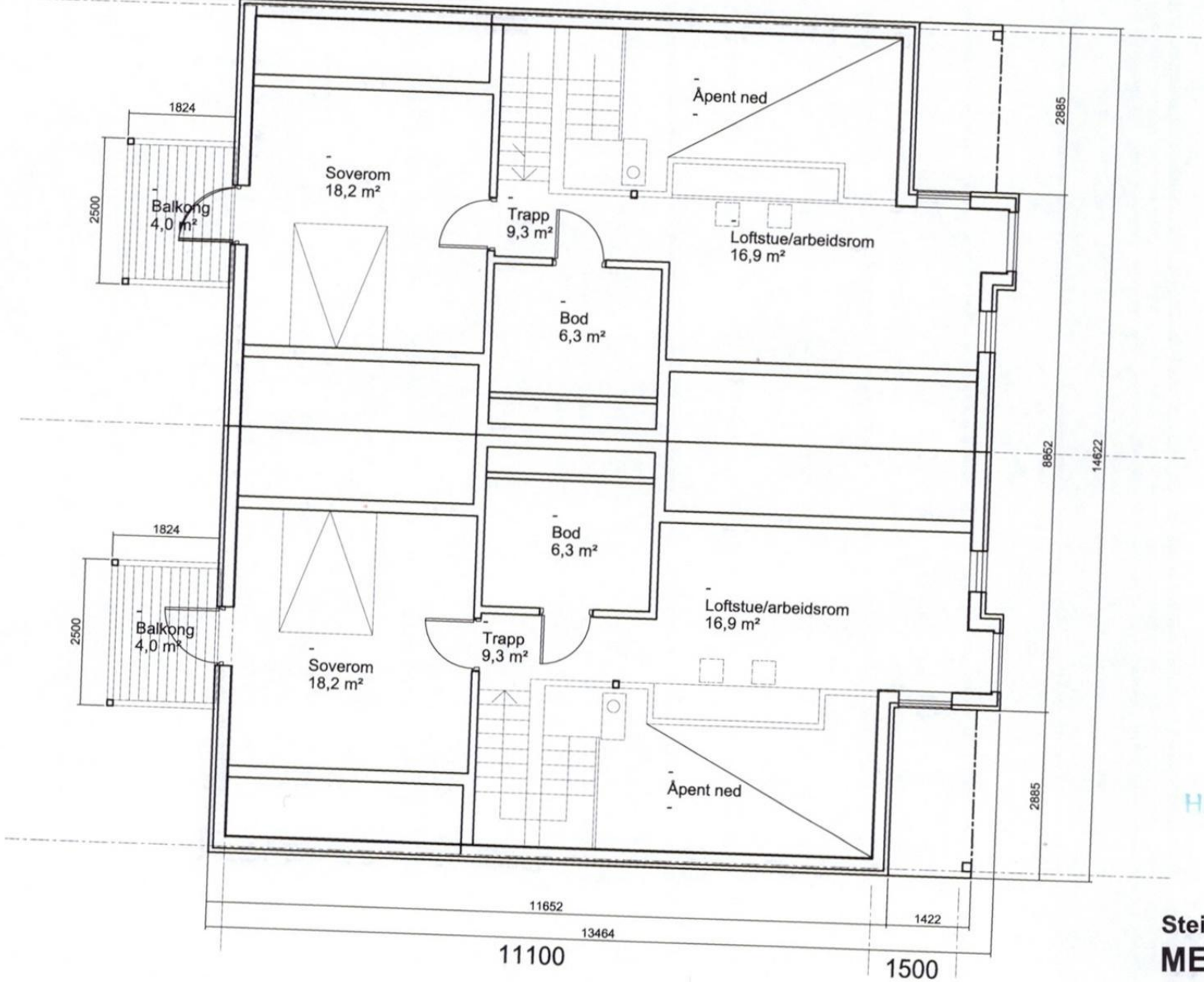
7200

7200



7200

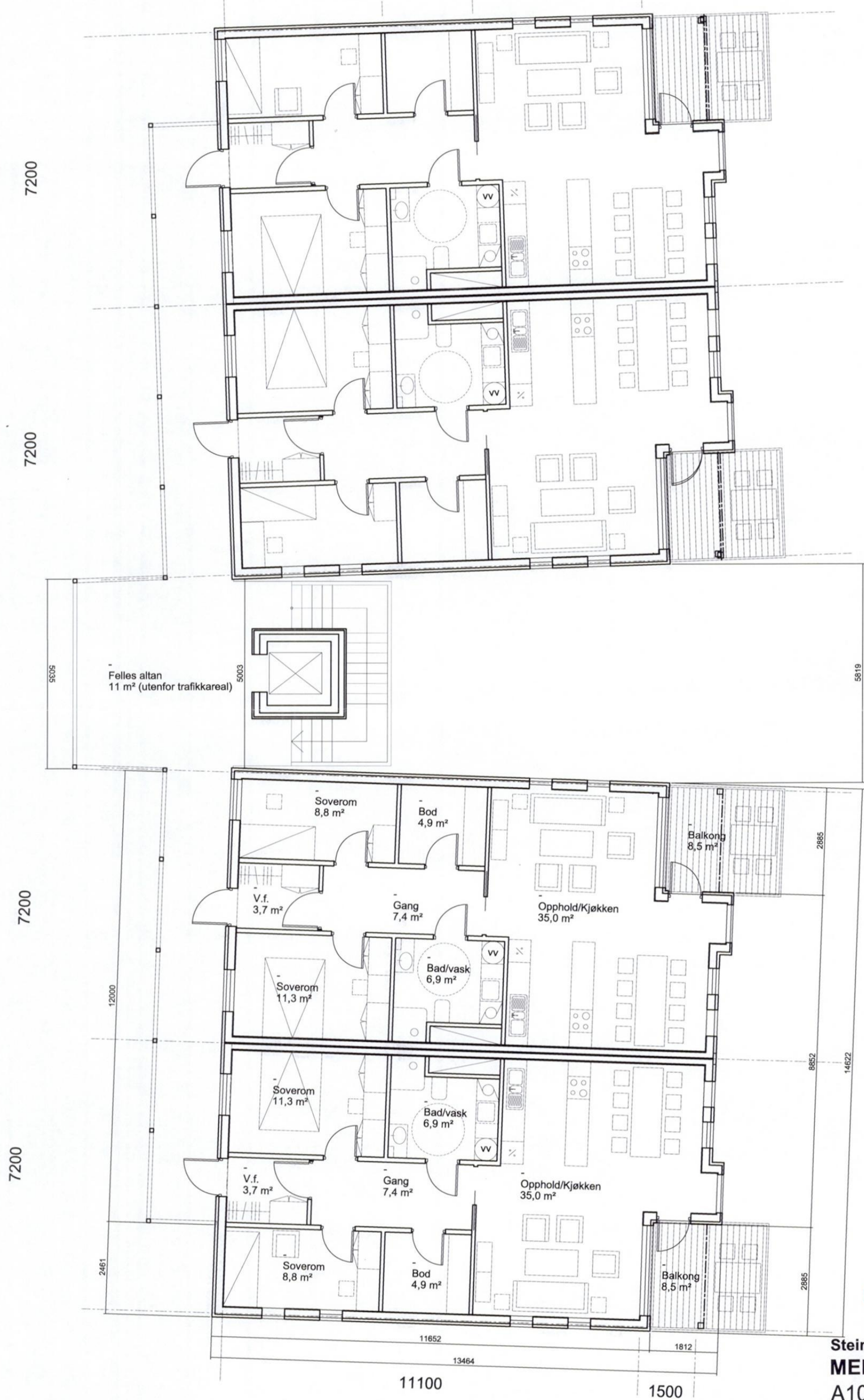
7200



HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Steinsvik Hus AS
MELBU BRYGGE
A104
Plan Loft

Mål 1:100
16.04.2007
PW arkitekter AS

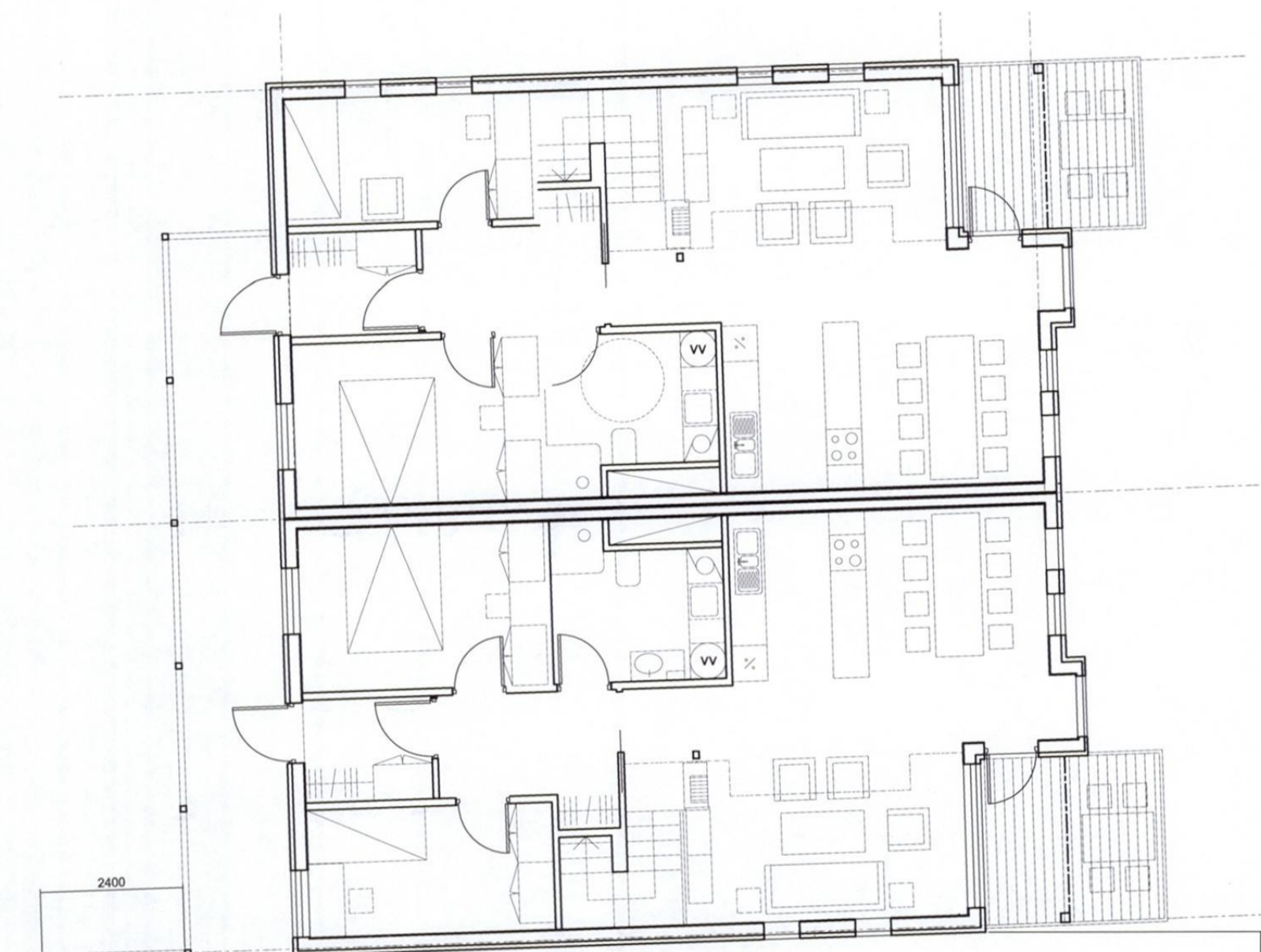


HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Steinsvik Hus AS
MELBU BRYGGE
 A102
 Plan 2. etasje
 Mål 1:100
 16.04.2007
 PW arkitekter AS

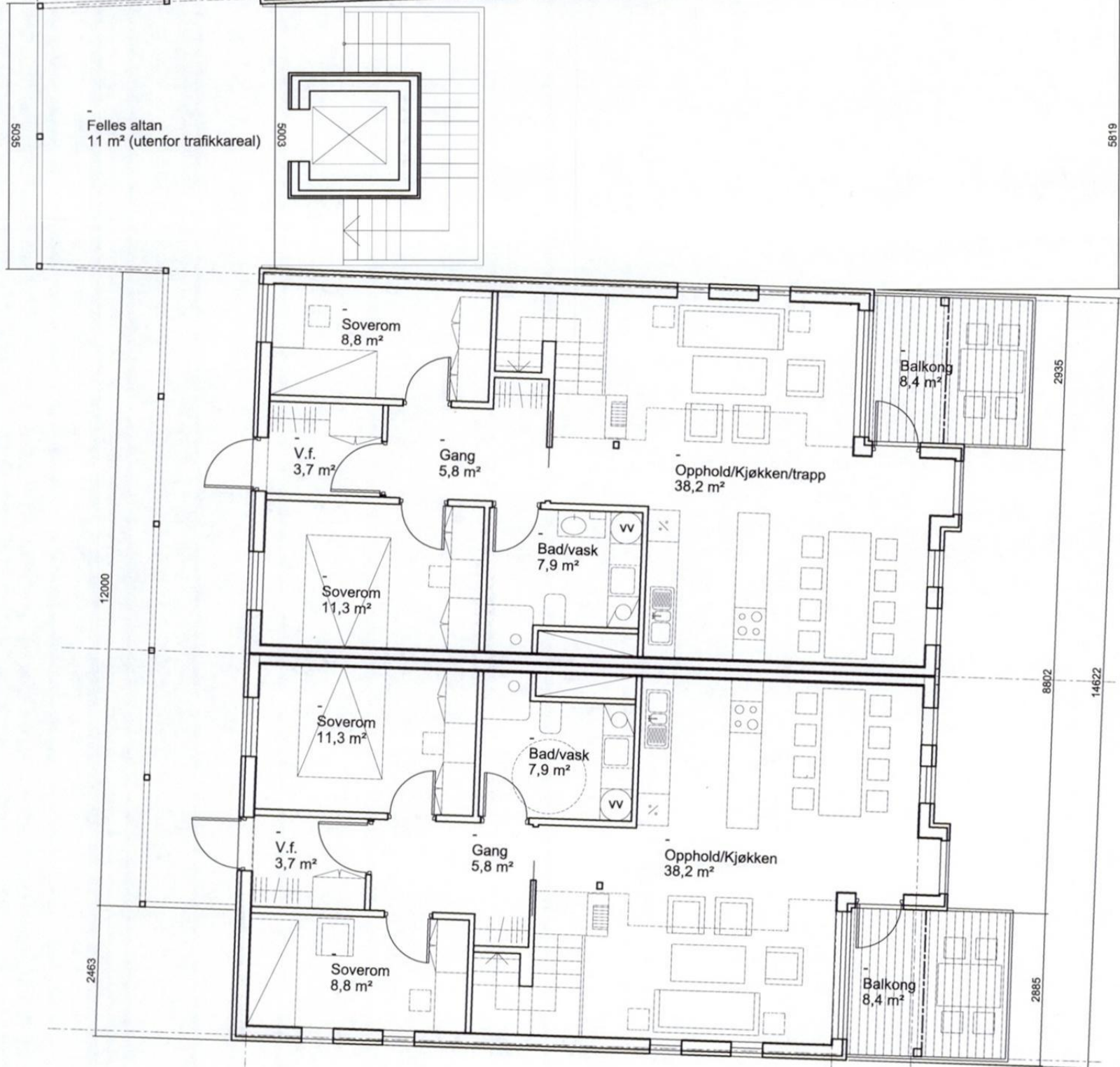
7200

7200



7200

7200



11100

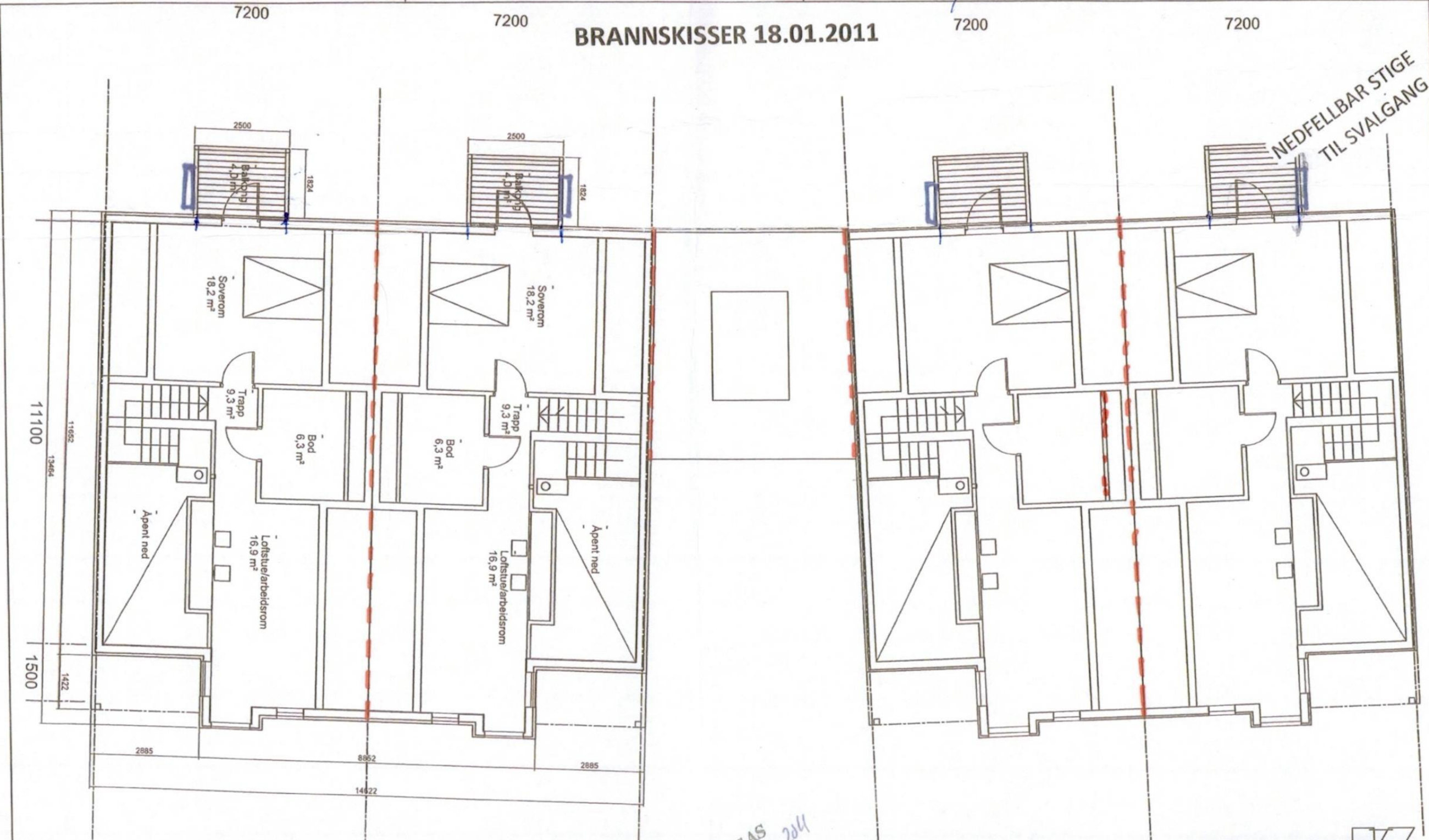
1500

HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Steinsvik Hus AS
MELBU BRYGGE
 A103
 Plan 3. etasje
 Mål 1:100
 16.04.2007
 PW arkitekter AS

Bjorden 92055 621

BRANNSKISSER 18.01.2011



NEDFELLBAR STIGE
TIL SVALGANG

BRANNKLASSE 2
 RISIKOKLASSE 4
 BRANNCCELLER EI 60

SKANSEN CONSULT AS
 Trondheims
 18.01.2011
 Mesthus

ARBEIDSTEGNING

PROSEKUTR. 609
 TEGNINGR. 004
 SKALA 1:100

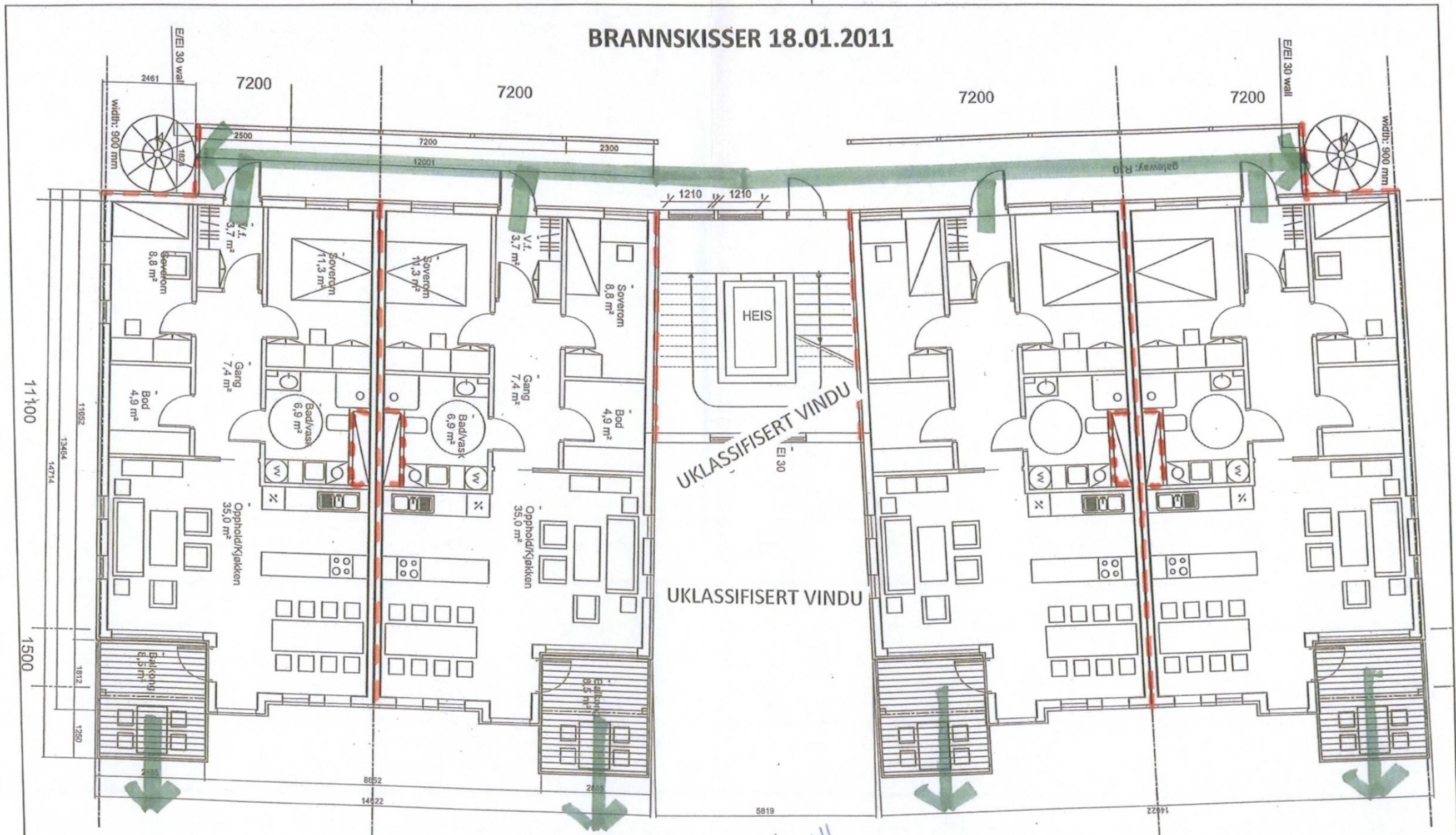
ANSV. PROSEKUTOR
 TEGNET AV
 ANSV. KONTROLLERENDE

Klausengruppen as
 rådgivende ingeniører & arkitekter
 MNIF • MNAL

Melbu Brygge
 Steinsvik hus as
 Plan loft

Strandgt. 31
 8400 Sortland
 Tlf: 76112870
 Fax: 76112878
 E-post: "foravn"@klausengruppen.no

BRANNSKISSER 18.01.2011



- BRANNKLASSE 2
- RISIKOKLASSE 4
- BRANNCELLER EI 60 - - - -
- RØMNINGSVEI ████████

*SKANSEN CONSULT AS
Trondheim 18.01.2011
Mest floor*

ARBEIDSTEGNING	
PROSJEKT 609	ANSV. PROSJEKTERENDE
TEKNISSKISSE 001	TEISET AV
DRØYD	ANSV. KONTROLLERENDE
SKALA 1:100	

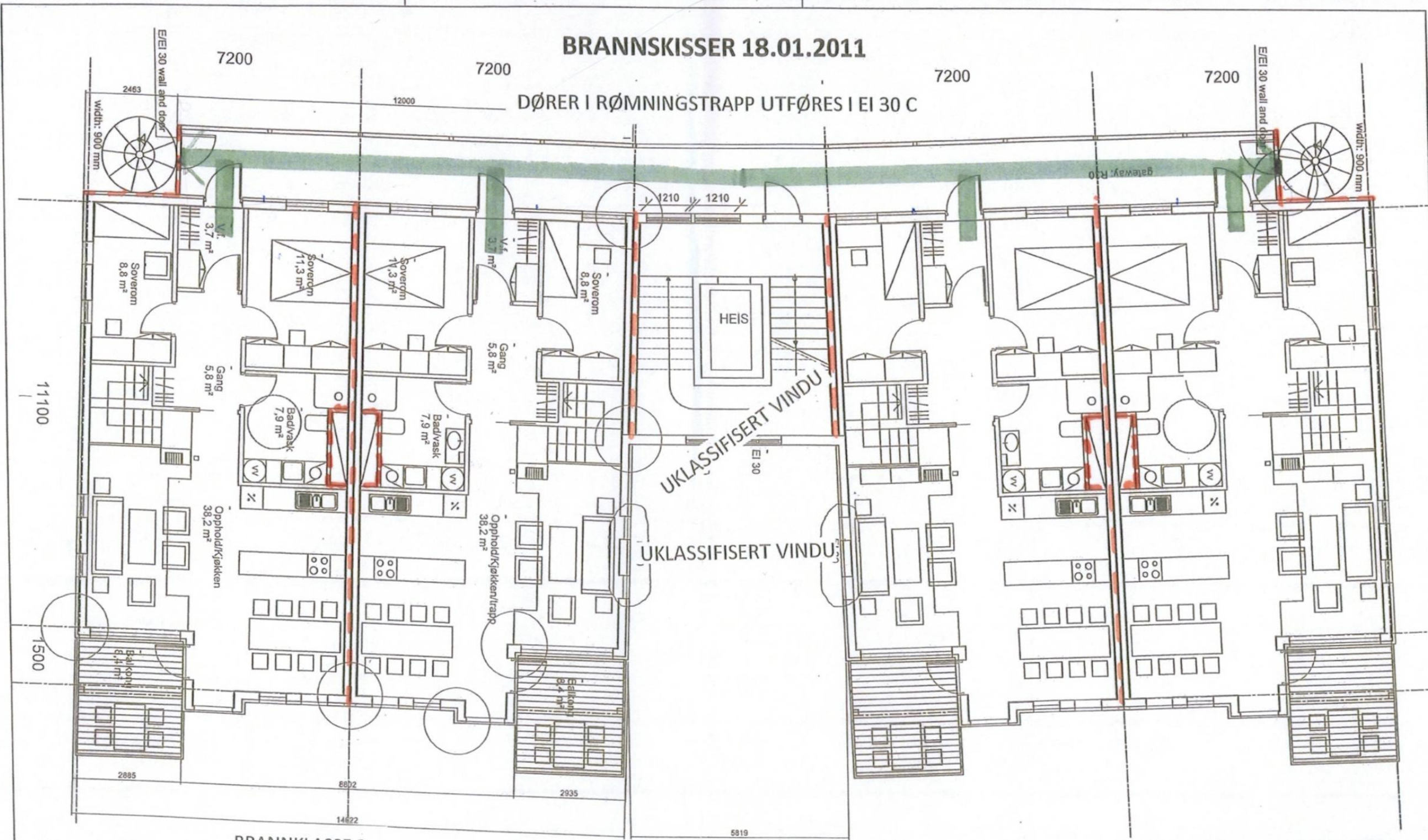
Klausengruppen as
 rådgivende ingeniører & arkitekter
 MHTF • MNAZ

Melbu Brygge
 Steinsvik hus as
 Plan 1. etasje

Strandgt. 31
 8400 Sortland
 Tlf: 76112870
 Fax: 76112878
 E-post: "fomavn"@klausengruppen.no

BRANNSKISSER 18.01.2011

DØRER I RØMNINGSTRAPP UTFØRES I EI 30 C



- BRANNKLASSE 2
- RISIKOKLASSE 4
- BRANNCELLER EI 60 - - - - -
- RØMNINGSVEI ██████████

*SKANSEN CONSULT AS
Tromsø 18.01.2011
Morten Jørn*

ARBEIDSTEGNING

PROSJEKT	609	ANSV. PROSJEKTERENDE
REGISTR.	003	TEISET AV
EDR BET	SKALA	ANSV. KONTROLLERENDE
	1:100	



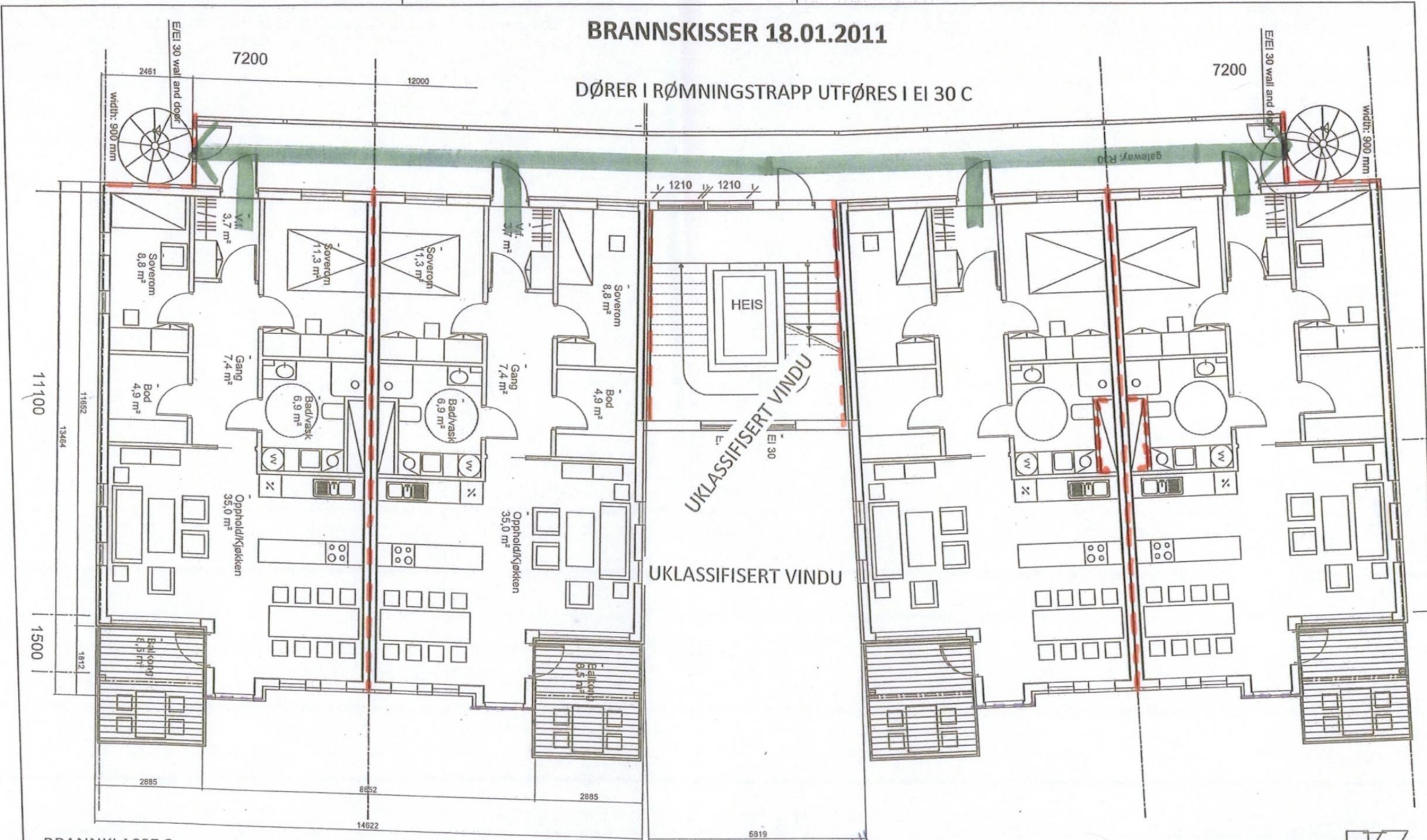
Melbu Brygge
Steinsvik hus as
Plan 3. etasje

Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf: 76112870
Faks: 76112878

E-post: formavn@klausengruppen.no

BRANNSKISSER 18.01.2011

DØRER I RØMNINGSTRAPP UTFØRES I EI 30 C



BRANNKLASSE 2

RISIKOKLASSE 4

MERKEDE VINDU I FASADE UTFØRES I E 30

BRANNCHELLER EI 60

RØMNINGSGANG

*SKANSEN CONSULT AS
Tordheim 18.01.2011
Mats Nord*

ARBEIDSTEGNING

PROSJEKTNR.
609

TEKNISSNR.
002

SKALA
1:100

ANDR. PROSJEKTERING

TRETTET AV

ANDR. KONTROLLERING

DØR BET

Klausengruppen as

rådgivende ingeniører & arkitekter
MN17 • MNAL

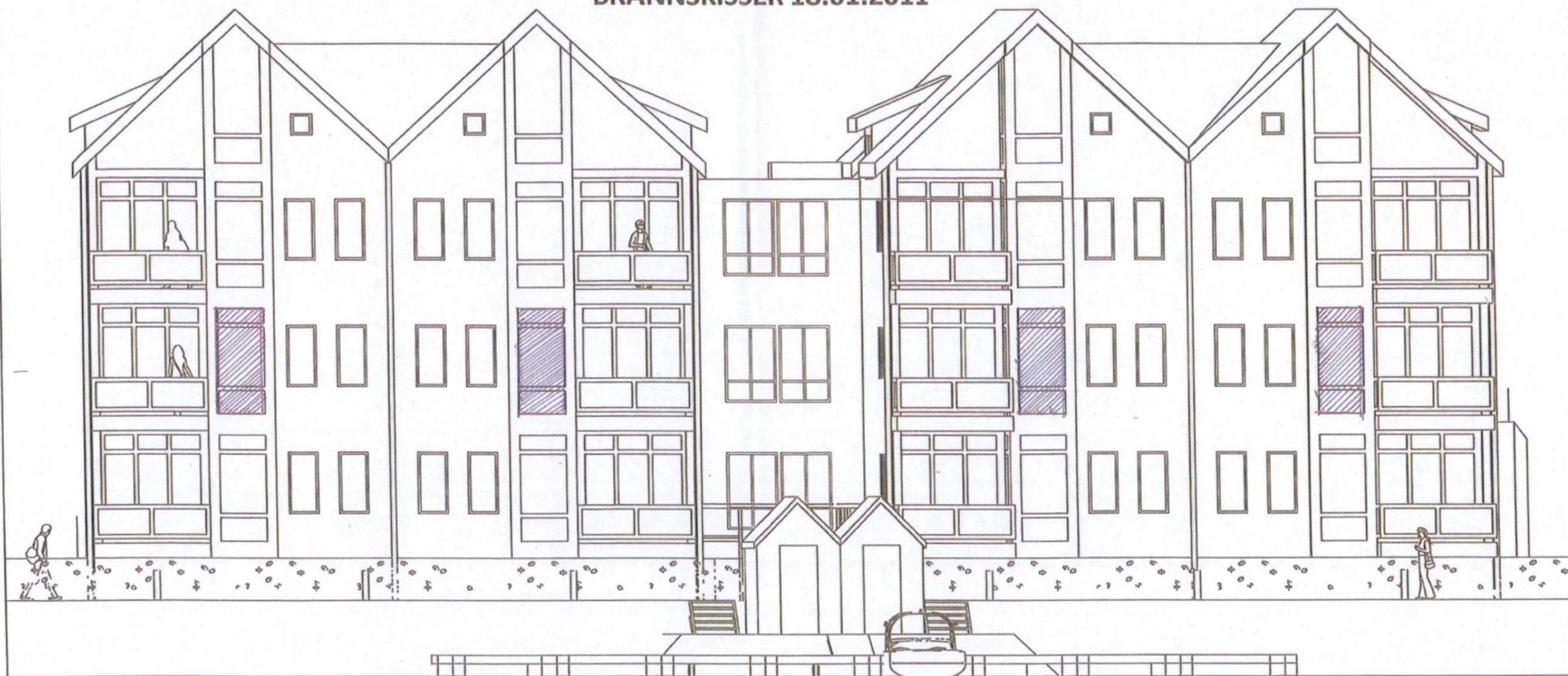


Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf: 76112870
Fax: 76112878

Melbu Brygge
Steinsvik hus as
Plan 2. etasje

E-post: "formavn"
klausengruppen.no

BRANNSKISSER 18.01.2011



MERKEDE VINDU I FASADE UTFØRES I E 30

*SKANSEN CONSULT AS
Trondheim 18.01.2011
Mort Hovde*

ARBEIDSTEGNING

PROJEKTNR.	609	ANSV. PROJEKTERENDE
TEGNINGSNR.	021	TEGNET AV
SKALA	1:100	ANSV. KONTROLLERENDE

ENDR. DET

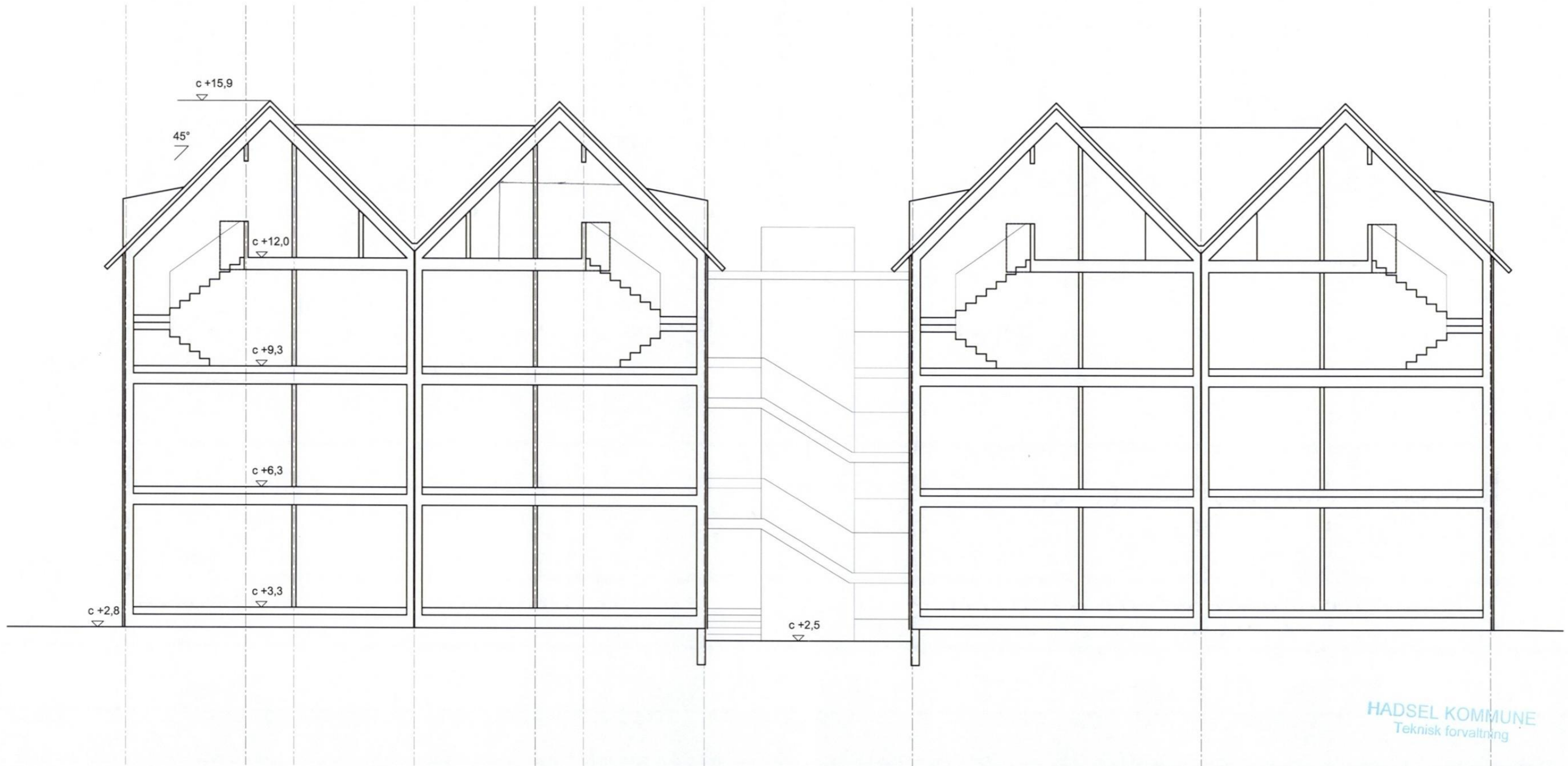


Melbu Brygge
Stensvik hus as
Fasade sør - mot sjø

Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf: 76112870
Faks: 76112878

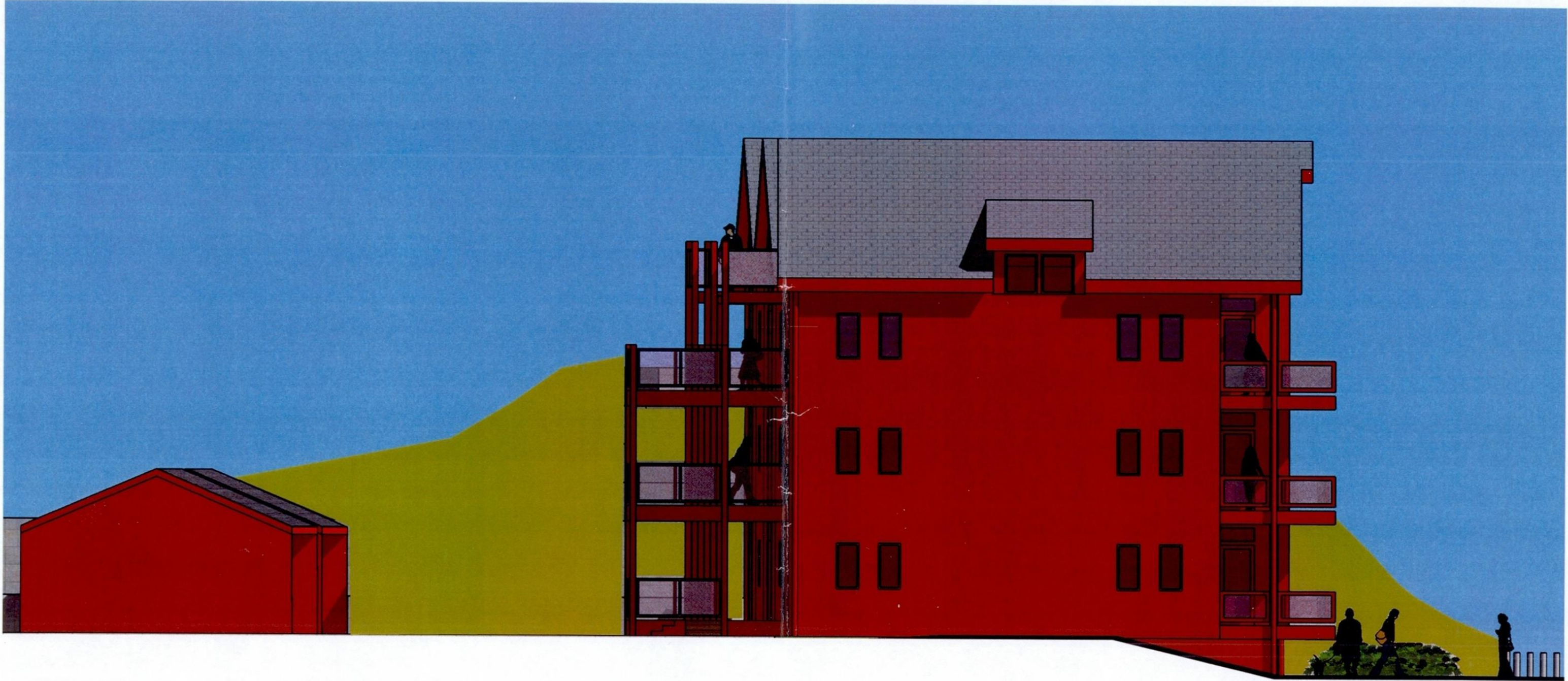
E-post: "formavn" @ klausengruppen.no

E-5

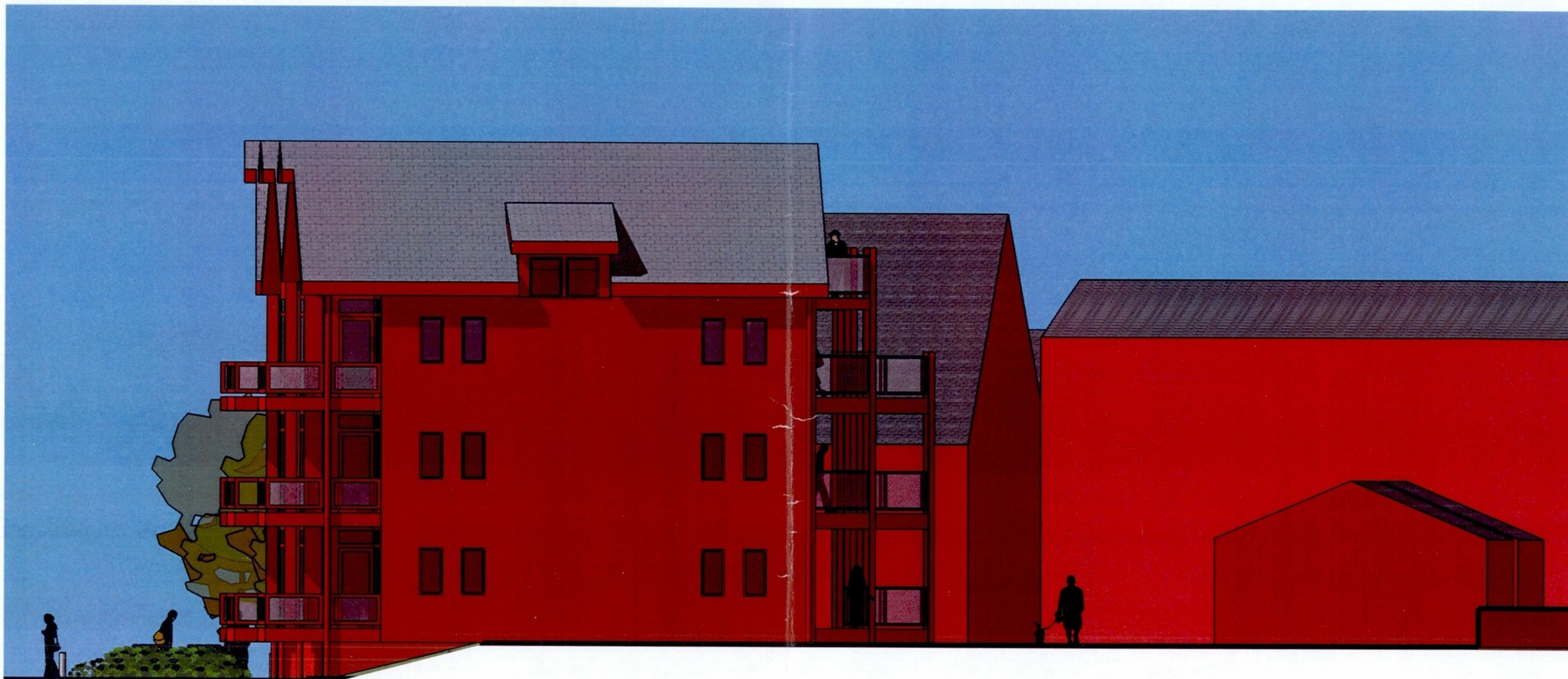


HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Steinsvik Hus AS
MELBU BRYGGE
A601
Snitt A-A
Mål 1:100
16.04.2007
PW arkitekter AS



Steinsvik Hus AS
MELBU BRYGGE
A704 Fasade mot vest
Mål 1:100
16.04.2007
PW arkitekter AS



HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Steinsvik Hus AS
MELBU BRYGGE
A704 Fasade mot øst
Mål 1:100
16.04.2007
PW arkitekter AS

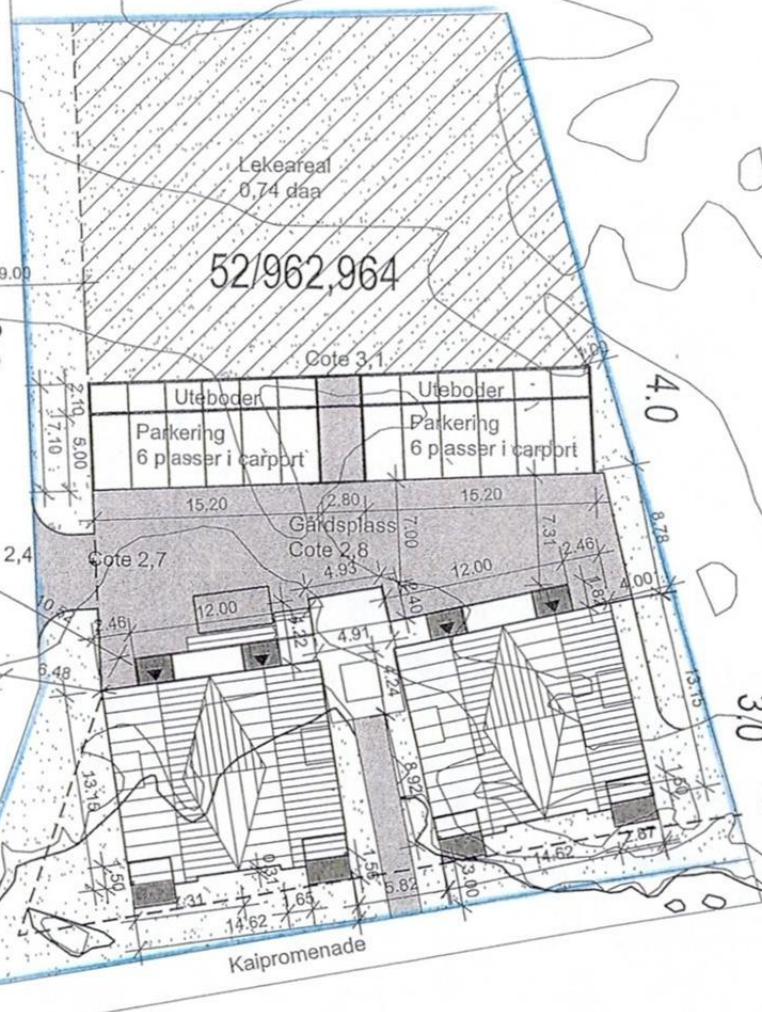
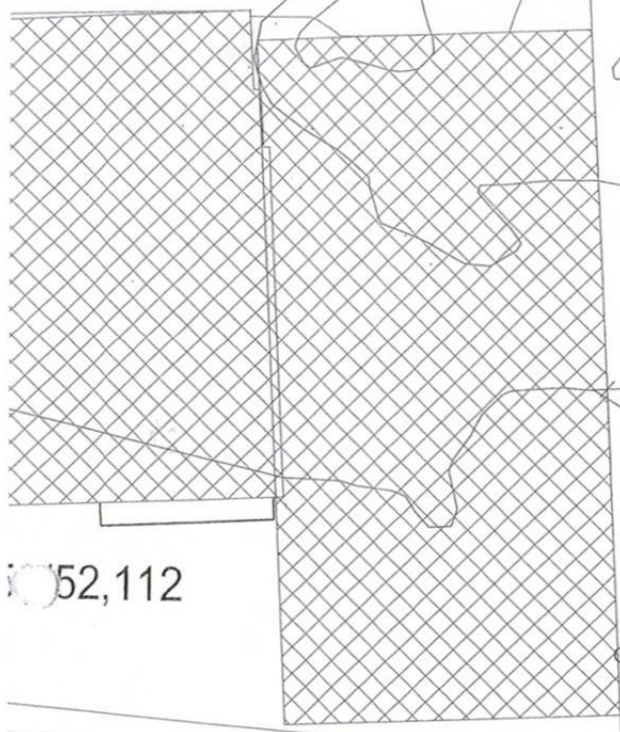
Inst 1885 /305

Side 3

Riari

52/1

/425



HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

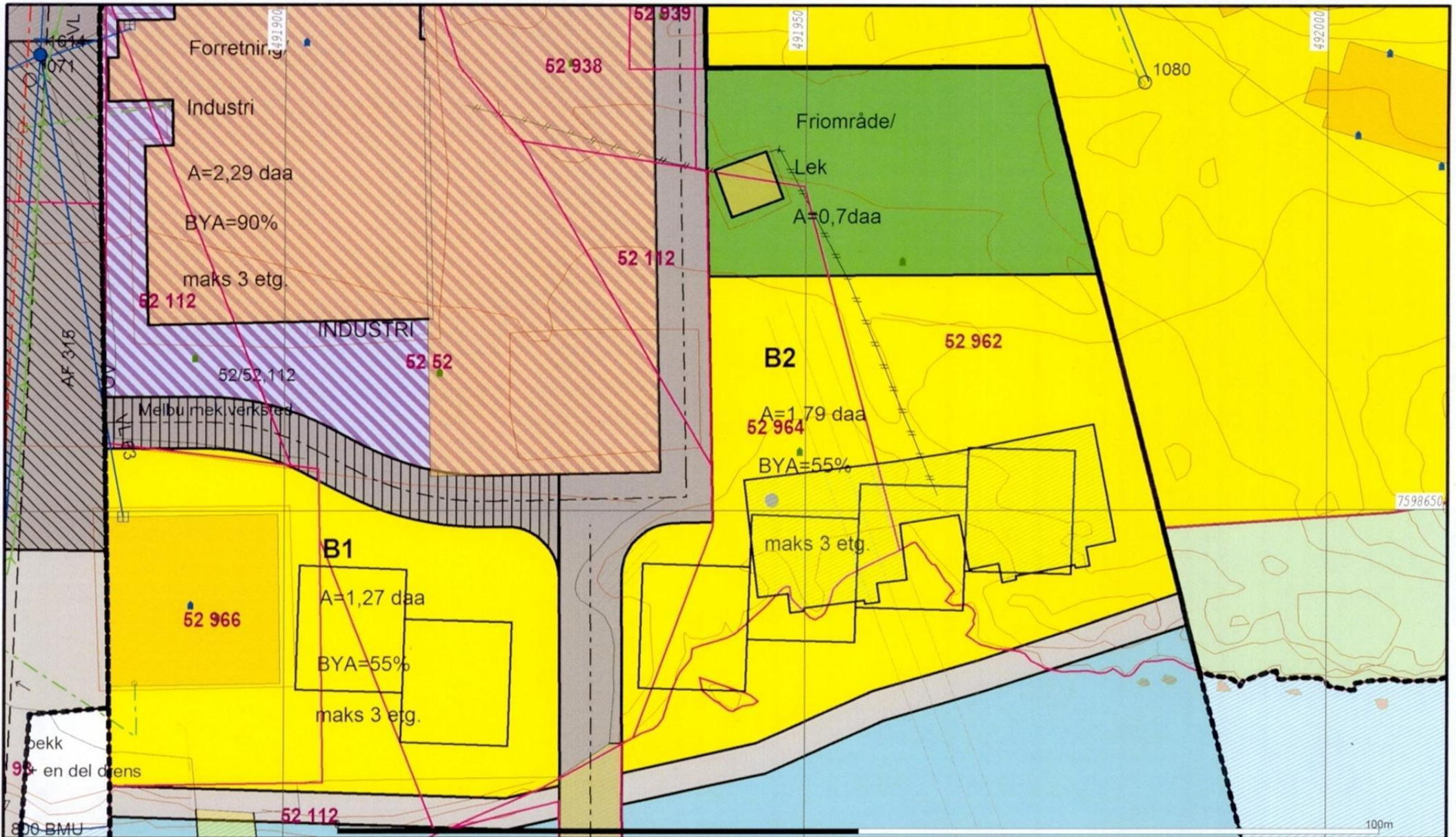
DT. 337/2011

2.9.8.

Kai

Mellom Brukke Boliges &
Stilningsplan





Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

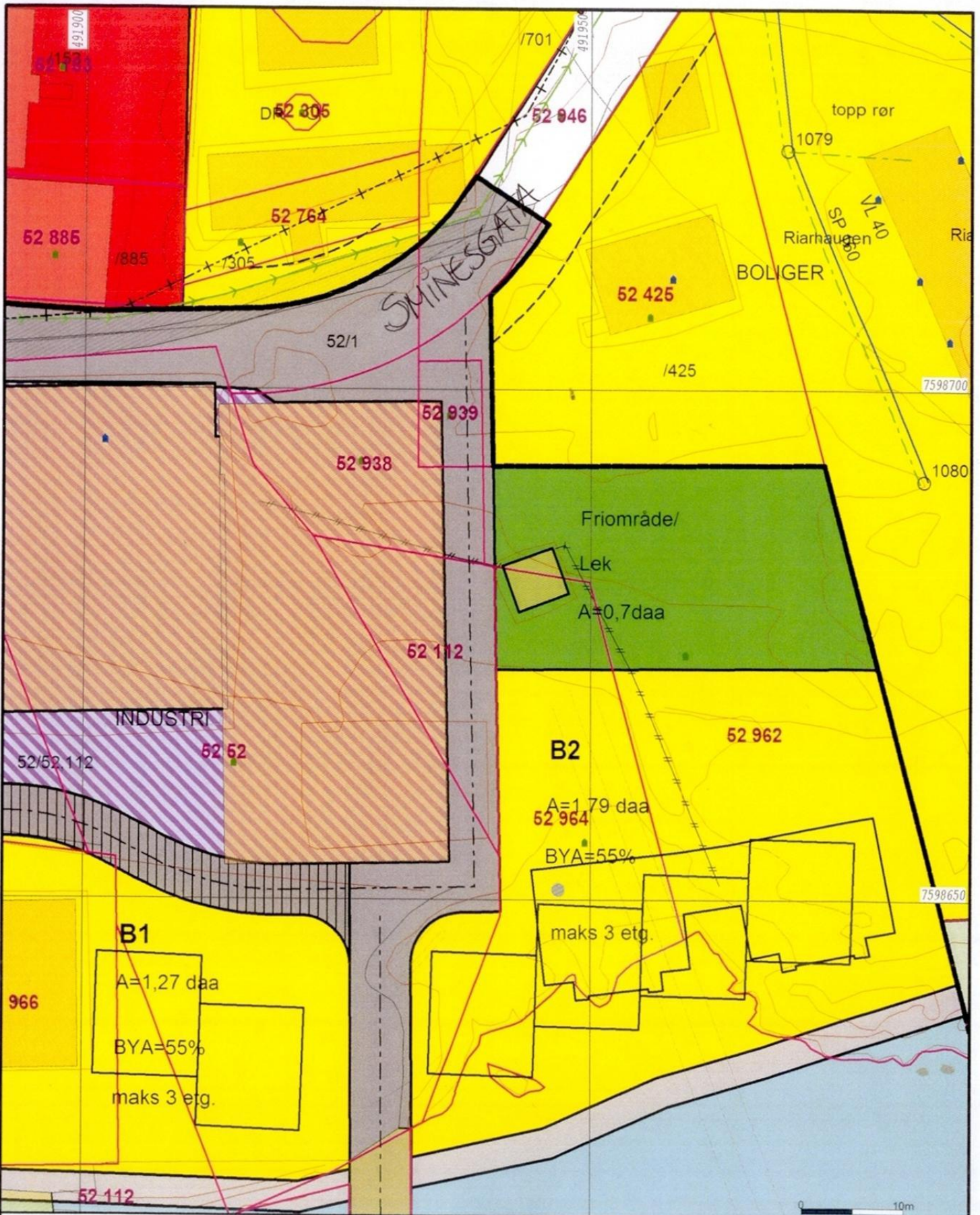


HADSEL KOMMUNE
TEKNISK DI.



Målestokk
1:500

Dato: 2011.10.24
Sign: eva



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



HADSEL KOMMUNE
TEKNISK DI.

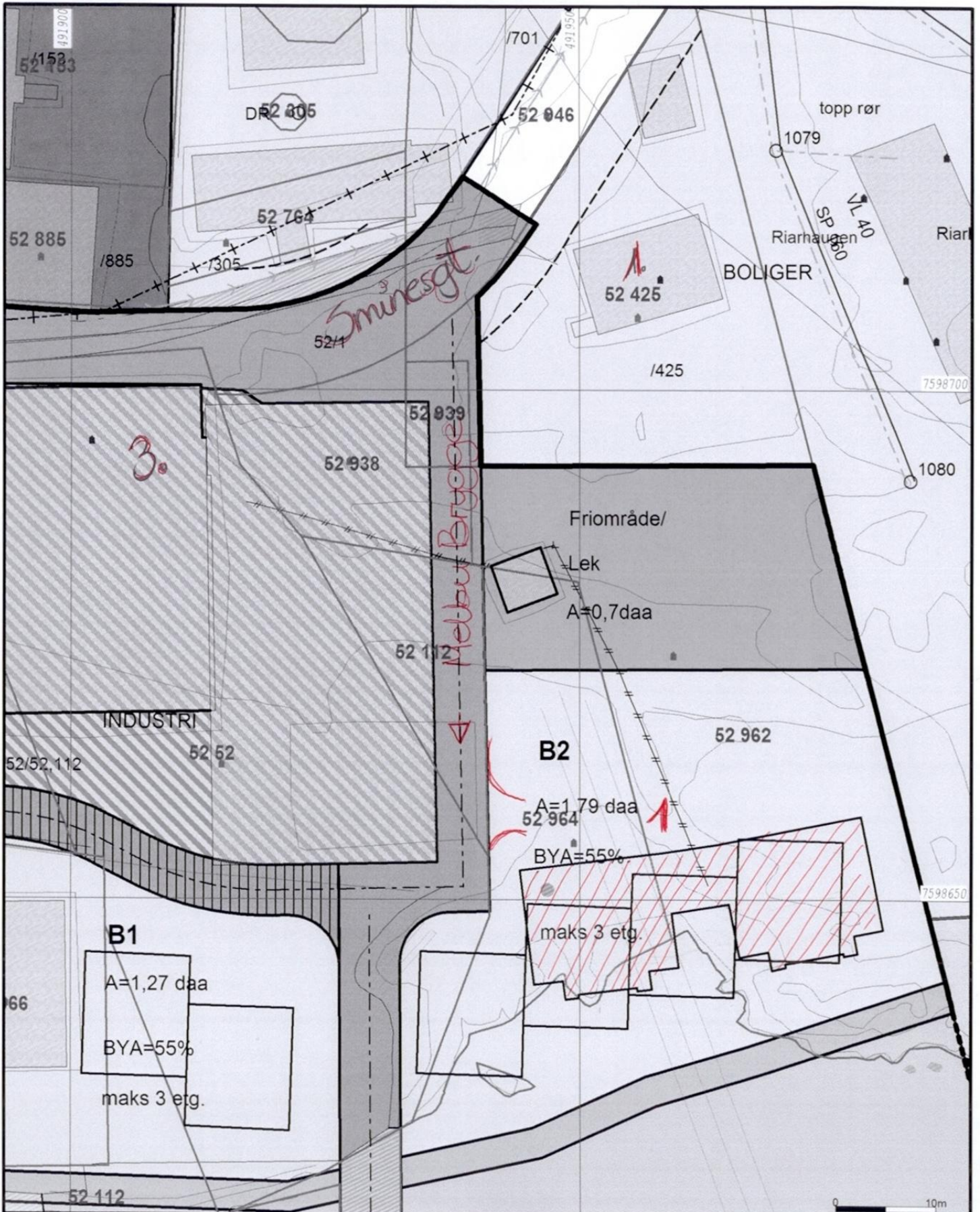


Dato: 2011.10.24
Sign: eva

Målestokk
1:500

Adresse: Rådhusgata5, 8450 Stokmarknes

Tlf: 76 16 40 00 Fax: 76 16 41 41



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



HADSEL KOMMUNE
TEKNISK DI.

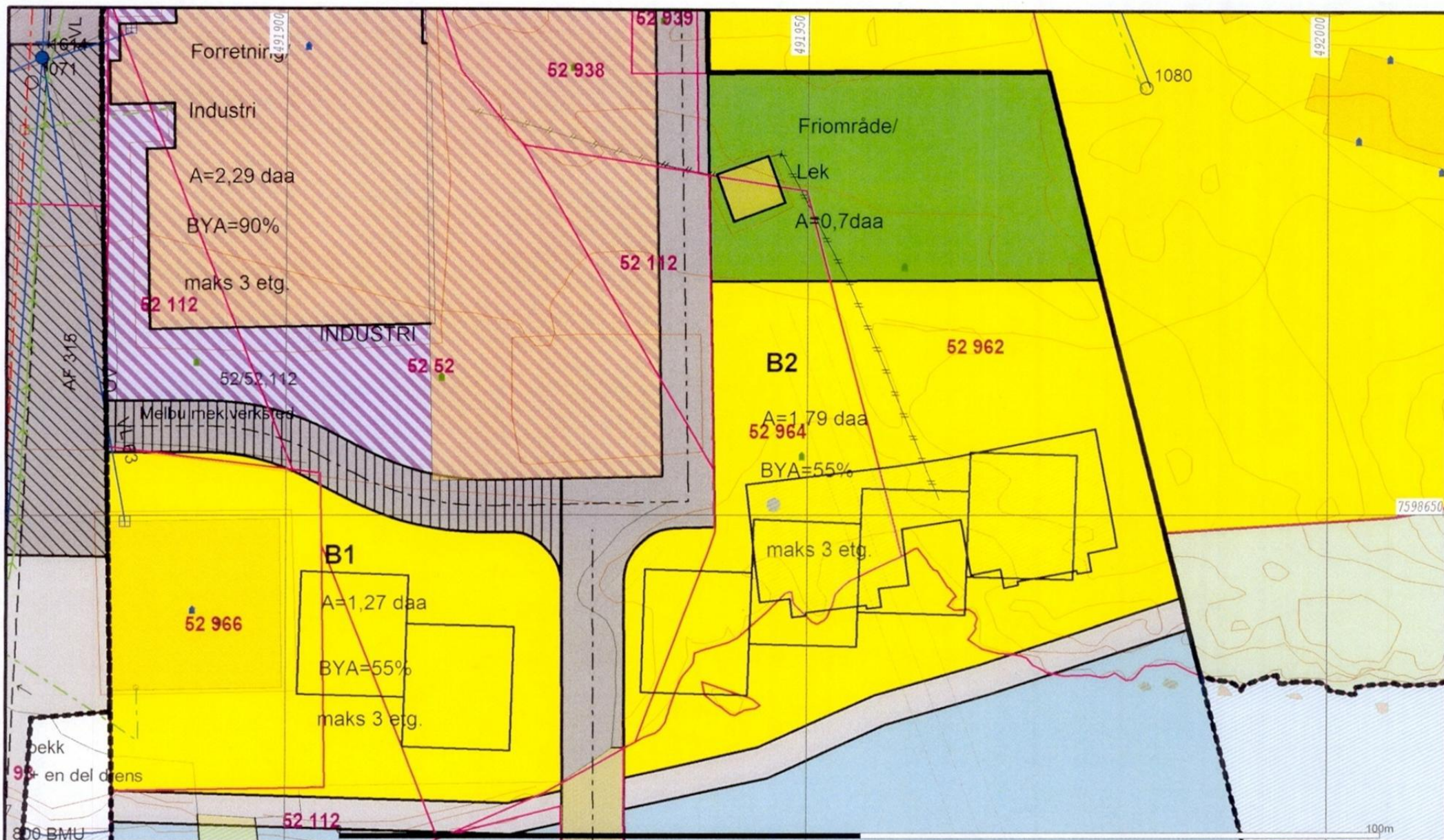


Dato: 2011.10.24
Sigm: eva

Målestokk
1:500

Adresse: Rådhusgata5, 8450 Stokmarknes

Tlf: 76 16 40 00 Fax: 76 16 41 41



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

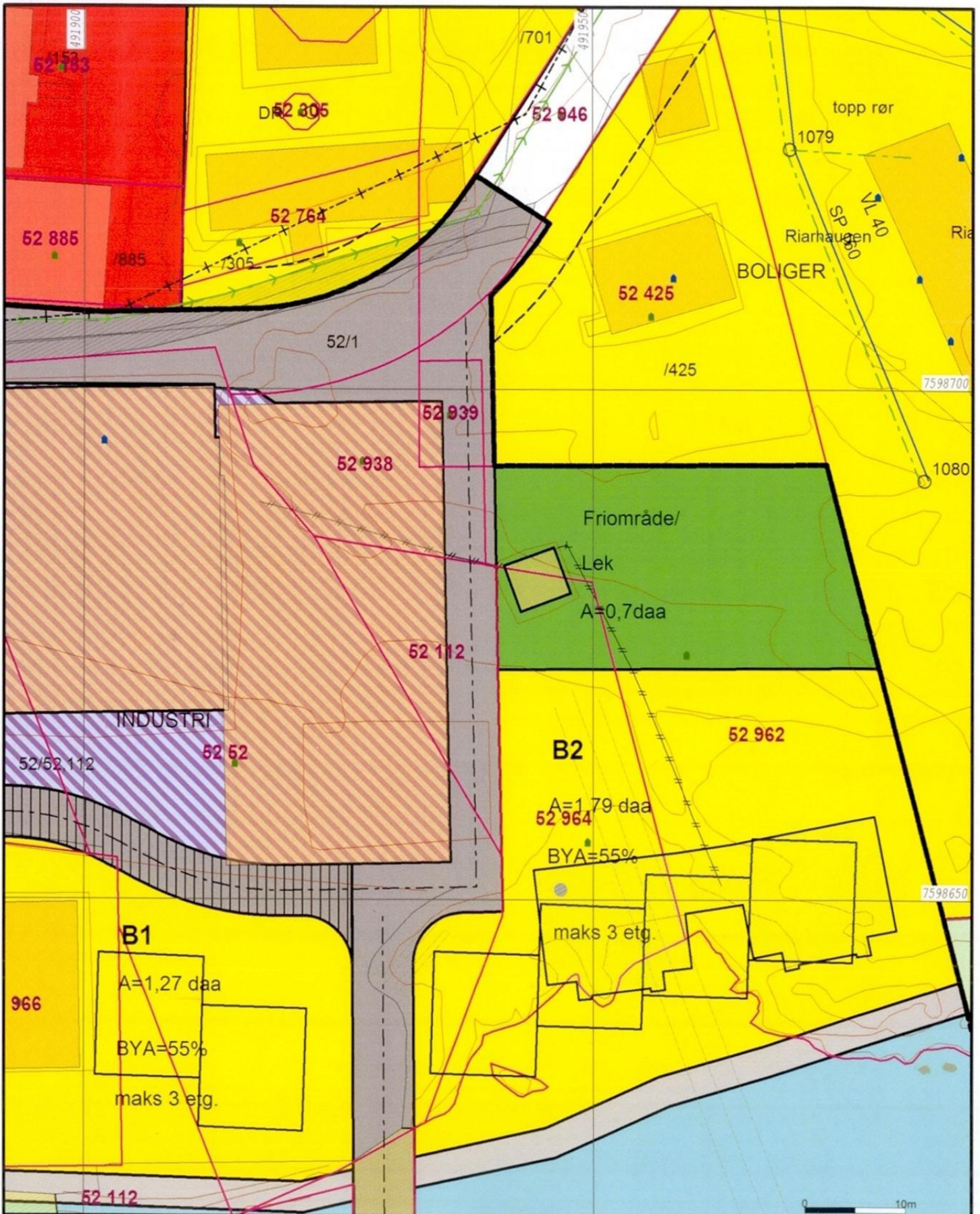


HADSEL KOMMUNE
TEKNISK DI.



Dato: 2011.10.24
Sign: eva

Målestokk
1:500



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



HADSEL KOMMUNE
TEKNISK DI.



Dato: 2011.10.24
Sign: eva

Målestokk
1:500

Adresse: Rådhusgata5, 8450 Stokmarknes

Tlf: 76 16 40 00 Fax: 76 16 41 41

Brannst 1885

/305

52/1

/425

Riarhaug

/111-1

52/52,112

52/962,964

Lekeareal
0,74 daa

Smine 030

Cote 2,4

Cote 2,7

Cote 2,8

Cote 3,1

Uteboder
Parkerig
6 plasser i carport

Uteboder
Parkerig
6 plasser i carport

Gardsplass

15,20

15,20

2,80

7,00

12,00

2,46

7,31

2,46

1,82

4,00

13,15

4,91

3,92

5,82

7,57

14,62

14,62

1,65

5,82

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

1,65

Kaipromenade

Kai

621



Hadsel kommune

Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven
27. juni 2008 nr. 71 § 21-10

Saksnr
2011/189

Løpenr
10335/2014

Ansvarlig søker (navn og adresse)

Klausengruppen as
Postboks 385
8401 Sortland

Tiltakshaver (navn og adresse)

Steinsvik Hus og Entreprenør as
Postboks 13
8459 Melbu

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested
Melbu Brygge

Gnr./bnr./fnr./snr.
52/962, 964

Vedtak/tillatelse

Søknad datert

X	Ett-trinns søknadsbehandling	30.12.2010
X	Rammetillatelse	26.04.2007
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Leilighetsbygg

Vedtak fattet av

Mats Andre Aas

Vedtak dato

17.09.2014

Utv.saksnr

DT-400/2014

Kontrollansvarlig

Klausengruppen as, Hadsel Maskin as, Skansen Consult as, Reber Schindler Heis as, Kristian G. Olsen as, Steinsvik Hus og Entreprenør as.

Merknader

Ferdigattest utstedt på grunnlag av innsendte kontrollerklæring(er).

Underskrift

Sted

Stokmarknes

Dato

17.09.2014

Stempel/underskrift

Mats Andre Aas

REGULERINGSBESTEMMELSER revidert 13.06.05

TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 52 BNR. 1 OG 112, MELBU BRYGGER

- § 1 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.
Innenfor denne grenselinje skal arealet disponeres etter de angitte formål.
-

BYGGEOMRÅDER

BOLIGER

- § 2.1 I områdene kan oppføres bolighus med tilhørende garasjer. Boligene skal plasseres innenfor de begrensinger som er angitt i planen ved byggegrense, byggehøyde og utnyttelsesgrad (BYA). Det skal avsettes 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² brutto boligareal.
- § 2.2 Funksjonshemmete må sikres tilfredsstillende tilgjengelighet ihht gjeldende lovverk på området.
- § 2.3 Ved søknad om byggetillatelse for område B2 skal det på situasjonsplanen avsettes et areal til lek på 0,7 daa.
- § 2.4 Lekeområdet og boliger ferdigstilles samtidig.

INDUSTRI/FORRETNING

- § 3 Bebyggelsen kan benyttes til industri og forretning i kombinasjon eller hver for seg. Parkeringsdekning skal være 1 plass pr. 100 m² brutto gulvareal. Parkeringsareal som ikke kan dekkes på eiendommen, må dekkes på annen måte etter kommunenes nærmere godkjenning (fellesløsninger). Kommunen kan dispensere fra disse bestemmelsene når det er åpenbart at det er tilstrekkelig parkeringsdekning på eiendommen utfra den virksomhet som finner sted.

OFFENTLIG VEG/KAIPROMENADE

- § 4 Regulert privat veg ihht pbl' §25.6, forutsettes åpen for ferdsel for gående langs "kaipromenaden".

FELLESBESTEMMELSER

- § 5 Dersom det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding omgående sendes Sametinget eller Nordland Fylkeskommune, kulturetaten, j.fr. lov av 9. juni 1978 nr.50 om kulturminner § 8.
- § 6 Dersom det blir aktuelt med utfylling eller mudring i sjø, skal det gjennomføres en risikovurdering før eventuell utfylling/mudring starter.

Behandling i Hadsel kommunestyre - 16.06.2005

Kommunestyret vedtok enstemmig innstillingen fra planutvalget.

Vedtak i Hadsel kommunestyre - 16.06.2005

Kommunestyret gir sin tilslutning til fremlagte reviderte forslag til reguleringsendring for Del av Melbuplanen, Sentrumsplan for Melbu, og godkjenner denne ihht plan- og bygningslovens § 27-2, nr 1.



Reguleringsplan for "Melbu brygger" gbnr 52/1, 52 og 112 - Melbu Systems
Gjentatt behandling av regulerings-saken etter nytt offentlig ettersyn - Kommunestyrets behandling

Saken behandles i:	Møtedato:	Utvalgssaksnr:
Planutvalget	15.06.2005	060/05
Hadsel kommunestyre	16.06.2005	062/05
Saksbehandler:	Jens-Are Johansen	
Arkivkode:	L12	
Saksmappe:	04/2060	
Dato:	06.06.2005	

FORSLAG TIL VEDTAK OG POLITISK BEHANDLING

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget gir sin tilslutning til fremlagte reviderte forslag til reguleringsendring for Del av Melbuplanen, Sentrumsplan for Melbu, og innstiller ovenfor kommunestyret å godkjenne denne ihht plan- og bygningslovens § 27-2, nr 1.

Behandling i Planutvalget - 15.06.2005

Planutvalget vedtok enstemmig rådmannens forslag til vedtak.

Vedtak i Planutvalget - 15.06.2005

Planutvalget gir sin tilslutning til fremlagte reviderte forslag til reguleringsendring for Del av Melbuplanen, Sentrumsplan for Melbu, og innstiller ovenfor kommunestyret å godkjenne denne ihht plan- og bygningslovens § 27-2, nr 1.

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		320 409	269 832
Sum driftsinntekter		320 409	269 832
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-227 954	-240 721
Sum driftskostnader		-227 954	-240 721
Driftsresultat		92 455	29 111
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		478	304
Sum finansinntekter		478	304
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-35	0
Sum finanskostnader		-35	0
Netto finans		443	304
Resultat før skattekostnad		92 898	29 415
Skattekostnad		-2 384	0
Årsresultat		90 513	29 415
Overføringer			
Annen egenkapital		90 513	29 415
Sum overføringer		90 513	29 415

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	97 500	97 500
Sum varige driftsmidler		97 500	97 500
Sum anleggsmidler		97 500	97 500
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		7 412	430
Sum fordringer		7 412	430
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		289 544	201 364
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 544	201 364
Sum omløpsmidler		296 956	201 794
SUM EIENDELER		394 456	299 294

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		381 936	118 330
Sum opptjent egenkapital		381 936	118 330
Sum egenkapital		381 936	118 330
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt		2 384	0
Sum avsetning for forpliktelser		2 384	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 866	7 872
Annen kortsiktig gjeld		3 270	0
Sum kortsiktig gjeld		10 136	7 872
Sum gjeld		12 520	7 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		394 456	126 201

MELBU, 26.05.2025

Anette Ulnes Pedersen
styrets leder

Torill Dreyer
styremedlem

Carina Solhoff Martinussen
styremedlem