


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bryggegata 2 C, 8445 MELBU

 HADSEL kommune

 gnr. 52, bnr. 962, snr. 11

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 15149-2042

Eiendomsverdi ref nr: KQ1392

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



TakstTeam
VESTERÅLEN

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Dag Daae Johansen

Uavhengig Takstingeniør

dag@ttv.as

915 36 999



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).

Leiligheten/ seksjonen er utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Seksjonen/leiligheten er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet hensyntatt alder.

Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt avvik i utførelser ved byggeår.

Ut ifra alder er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

Det er ikke registrert sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Det er registrert forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporter for seksjoner omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som seksjonens ansvar iht. forskrift og Sameiets vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle seksjonen.

Fellesarealer og utvendige forhold er normalt Sameiets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten.

Det anbefales generelt at det innhentes tilstandsrapport av fellesareal for avklaring av seksjonseier forpliktelser i så måte.

Seksjonen er tillagt parkering i felles carportanlegg hvor det også er boder for den enkelte boenhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC-vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue/ kjøkken.

Glassrekkverk.

Veranda i trekonstruksjon, med spaltegulv, med utgang fra soverom.

Trerekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med parkett.

Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater.

Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater.

Trebjelkelag i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, mellom etasjene.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 4. etasje

Våtrom fra 2011 (byggeår). Teknisk forskrift 2010 legges til grunn for utførelse.

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom 3. etasje

Våtrom fra 2011 (byggeår). Teknisk forskrift 2010 legges til grunn for utførelse.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett, bidet, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap. Dels Integreerte hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert på

bad/vaskerom i 4. etasje

Varmtvannstanken er fra byggeår

Sentralstøvsuger. Uttak i begge etasjer. Sentralenhet plassert på

bad/vaskerom i 4. etasje

Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser. Automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannvern.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å ivareta sikker ferdsel og redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløper kan medføre økt fare for personskade.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	138 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er noe mindre avvik vedr. rominndeling i 4. etasje (bad er på tegninger oppført som bod).

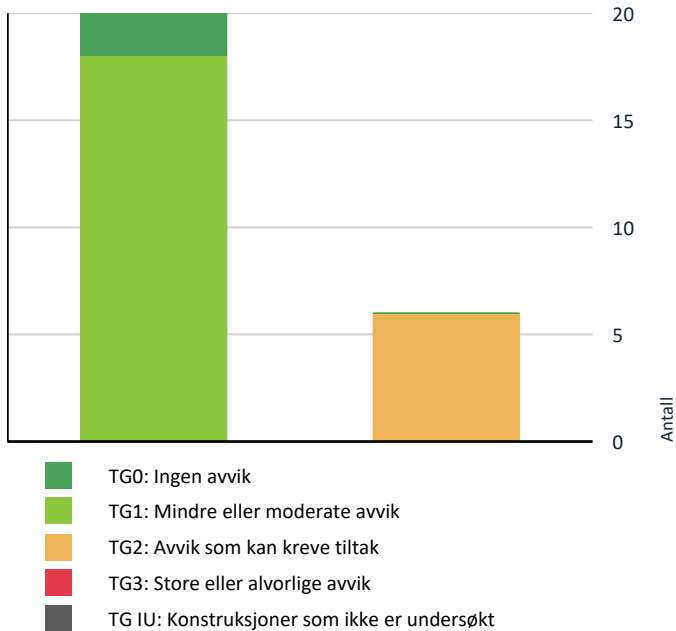
Bod og carport

- Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av rekvirent er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.

Bygninger forutsettes generelt godkjente.

Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.

Opplysning av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.

Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

Utvendig bod og carport er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er forenklet beskrevet. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2011

Kommentar
Ferdigstilt dette år iht. offentlige register (forutsettes korrekt)

Anvendelse
Bolig (til eget bruk)

Standard
Generell bygnings- og vedlikeholdsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, dette bl.a. grunnet generell standard vedr. materialer, tekniske anlegg og - utstyr og innredninger samt lite preg av bruksslitasje

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	- Kjøkkeninnredning fornyet - Terrassedør skiftet
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har PVC-vinduer med 2-lags glass.
Vinduer er en del av sameiets ansvar, men i henhold til retningslinjene er vinduer i tilknytning til seksjonen likevel tilstandsvurdert.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Ytterdører er en del av sameiets ansvar, men i henhold til retningslinjer er ytterdører i tilknytning til seksjonen likevel tilstandsvurdert.



Hovedinngangsdør



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, med papptekking, med utgang fra stue/kjøkken. Glassrekkverk.
Veranda i trekonstruksjon, med spaltegulv, med utgang fra soverom. Trerekkverk.

Veranda/terrasse er en del av Sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er veranda i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tilstandsrapport



- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvikene er målt i stue og loftstue og resultat gjelder begge rom/etasjer.

Konsekvens/tiltak

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

Skjevheter kan påvirke møblering og innredning, og det anbefales å holde forholdet under oppsikt.

Dersom det skal legges nytt gulv anbefales å rette underlaget for å unngå oppsprekking og knirk.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med parkett.

Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater.

Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



TC 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2011 (byggeår). Teknisk forskrift 2010 legges til grunn for utførelse.

Dokumentasjon iht. kontrollerklæring fra utførende entreprenør som skal foreligge som en del av entreprenørs erklæringer i forbindelse med brukstillatelse/ ferdigattest forutsettes.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TC 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uheldig/ufagmessig utførelse ved at de malte platene er avsluttet bak våtromsbelegget på gulvet. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasjer eller fuktinntrengning i overgangene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av overgangen mellom veggplater og våtromsbelegg for å hindre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved lekkasje eller fuktpåvirkning.



Eksempel på ufagmessig utførelse

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TC 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt, og det er ikke utført forskriftsmessig oppbrett av membran ved dør.

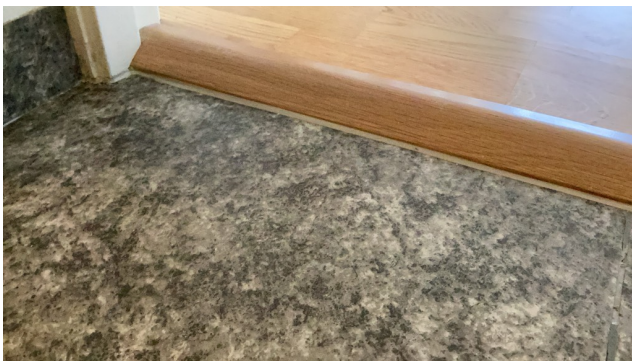
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Gulvet fungerer med dette avviket, men manglende fall og oppbrett av membran ved dør gir økt risiko for vannskader i tilstøtende rom ved lekkasje eller vannsøl.

Det anbefales å være ekstra oppmerksom ved bruk av rommet, og unngå unødvendig vannsøl. For å oppnå tilfredsstillende tilstand og redusere risikoen, må gulvet bygges om med korrekt fall og forskriftsmessig oppbrett av membran ved dør. Dette bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering, da det sjelden er økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.



Manglende oppbrett av membran ved dør

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2011 (byggeår). Teknisk forskrift 2010 legges til grunn for utførelse.

Dokumentasjon iht. kontrollerklæring fra utførende entreprenør som skal foreligge som en del av entreprenørs erklæringer i forbindelse med brukstillatelse/ ferdigattest forutsettes.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Tilstandsrapport

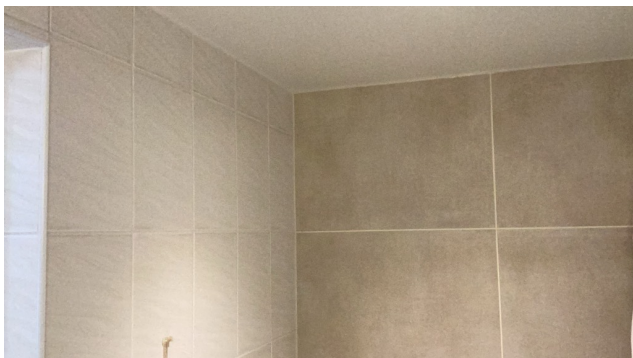
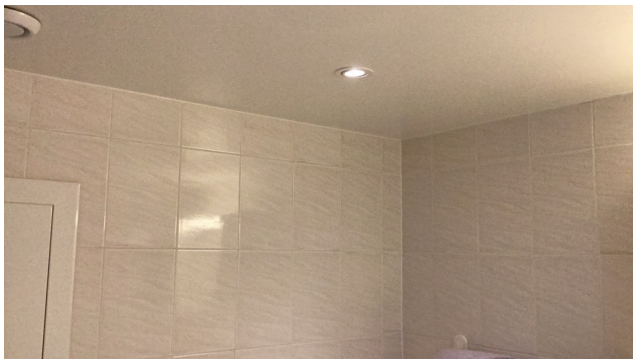


3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har 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.

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.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett, bidet, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin.



Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap. Dels Integreerte hvitevarer.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert på bad/vaskerom i 4. etasje



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er fra byggeår

! TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger. Uttak i begge etasjer. Fungerer tilfredsstillende iht. eier. Sentralenhet plassert på bad/vaskerom i 4. etasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er utløpt.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og observert tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes tiltak eller utskifting av sentralstøvsuger innen rimelig tid, da over halvparten av forventet brukstid er utløpt.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon eller driftsstans.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normal installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser. 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 eltilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

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
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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Elektrisk installasjon er fra byggeår, uten åpenbare defekter.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannvern.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidpunktet.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å ivareta sikker ferdsel og redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløper kan medføre økt fare for personskaade.

Bygninger på eiendommen

Bod og carport



Anvendelse

Bod og carport

Byggeår

2011

Kommentar

Ferdigstilt dette år iht. offentlige register (forutsettes korrekt), regnes som byggeår

Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold

Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Beskrivelse

Bod er etablert i bakre del av felles bygning som inneholder boder og carporter i rekke (felles for flere boenheter) og er bl.a. utført ved pulttak som plassbygget konstruksjon med papptekking.

I bod er bakre yttervegg utført som murt vegg og frontvegg i trekonstruksjon med utvendig liggende bordkledning, betonggulv, innlagt strøm.

Adkomst fra carport.

Carport er utført med asfaltert dekke.

Bygningsteknisk tilstand er hensyntatt.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Tilbygg / modernisering

Modernisering El-bil lader montert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

133 m²/133 m²

Boligbygg med flere boenheter : Loftstue, 2
Bad/vaskerom, 3 Soverom, Entré, Stue/kjøkken, Gang

Andre bygg: Bod og carport
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 850 000

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

4 600 000

Konklusjon markedsverdi

4 600 000

Markedsvurdering

Leilighet/seksjon beliggende i 3.- og 4. etasje (de øverste etasjer) i boligblokk med meget sentral beliggenhet på Melbu. Taksert leilighet/ seksjon innehar god intern beliggenhet i bygningen, med hovedfasade mot sør og med fri og meget god utsikt mot sjø og fjell.

Leiligheten gir generelt et godt helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold og bygningsmessig standard, hensyntatt alder.

Eiendommen ansees som rimelig lett omsettelig i dagens marked, dette spesielt grunnet leilighetens interne beliggenhet og tilhørende attraktivitet.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Strandbakken 13 ,8445 MELBU 79 m ² 2020 2 sov	20-06-2022	3 450 000	3 350 000		3 350 000	42 405
2 Bryggegate 2E ,8445 MELBU 81 m ² 2011 2 sov	21-04-2026	3 000 000	3 400 000		3 400 000	41 975
3 P.A.Kvaals gate 8 ,8445 MELBU 71 m ² 2014 2 sov	01-07-2025	2 950 000	2 800 000		2 800 000	37 333
4 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
5 Bryggegate 2A ,8445 MELBU 81 m ² 2011 2 sov	10-03-2020	2 400 000	2 300 000		2 300 000	28 395

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 korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift er estimert av takstmannen.	Kr.	10 000
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen	Kr.	5 000
Felleskostnader/ avgift til sameiet	Kr.	3 597
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	6 400 000

Bod og carport

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 550 000

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Kommentar

Taksert seksjons andel av tomteverdi.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	51			51	5
3. etasje	82			82	8
SUM	133				13
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Loftstue, bad/vaskerom, soverom		
3. etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe mindre avvik vedr. rominndeling i 4. etasje (bad er på tegninger oppført som bod).

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod og carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Dag Daae Johansen Ivar Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	52	962		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bryggegate 2 C

Hjemmelshaver

Pedersen Anette Ulnes, Pedersen Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten/ seksjonen er beliggende i de to øvre etasjer i boligblokk ved strandkanten meget sentralt i Melbu sentrum. Beliggenhet i sentrum gjør at det er kort gangavstand til alle service- og forretningstilbud samt øvrige fasiliteter i sentrum. Gjeldende leilighet/seksjon har meget god intern beliggenhet i blokken, med hovedfasade mot sør og fri og god utsikt mot sjø og fjell. På Melbu fins det bl.a. bra utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og ferger. Ca. 16 km. til Stokmarknes, som er by og kommunesenter, hvor det bl.a. fins kommunikasjon med båt og fly.

Adkomstvei

Offentlig. Grei adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig. Tilknyttet kommunalt ledningsnett. Vannmåler er installert.

Tilknytning avløp

Offentlig. Tilknyttet kommunalt ledningsnett.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen.
Innkjørsel/gårdsplass og trafikkareal med asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.
Takst omfatter seksjon nr 11 inneholdende leilighet i bygningens to øvre etasjer samt tilhørende carport og bod i fellesbygg.
"Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner" bør generelt kontrolleres mht. evt plikter og heftelser.
Se sameiets vedtekter for plikter og rettigheter for eierskap av seksjonene.
Sameiebrøk: 68/600
Iht. eier dekker avgift til sameiet bl.a.kostnader til bygningsforsikring, strøm på fellesområdet, utvendig vedlikehold av bygning, drift og vedlikehold av heis, rengjøring av fellesareal og snørydding.
Eiendommens areal iht. Eiendomsdata.no, og forutsettes korrekt, og er oppgitt som totalareal for hele eiendommen hvor taksert seksjon innehar ideell andel av dette areal.
Kfr. målebrev og situasjonskart for evt. ytterligere informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg. planer osv) for informasjon om området.
Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med leilighet / seksjon i boligblokk (byggeår 2011) samt tillagt carport og bod i fellesbygg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse	19.05.2026		Fremvist	1	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.05.2026		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	10.05.2026		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	10.05.2026		Ikke gjennomgått	3	Nei
Tidligere takst	05.11.2019		Ikke gjennomgått		Nei
Begjæring om oppdeling i eierseksjoner	02.01.2012		Gjennomgått	7	Nei
Tidligere takst	06.11.2019		Innhentet	11	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 fukttinnhold 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 slitasje: 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.

- 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 ren 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KQ1392>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Bryggegate 2 C, 8445 MELBU

11 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bryggegate 2 C	Bryggegate 2 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

August/september 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden august/september 2020

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

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Ivar

Selger

Pedersen, Anette Ulnes

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

Beskriv feilen og omfanget

Flis løsnet på deler av en vegg

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flis ble byttet ut, da de løsnet fra vegg. Dette gjorde jeg selv, da jeg er godkjent med våtromssertifikat.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

SE-Byggservice AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

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 66986337

Egenerklærings skjema

Name

Ivar Pedersen

Date

2026-05-11


Name

Anette Ulnes Pedersen


Date

2026-05-11

Identification

 Ivar Pedersen

Identification

 Anette Ulnes Pedersen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Ivar Pedersen
Anette Ulnes Pedersen

11/05-2026
09:37:47
11/05-2026
21:46:05

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High



Melding til tinglysning

Løpenummer for forretning: 601190202
Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr: HADSEL KOMMUNE
958501420

Adresse: Rådhusgata 5, 8450 STOKMARKNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr: MELBU BRYGGE BOLIGER AS
996645762

Bruksenhet: Adresse: Postboks 13, 8459 MELBU

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr: 1866
Gnr: 52
Bnr: 962

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1866	52	962	0	1	41 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	52	962	0	2	41 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	52	962	0	3	41 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	52	962	0	4	41 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	52	962	0	5	41 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	52	962	0	6	41 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	52	962	0	7	41 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	52	962	0	8	41 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	52	962	0	9	68 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	52	962	0	10	68 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	52	962	0	11	68 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1866	52	962	0	12	68 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 7042 Tinglyst: 04.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rettskopi bekreftes
Anja Christine Bakke

23.12.2011 10.51

HADSEL KOMMUNE
Teknisk drift og investering

Anja Christine Bakke
Side 1 av 1

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Mellau 03.01.12.	Mellau Brygge Boliger AS ULLU-Eink Skinsvile	



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

- Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
 Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
- Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr | Bnr | Fnr | Snr |

52 962

kommune

Dato

Stempel og underskrift

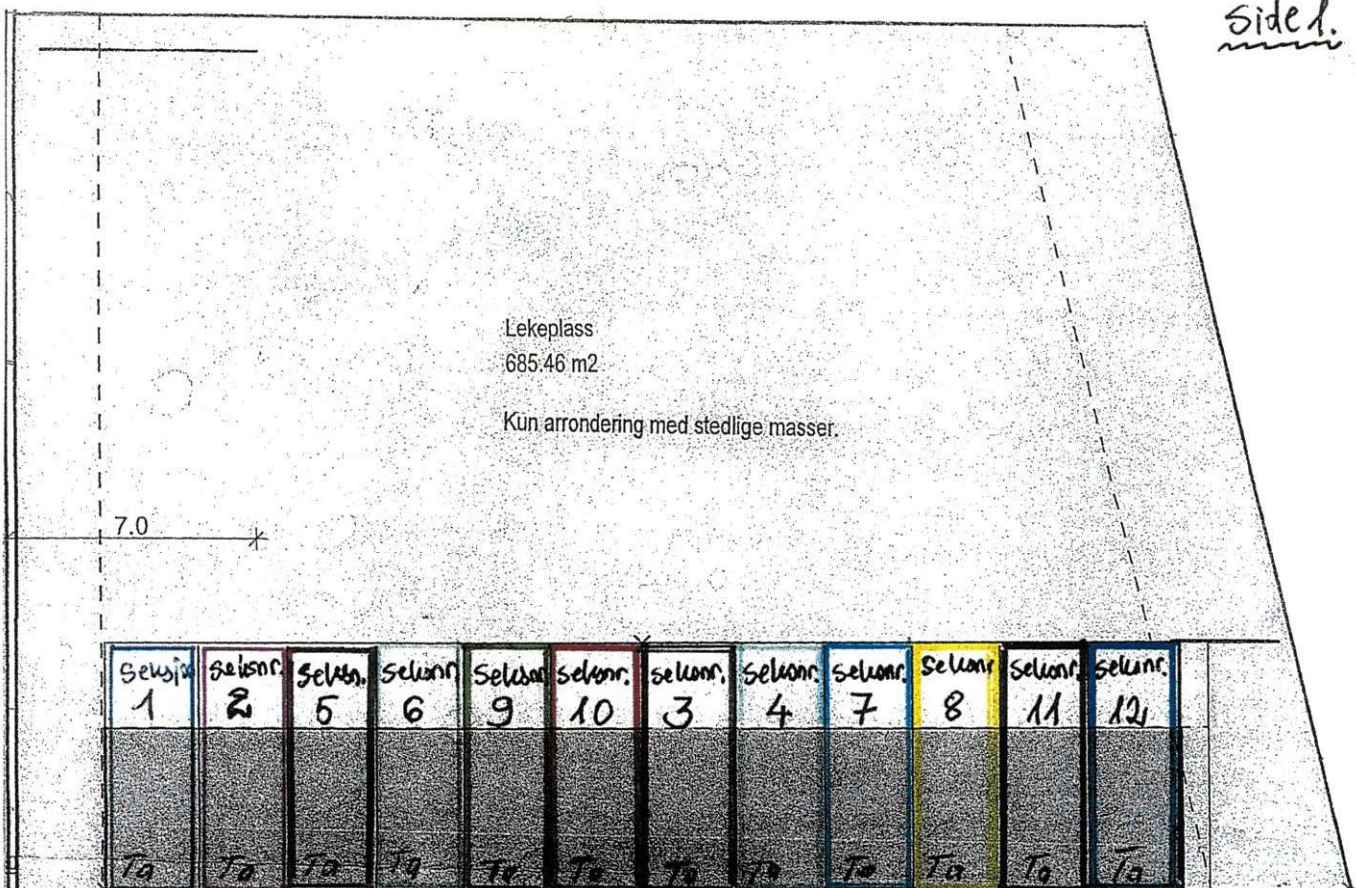
02.12.2011

HADSELE KOMMUNE
Tilleggsdeling
Linn Ole Johnson

Noter:

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





DIARSELBOMMÅLE
Teknisk forvaltning

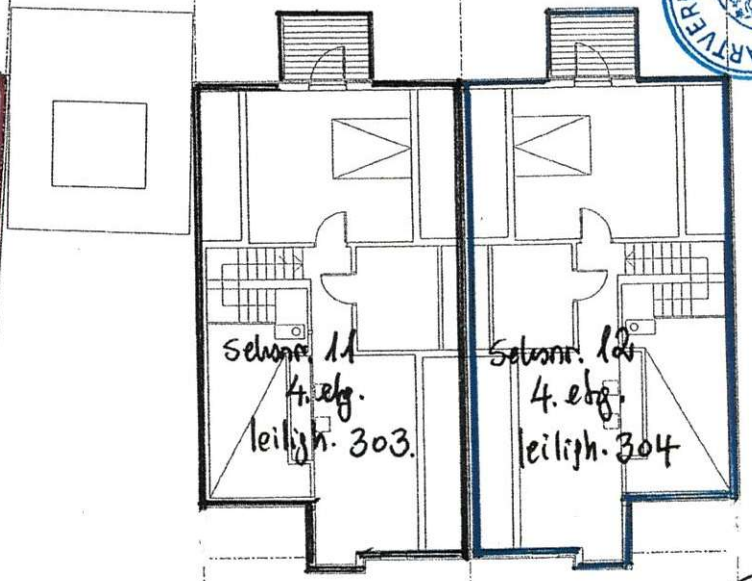
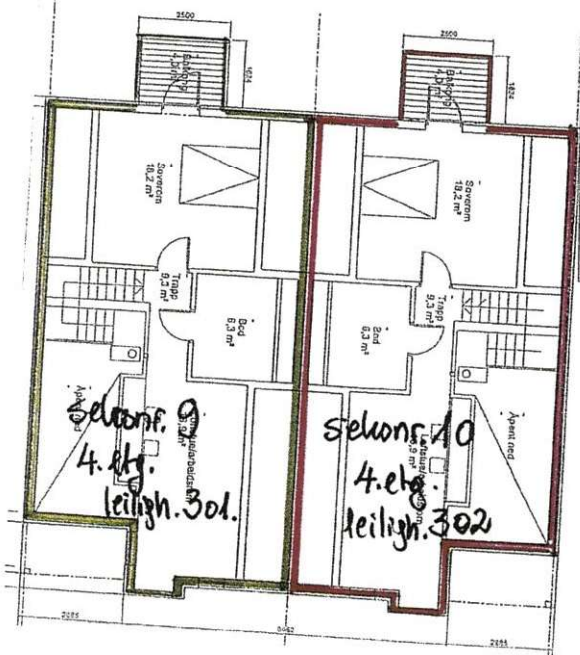
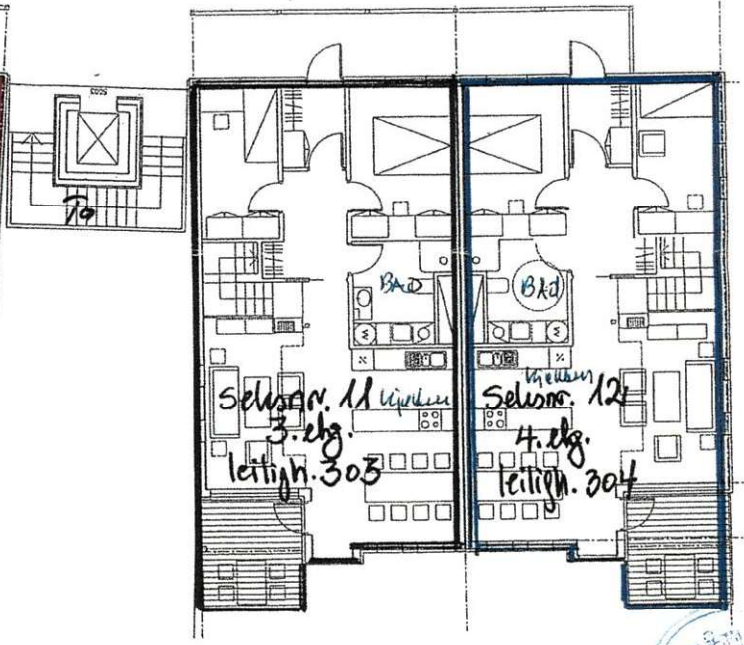
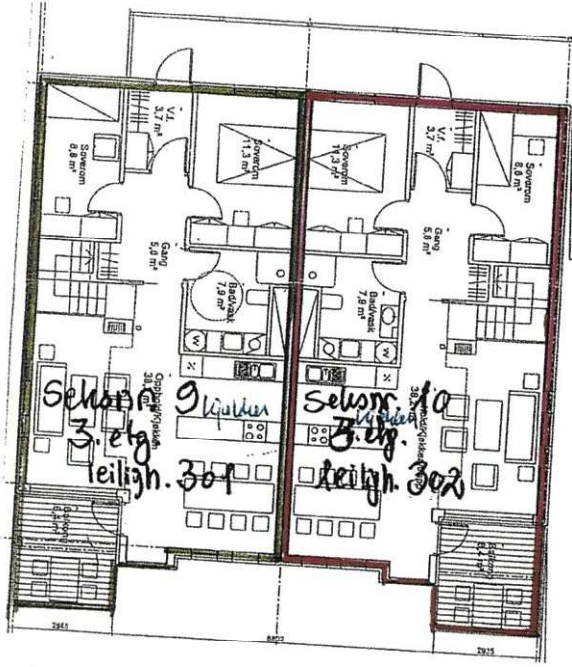
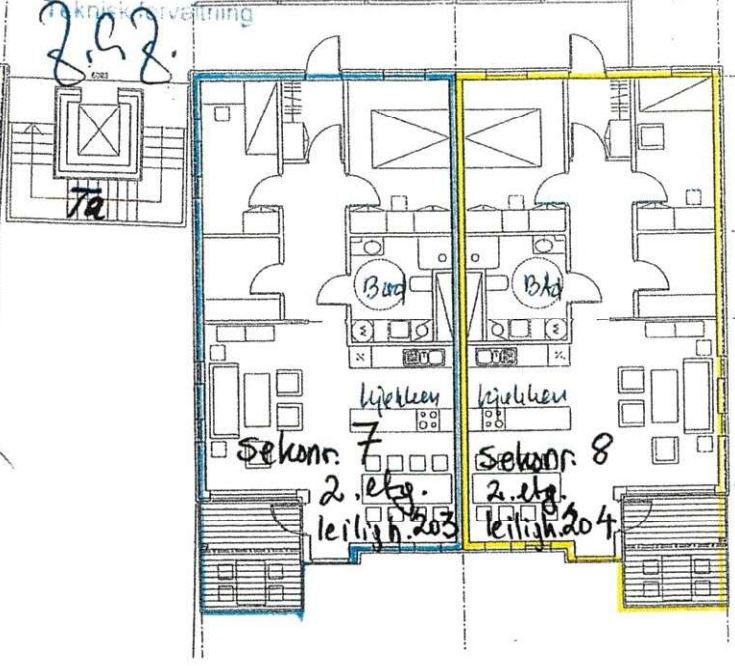
Z. G. Z.

Mellei Brygge

1. etg.



2.2.2.



Målestokk 1:500



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

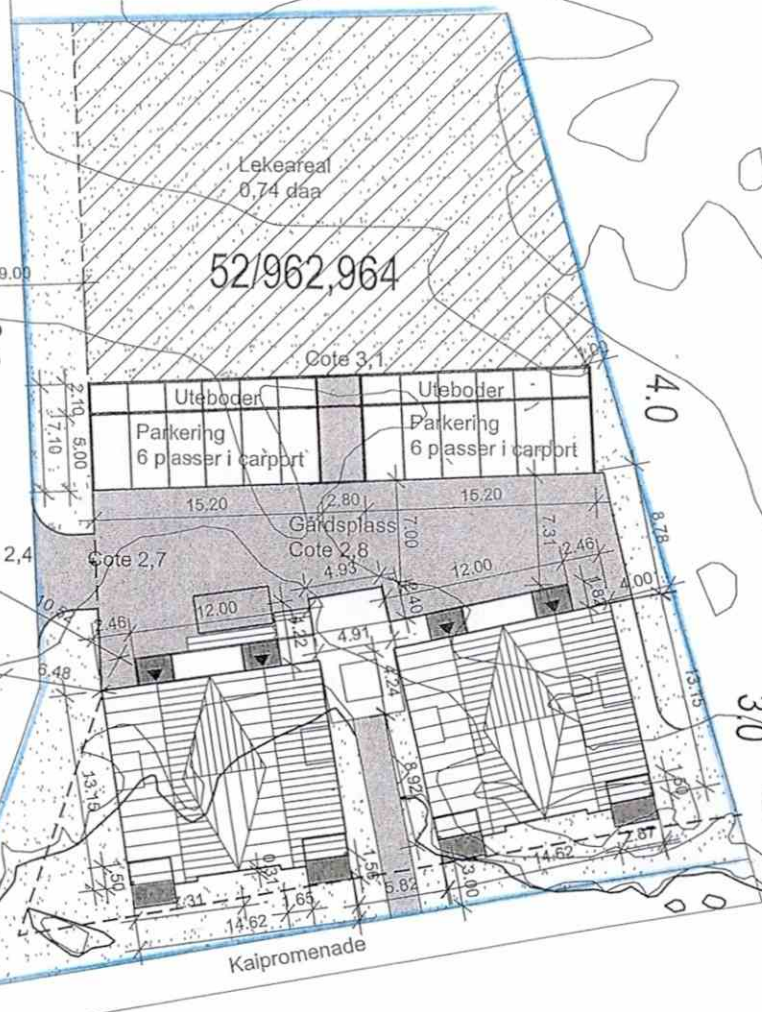
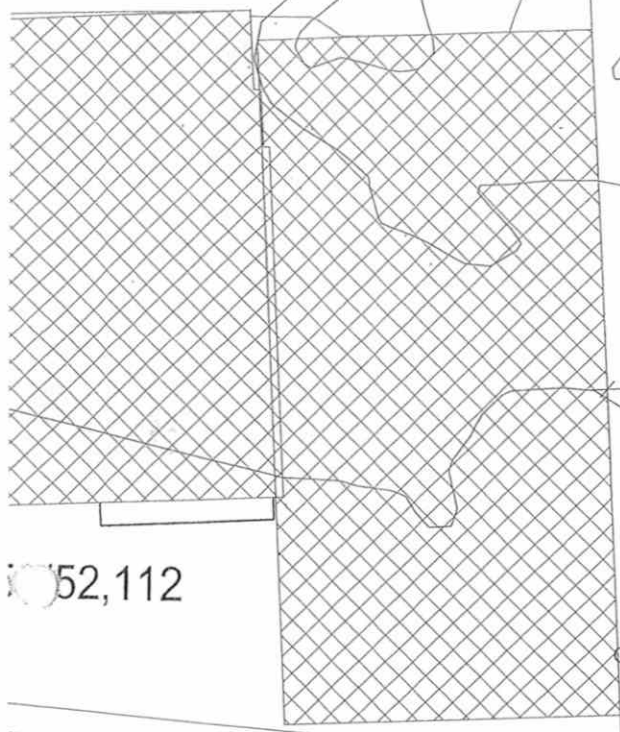
Inst 1885 /305

Side 3

Riari

52/1

/425

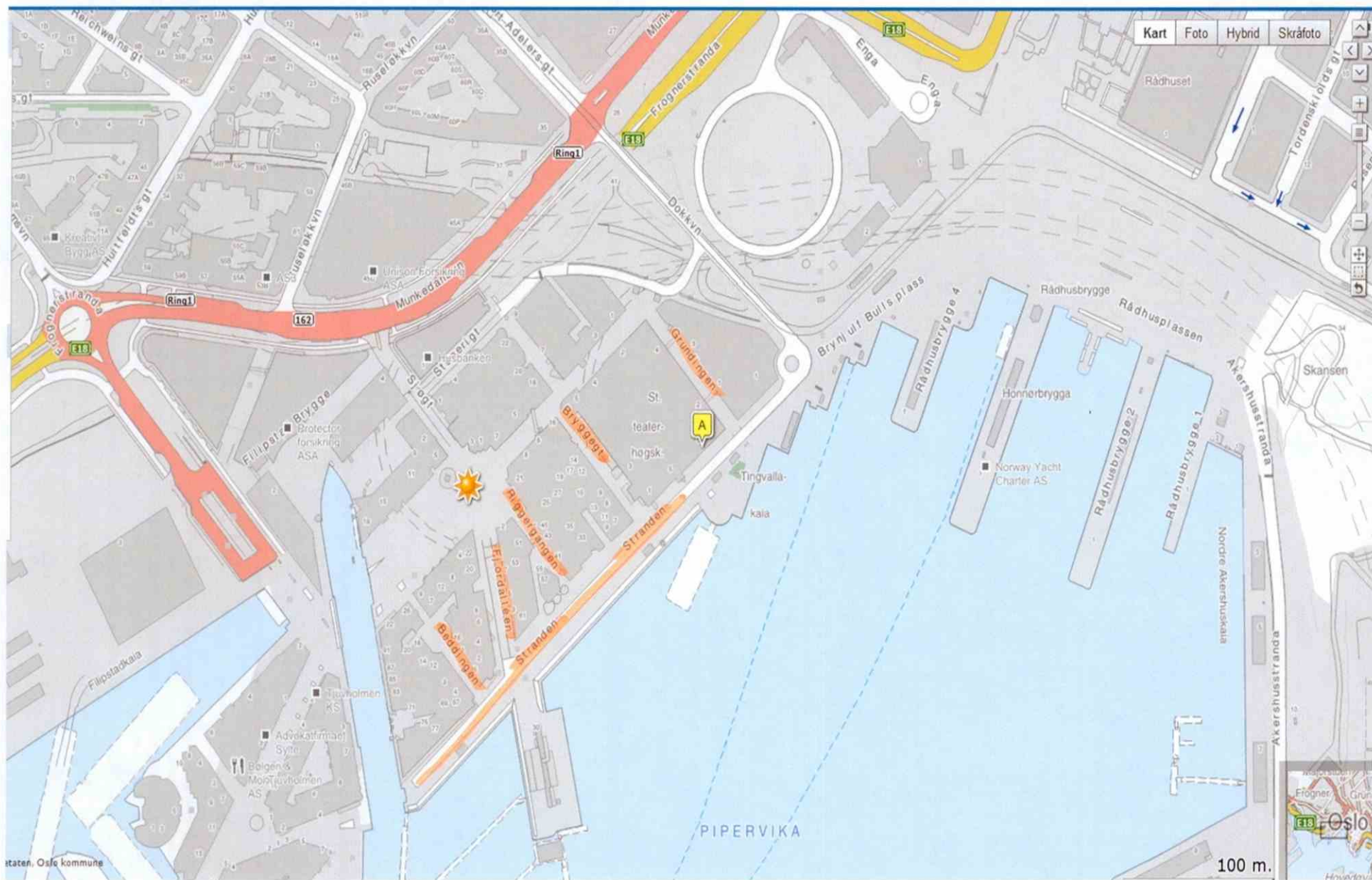


HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

DT- 337/2011

2.9.8.

Mellom Brukke Boliges & Situasjonsplan

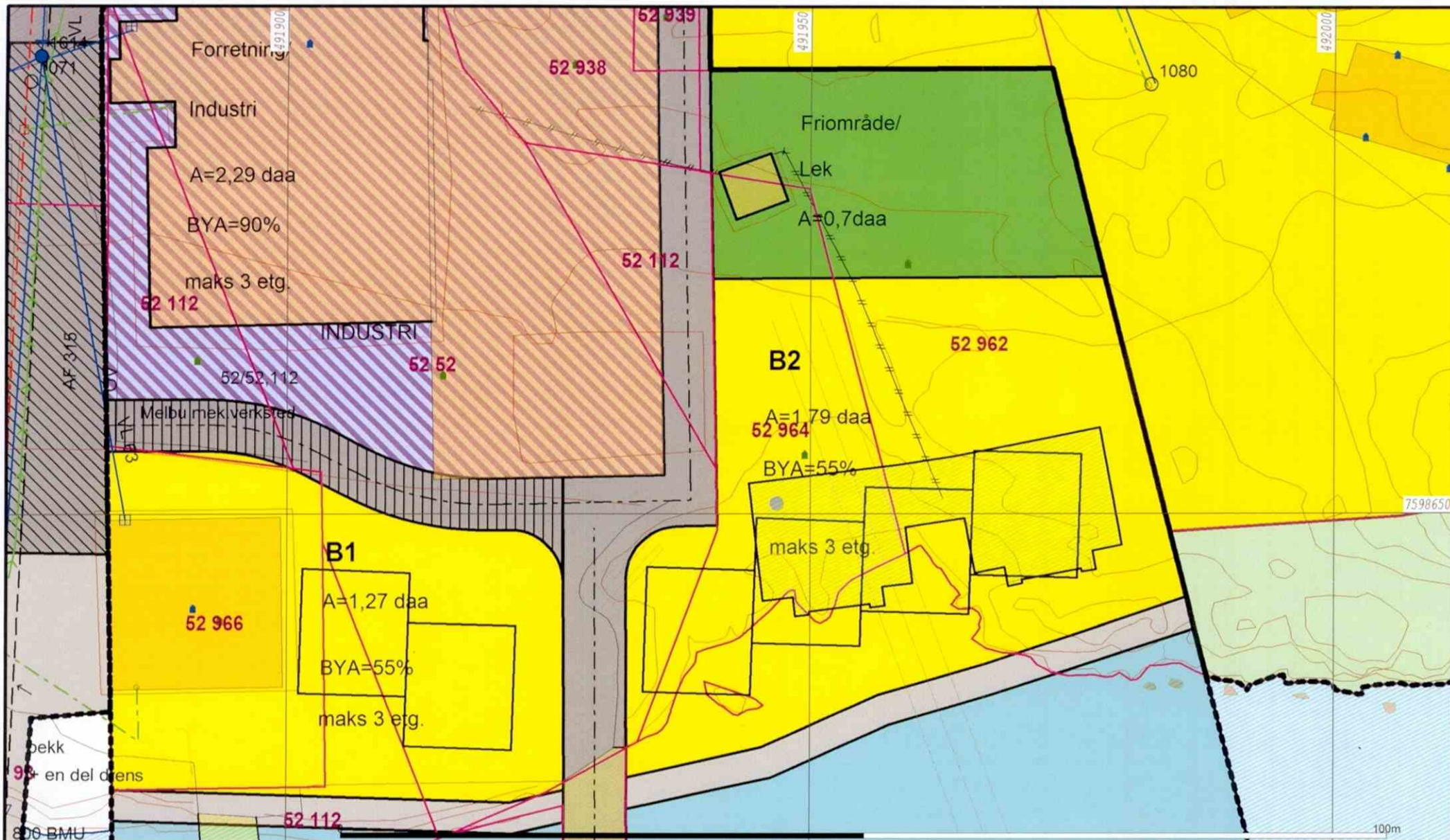


Kart Foto Hybrid Skråfoto

100 m.



staten, Oslo kommune



Beliggighet og høyder må oppfattes som orienterende.

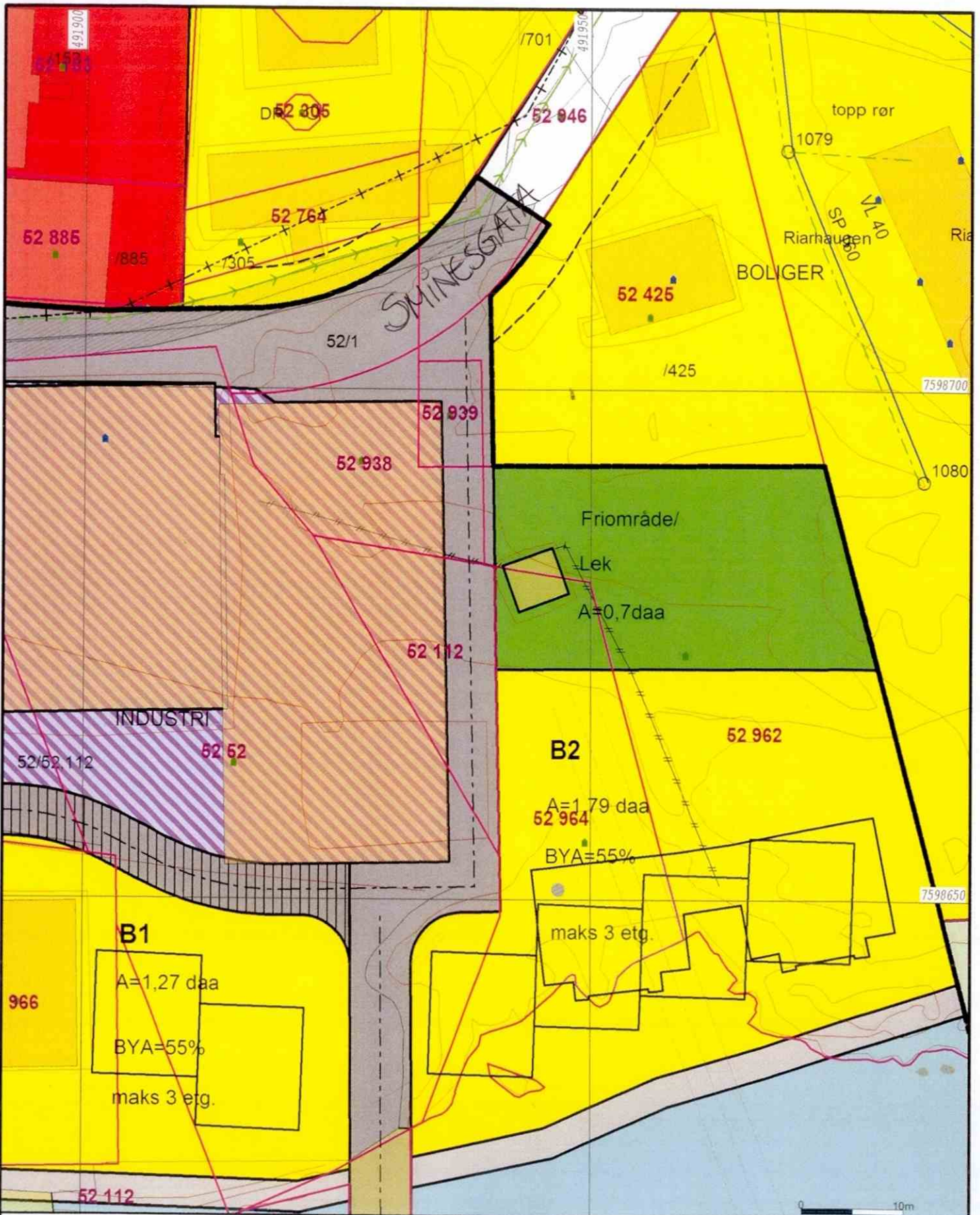


HADSEL KOMMUNE
TEKNISK DI.



Dato: 2011.10.24
Sign: eva

Målestokk
1:500



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



HADSEL KOMMUNE
TEKNISK DI.

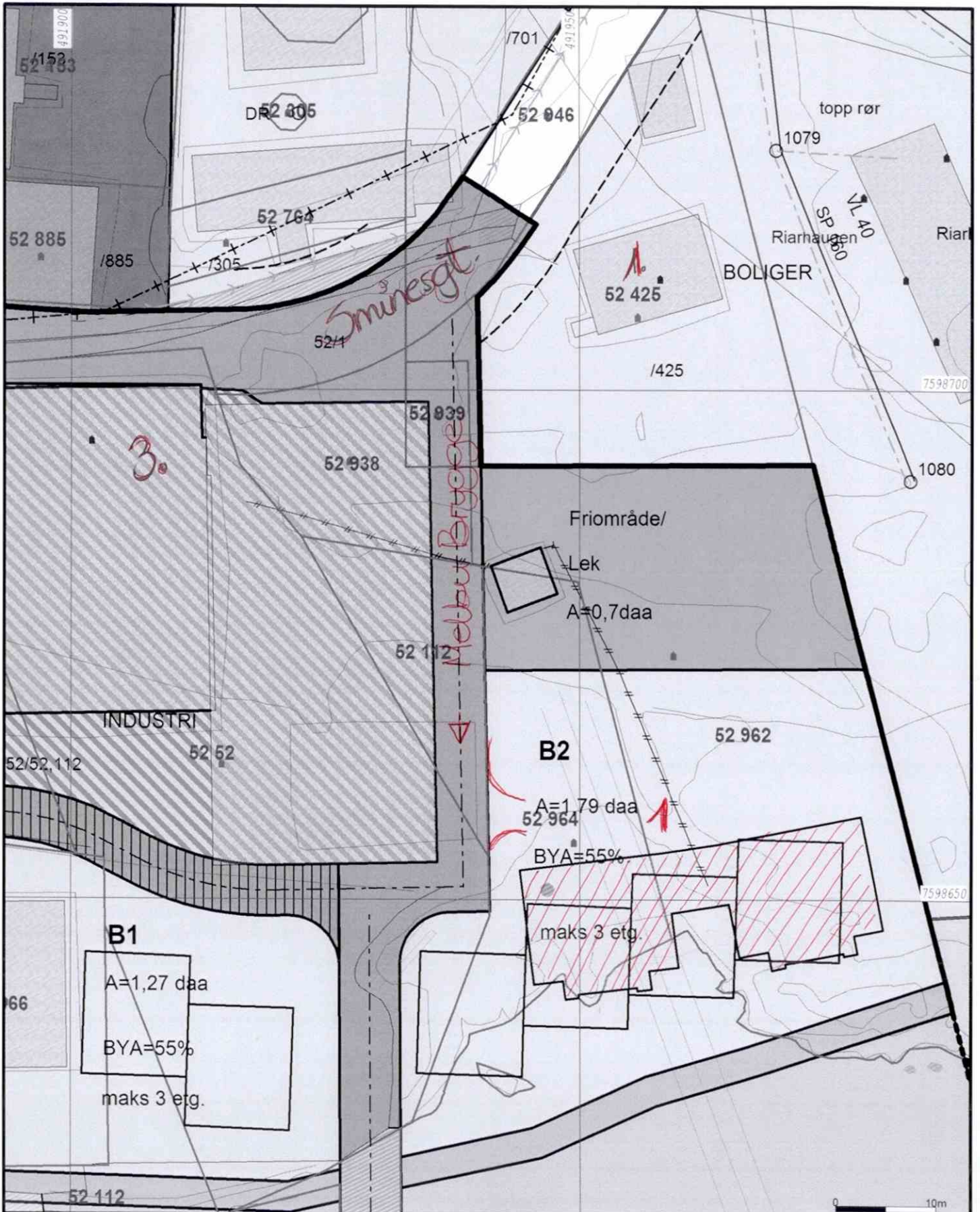


Dato: 2011.10.24
Sign: eva

Målestokk
1:500

Adresse: Rådhusgata5, 8450 Stokmarknes

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



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



HADSEL KOMMUNE
TEKNISK DI.



Dato: 2011.10.24

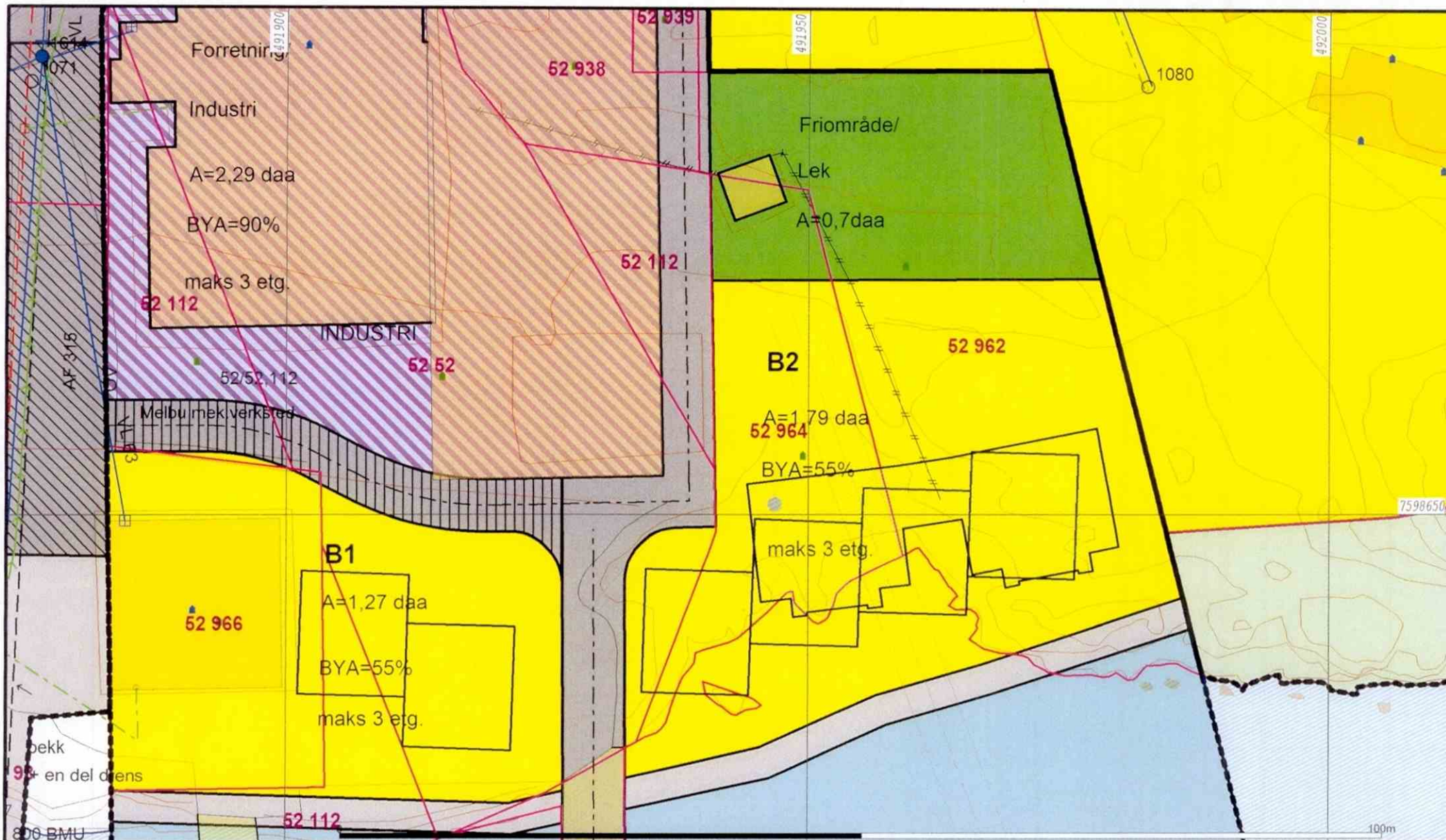
Sign: eva

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
Sign: eva

Målestokk
1:500

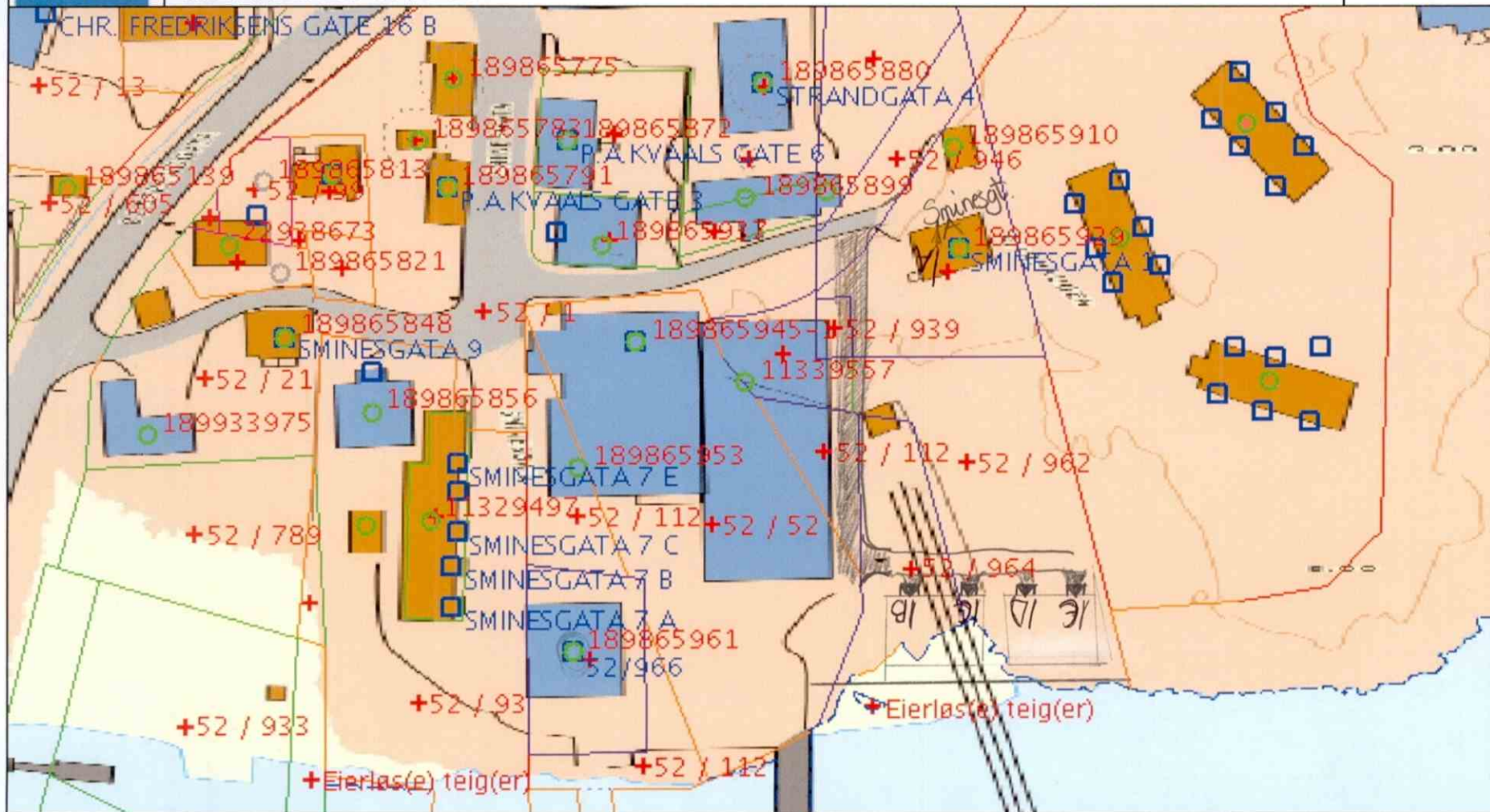


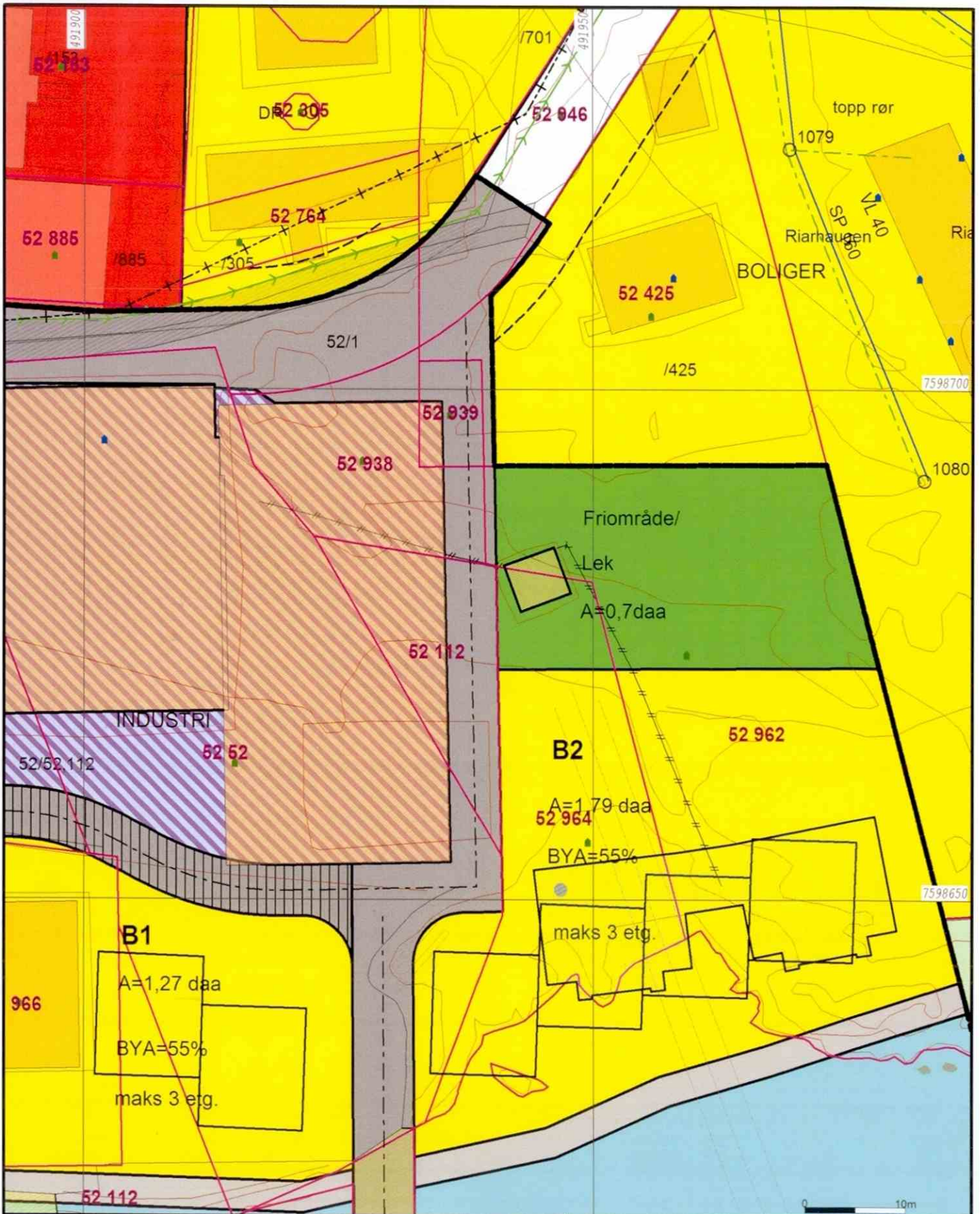
Kartutskrift

Målestokk 1:1055



24m





Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



HADSEL KOMMUNE
TEKNISK DI.



Dato: 2011.10.24
Sign: eva

Målestokk
1:500

Adresse: Rådhusgata 5, 8450 Stokmarknes

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

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

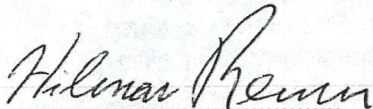
Så fremt Hadsel kommune aksepterer det, er partene enige om å overlate veien til Hadsel kommune, som forutsettes å overta ansvaret for vedlikehold, brøyting, strøing m.v.

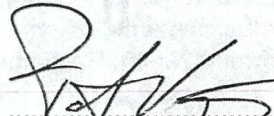
6.

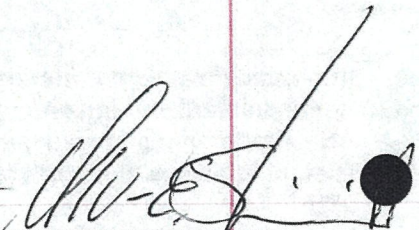
Denne avtale skal tinglyses som heftelse på følgende eiendommer:

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

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

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



Adresse

Bryggegata 2C, 8445 MELBU

Dato for energimerking

19.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-297887

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300273074

Gårdsnummer

52

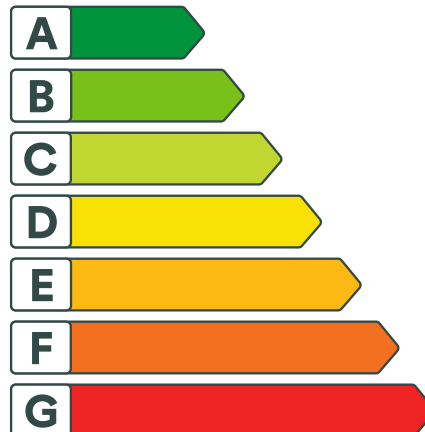
Bruksnummer

962

Seksjonsnummer

11

Bruksenhetsnummer

H0304


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

135,0 m²

Oppvarmet bruksareal

120,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

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

99,32 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

113,93 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 671 kWh



Bryggegate 2C, 8445 MELBU



Detaljer

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



Bryggegate 2C, 8445 MELBU



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



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>

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:

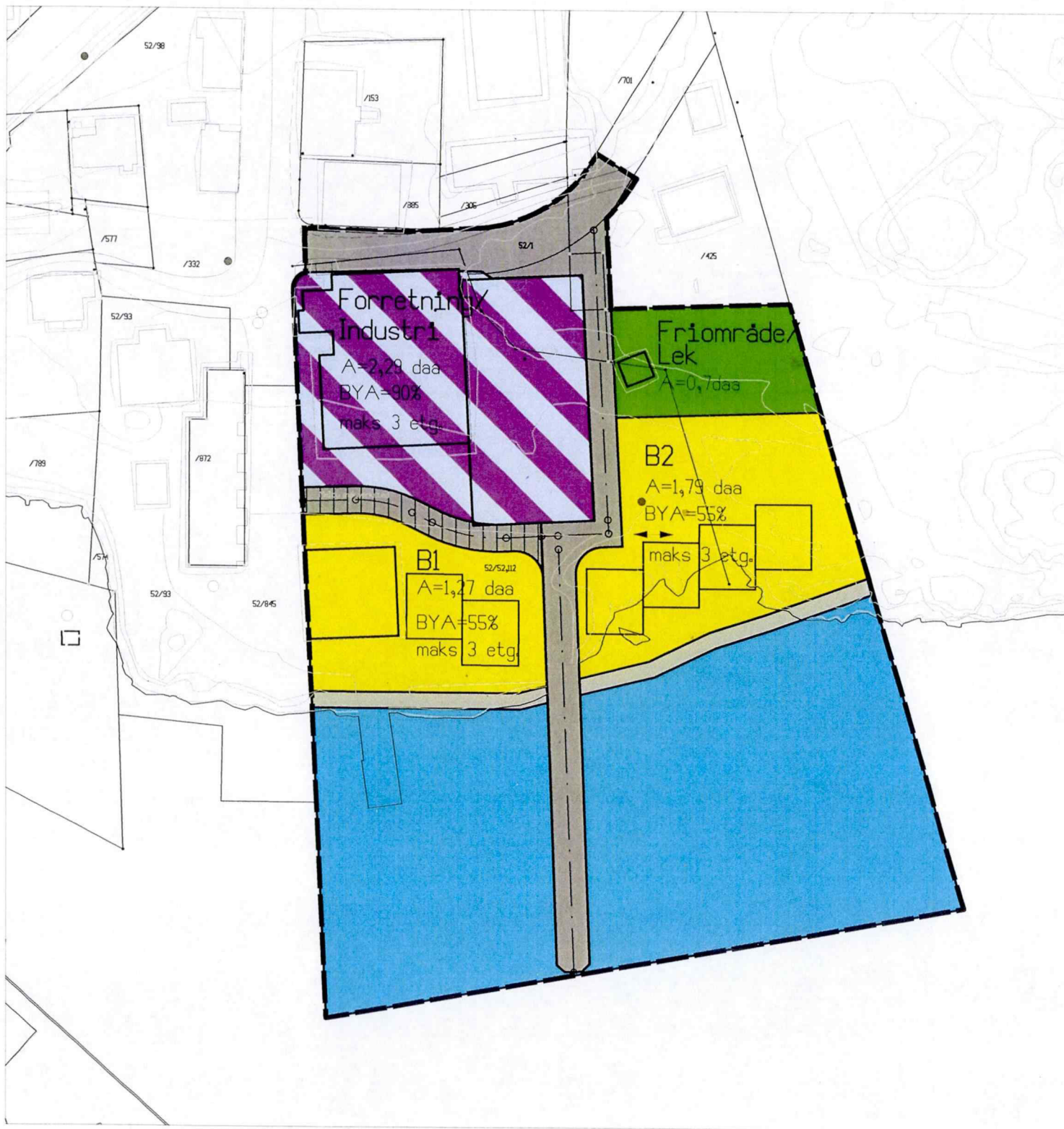
Planutvalget gir sin tilslutning til fremlagte reviderte forslag til reguleringsendring for Del av Melbuplanen, Sentrumsplan for Melbu, og innstiller ovenfor kommunestyret å godkjenne denne ihht plan- og bygningslovens § 27-2, nr 1.

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.



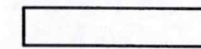
TEGNFORKLARING

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
-

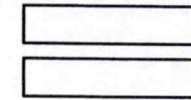
FAREOMRADER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)



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

- Privat vei
-

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



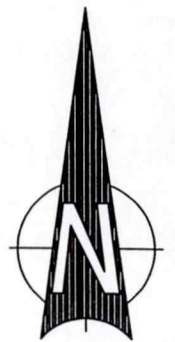
FORNYELSESOMRADER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)



LINJESYMBOLER

- Planens begrenning
- Formålsgrænse
- Byggegrænse
- Regulert tomtegrænse
- Regulert senterlinje vei
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

Kartgrunnlag DY 244-1-2
Kartmålestokk 1:1000



REGULERINGSPLAN 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			

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1866 - HADSEL
Gårdsnummer: 52
Bruksnummer: 962
Festenummer:
Seksjonsnummer: 11

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.05.2026 kl. 10:17
Produsert av: Per Anders Fjølstad - 1866
Attestert av: Hadsel kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eighedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 04.01.2012
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 68 / 600 i matrikkelenhet 52 / 962
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[REDACTED]	PEDERSEN ANETTE ULNES	H0304	BRYGGEGATA 2 C 8445 MELBU	1 / 2
Hjemmelshaver		[REDACTED]	PEDERSEN IVAR	H0304	BRYGGEGATA 2 C 8445 MELBU	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		[REDACTED]	PEDERSEN ANETTE ULNES	H0304	BRYGGEGATA 2 C 8445 MELBU	
Eier registrert hos Skatteetaten		[REDACTED]	PEDERSEN IVAR	H0304	BRYGGEGATA 2 C 8445 MELBU	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	
	Annen referanse		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Seksjonering	02.12.2011	Tinglyst	07.01.2012	1866krj	23.12.2011
Seksjonering	DT-337/2011	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	1866 - 52/962		
	2011/3445	Etablert/Endret	1866 - 52/962/0/1		
		Etablert/Endret	1866 - 52/962/0/2		
		Etablert/Endret	1866 - 52/962/0/3		
		Etablert/Endret	1866 - 52/962/0/4		
		Etablert/Endret	1866 - 52/962/0/5		
		Etablert/Endret	1866 - 52/962/0/6		
		Etablert/Endret	1866 - 52/962/0/7		
		Etablert/Endret	1866 - 52/962/0/8		
		Etablert/Endret	1866 - 52/962/0/9		
		Etablert/Endret	1866 - 52/962/0/10		
		Etablert/Endret	1866 - 52/962/0/11		
		Etablert/Endret	1866 - 52/962/0/12		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 273 074	Bebygd areal:	706	Ant. boliger:	12	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	1 489	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	19.07.2007
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:	19.08.2011
Nord: 7598657 Øst: 491957	Bruksareal totalt:	1 489	Avløp:	vannverk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Offentlig	kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	21.12.2011
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Ja	Ferdigattest:	17.09.2014
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Ferdigattest						
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L04	0	235	0	235	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	4	418	0	418	0	0	0
H02	4	418	0	418	0	0	0
H01	4	418	0	418	0	0	0

Bruksenheter

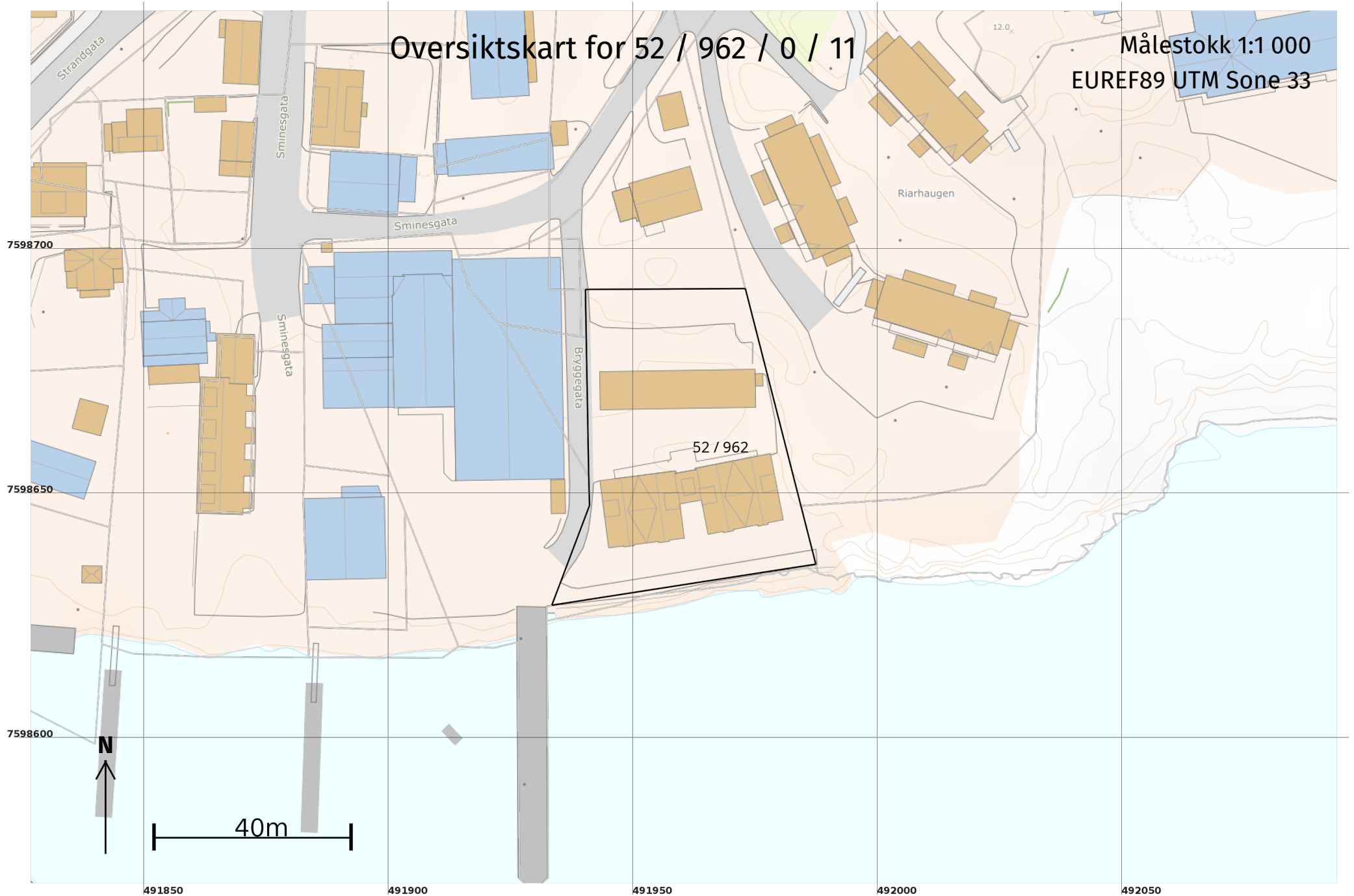
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3040 Bryggegata 2 C	H0304	Bolig	162	3	Kjøkken	1	1	52/962/0/11

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		STEINSVIK HUS AS		Pb 13 8459 MELBU

Oversiktskart for 52 / 962 / 0 / 11

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiegdom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.

Bryggegata 2C

Nabolaget Melbu sentrum - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🚶 Riarhaugen	2 min
Linje 754	0.1 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	20 min

Skoler

Melbu skole (1-10 kl.)	8 min
295 elever, 20 klasser	0.7 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu	9 min
500 elever, 21 klasser	0.8 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 PWR UP - Melbu	4 min
🚗 ChargeUp - Hadsel VGS avd. Mel...	10 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

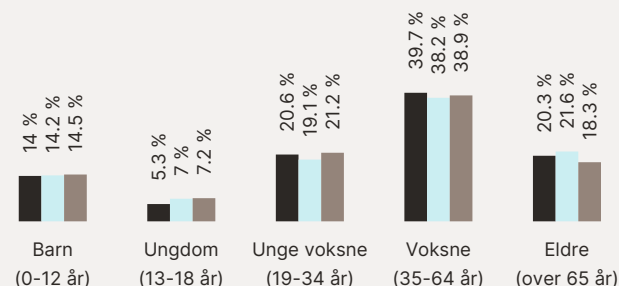


Naboskapet
Godt vennskap 84/100



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 (1-5 år)	6 min
53 barn	0.5 km
Melbu barnehage (1-5 år)	6 min
41 barn	0.5 km
Sjøstjerna barnehage (1-5 år)	7 min
32 barn	0.7 km


Dagligvare


Coop Extra Melbu	4 min
Rema 1000 Melbu	7 min
PostNord	0.6 km

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

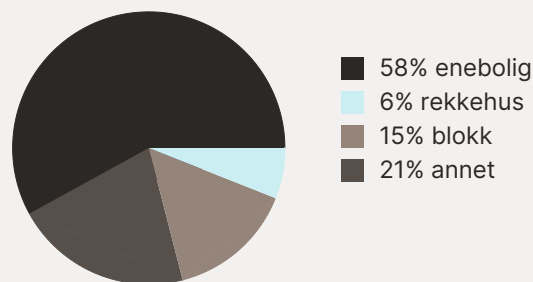
 Støynivået
Lite støynivå 90/100

 Gateparkering
Lett 87/100





Sport

- | | |
|---|---|
|  Melbu stadion | 5 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.5 km |
|  Melbu aktivitetssal | 8 min  |
| Aktivitetshall | 0.7 km |
|  Viking Gym Melbu | 6 min  |

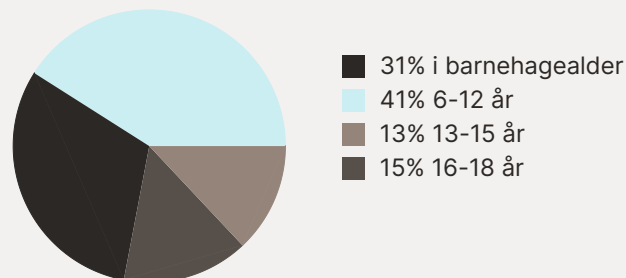
Boligmasse



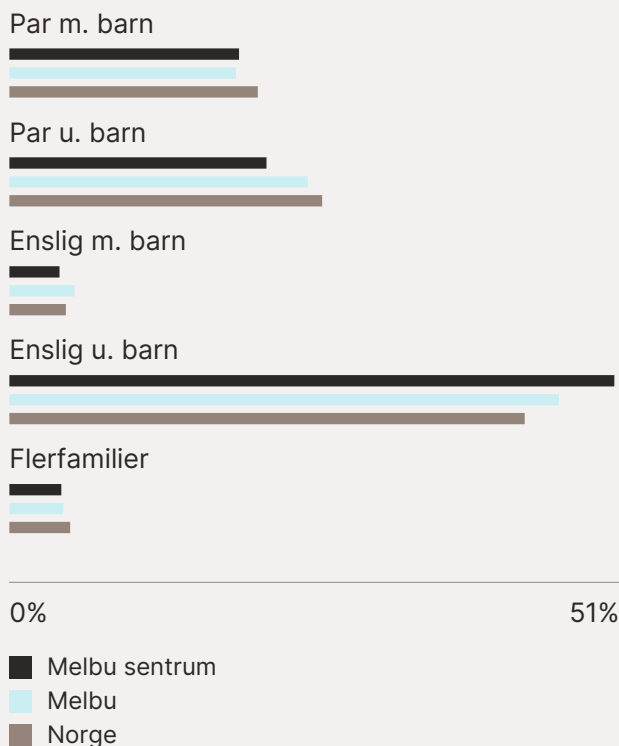
Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

