Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bryggegata 2 A, 8445 MELBU

HADSEL kommune

gnr. 52, bnr. 962, snr. 1

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 14.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21646-1322 **Eiendomsverdi ref nr:** TP2118

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Fagerli **Vår ref:** Tommy Fagerli

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og
de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.
Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:
Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.
Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstadsvurdering for boliger.
Reklamsjonsvurdering. Skjønn.
Andre tjenester
Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.
Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.
Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt.Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.
Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

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 strakstiltak 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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 1. etasje, som endeleilighet i boligbygg med flere boenheter. Overbygd inngangsparti (svalgang). Leiligheten gir generelt et normalt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder. God intern beliggenhet

Tilstandsrapporter for sameie omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som seksjonens ansvar iht. sameiets vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle seksjonen. Husleie til sameie dekker bl.a. kommunale avgifter, snørydding, utvendig vedlikehold, drift og renhold av fellesarealer samt renter og avdrag på fellesgjeld. Fellesarealer og utvendige forhold er normalt borettslagets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler. Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt terassedør i tre.
Overbygd terrasse på bakkeplan. Dekke i tre, rekkverk i glass og aluminium. Adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv mot grunn er av av betong.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av fuget dørterskel er 32.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Dusjkabinettet må dras frem for renhold og inspeksjon.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er vannmåler og stoppekrane i rørskapet.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selve enheten (Flexit S3R) er plassert i bod.
Sentralstøvsuger, enhet plassert i bod.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på bod.
Tidsmessig elektrisk installasjon fra byggeår, med hensyn til kapasitet og antall kurser.
Brannalarmanlegg, felles for alle boenheter, branntavle er plassert i felles trapperom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m²
Totalpris	3 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Carport med bod i fellesanlegg

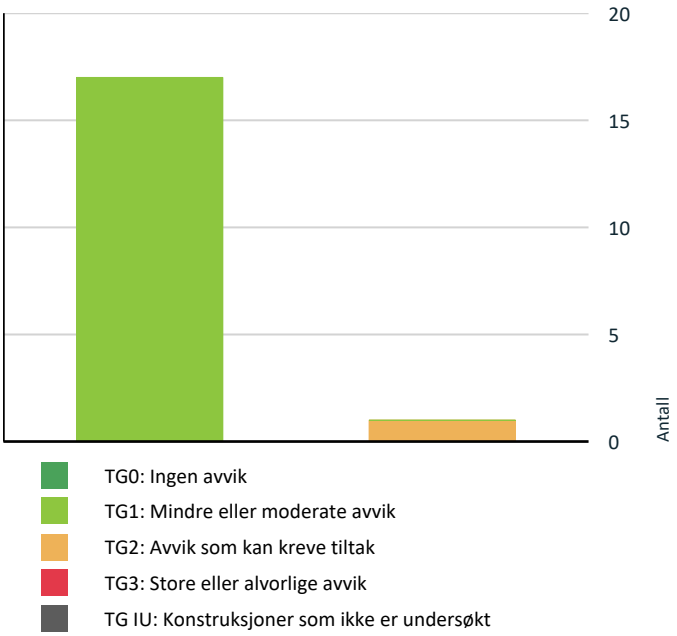
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2011

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terassedør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygd terrasse på bakkeplan.Dekke i tre, rekkverk i glass og aluminium. Adkomst fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv mot grunn er av av betong.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

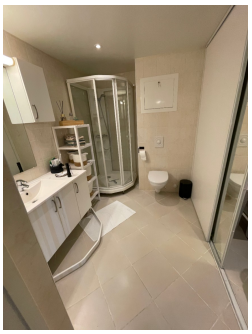
VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

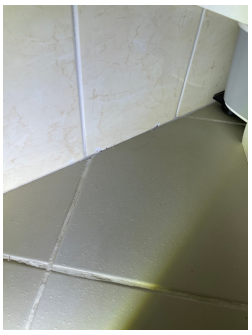
Det observeres noe småskader på noen fliser mot gulv samt noe dårlig fuger mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

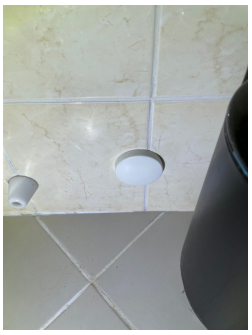
• Tiltak:

Småskader har kun estetisk , fuger mellom gulv og vegg bør refuges.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

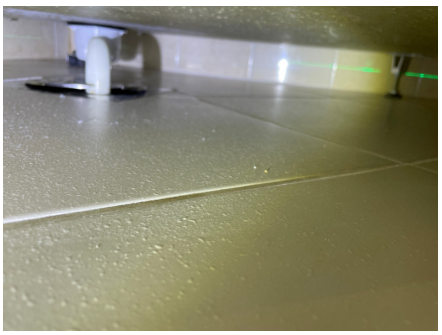
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av fuget dørterskel er 32.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Dusjkabinettet må dras frem for renhold og inspeksjon.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

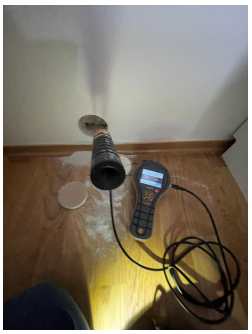
Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er vannmåler og stoppekrane i rørskapet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selve enheten (Flexit S3R) er plassert i bod. Selger opplyser at de har skiftet filter årlig i sitt eie, i tillegg vil kanalrens/rens av ventilasjonsanlegg vil bli utført før salg, dokumentasjon vil foreligge ved overtakelse. Styrepanel er skiftet 2022.

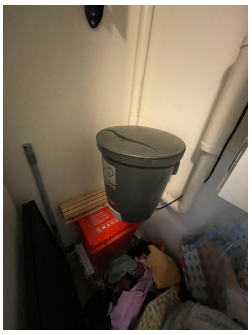


TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger, enhet plassert i bod.

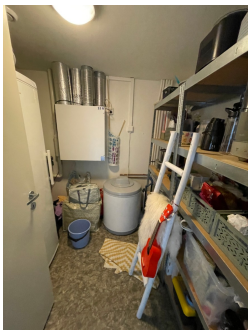
Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på bod.



Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011

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

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

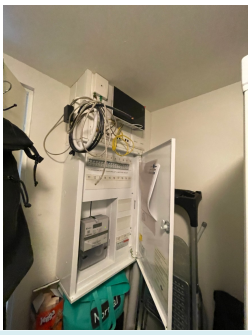
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

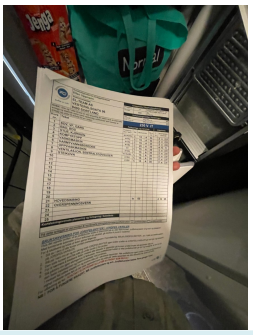
Inntak og sikringsskap

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

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

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





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

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

Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Carport med bod i fellesanlegg



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Overbygget biloppstillingsplass og utvendig bod er del av frittstående bygning med biloppstillingsplasser og boder i rekke (felles for flere boenheter).
Overbygget biloppstillingsplass i standard/vanlig utførelse (iht. byggeår), som generelt gir ett tilfredsstillende helhetsinntrykk, hensyntatt alder.
Utvendig bod i bakre del av bygning, innenfor biloppstillingsplass, er utført i uisolerte konstruksjoner, med bl.a. betonggulv, pulttak, innlagt strøm, adkomst ved dør fra biloppstillingsplass. Det er klargjort for elbillader.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m²/81 m²

Boligbygg med flere boenheter : Vindfang, Gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Teknisk rom

Andre bygg: Carport med bod i fellesanlegg
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 100 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strandbakken 13 ,8445 MELBU 79 m²	2020	2 sov	20-06-2022	3 450 000	**3 350 000**		3 350 000	**42 405**
2	Bryggegata 2E ,8445 MELBU 81 m²	2011	2 sov	21-04-2026	3 000 000	**3 400 000**		3 400 000	**41 975**
3	Bryggegata 2C ,8445 MELBU 133 m²	2011	3 sov	07-05-2024	4 250 000	**4 250 000**	656	4 250 656	**31 960**
4	Bryggegata 2A ,8445 MELBU 77 m²	2011	2 sov	10-03-2020	2 400 000	**2 300 000**		2 300 000	**29 870**

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

Felleskostnader sameiet som dekker bla. vedlikehold, renovasjon, strøm til fellesareal, Eika forsikring.	Kr.		26 040
Kommunale avgifter - Vann og avløp med vannmåler	Kr.		6 185
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.		2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**34 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

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

Carport med bod i fellesanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Carport med bod i fellesanlegg	Kr.		**60 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 060 000**

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**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

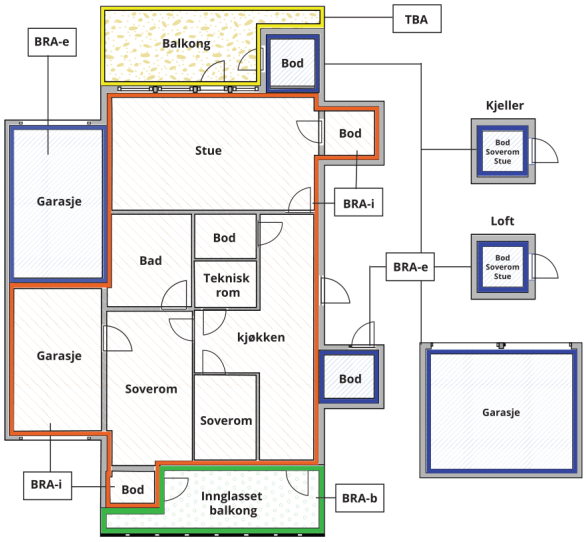
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	81			81	
SUM	**81**				
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Carport med bod i fellesanlegg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	12
SUM		**5**			**12**
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, carport	

Kommentar

I åpent areal er det tatt med carport på ca. 12m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Carina Solhoff Martinussen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	52	962		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bryggegata 2 A

Hjemmelshaver
Martinussen Carina Solhoff

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen med leilighet/seksjon på bakkeplan har beliggenhet sentralt av Melbu sentrum, utsikt mot havna. Gåavstand til butikker skole m.v.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

I tillegg til leiligheten, er det en carport med bod.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi
64 390

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	28.04.2026	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
gardskart.nibio.no	28.04.2026	Kart over eiendommen	Gjennomgått	1	Ja
Tegninger	16.04.2007		Gjennomgått	17	Nei
Sameiets vedtekter	01.01.2011		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

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 dampsperren 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

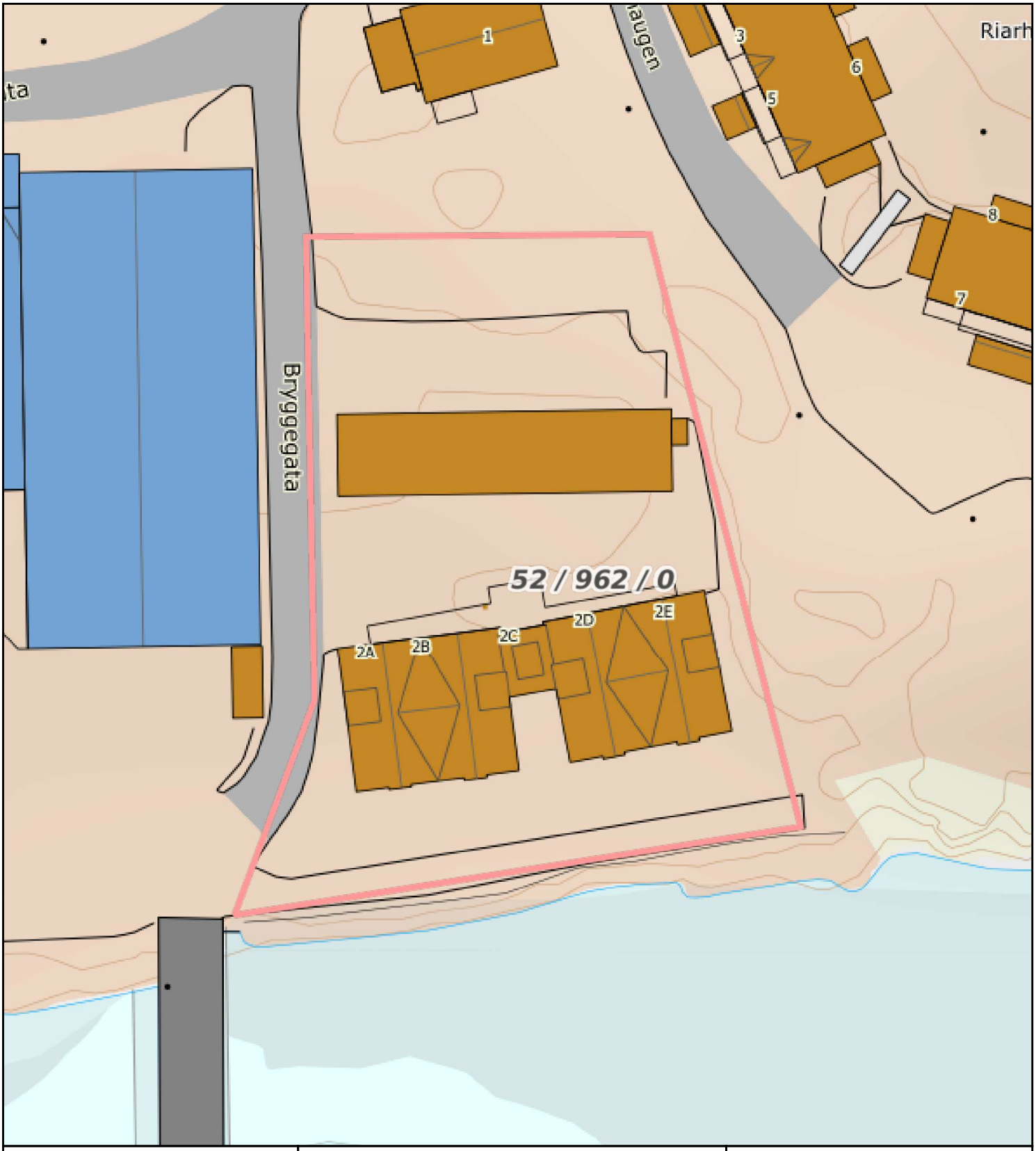
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TP2118

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



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 28.04.2026 12:25
Eiendomsdata verifisert: 28.04.2026 12:25

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

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	0.0	
II	Overflatedyrka jord	0.0	
III	Innmarksbeite	0.0	0.0
IV	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	2.5	2.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	2.5	2.5

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Egenerklæring

Bryggegata 2 A, 8445 MELBU

28 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bryggegata 2 A	Bryggegata 2 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 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.

Overtok mai 2020 og bor per. dags dato

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

Martinussen, Carina Solhoff

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Hele fasaden ble malet.

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Ei printplate i ventilasjonsanlegget er reparert. Dette ble gjort sommeren 2022.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Løst loddepunkt

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sortlands skipselektronikk

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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 59505613

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Carina Solhoff Martinussen	**2026-04-28**

Identification

Carina Solhoff Martinussen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Carina Solhoff Martinussen	28/04-2026 11:28:27	BankID OIDC High

enova

Energiattest



Adresse **Bryggegata 2A, 8445 MELBU**	
Dato for energimerking **02.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289949**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300273074**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **962**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	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 **119,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **143,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 011 kWh**



Bryggegata 2A, 8445 MELBU

Detaljering

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

Bryggegata 2A, 8445 MELBU

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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. Montér 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

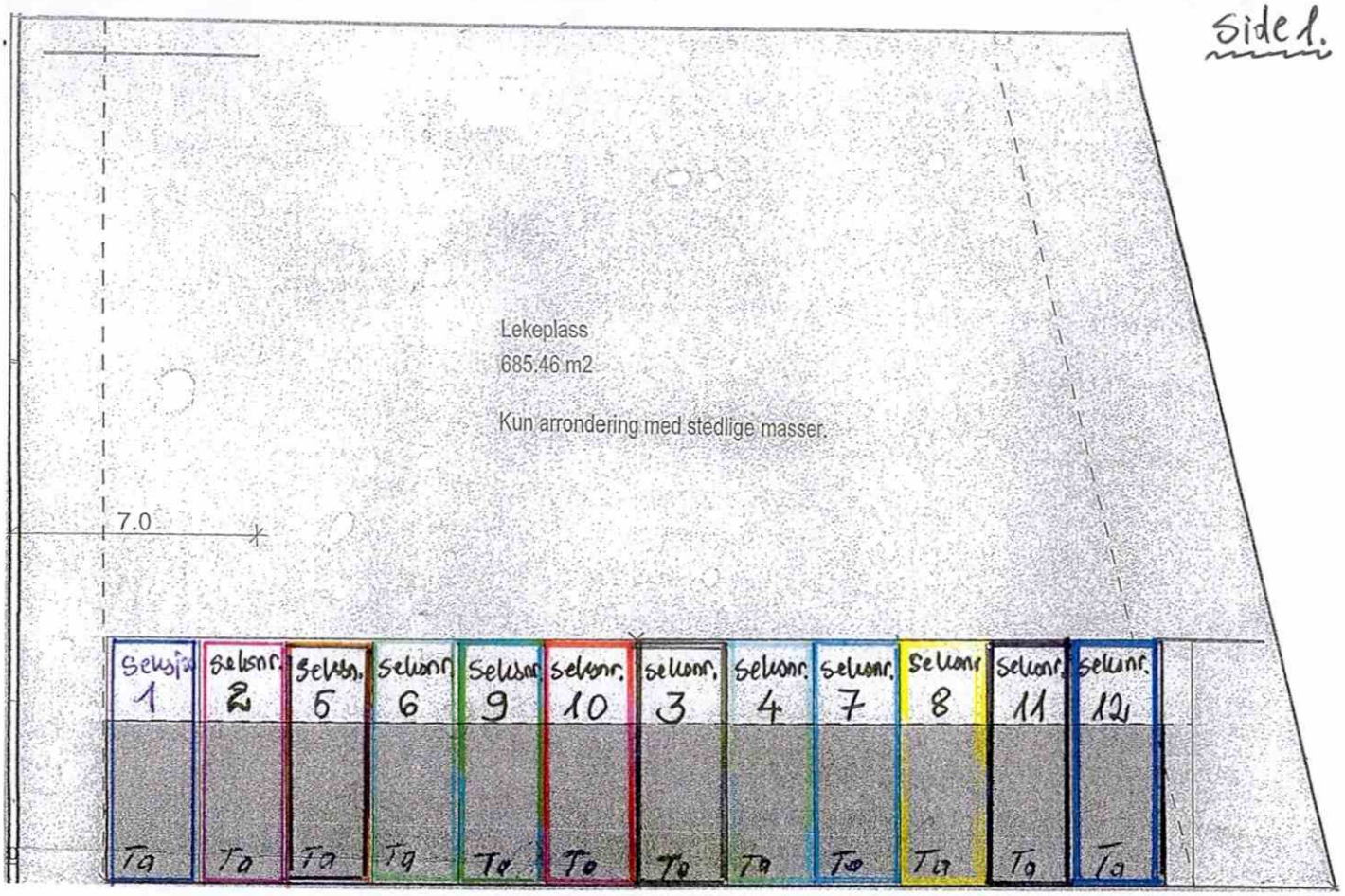
Spørsmål om energiattesten

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

Side 1.





DT-337/2011

HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

8.12.

Melleū Bygge
1. etg.

PT-777/2012
HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning



Mellom Bygg 2-3- og 4-etg

E-1

0340 - Bryggegata 21

7200

7200

7200

5C-H0203

5C - H0301

5E - H0101

5D - H0104

5C-H0204

5D - H0302

Felles altan
11 m² (utenfor trafikkareal)

5C

5003

5035

5819

14622

4224

2300

7200

12001

2500

900

1100

1824

Soverom
8,8 m²

Bod
4,9 m²

Balkong
8,5 m²

2885

V.f.
3,7 m²

Gang
7,4 m²

Opphold/Kjøkken
35,0 m²

5C-H0201

5C-H0301

Bad/vask
6,9 m²

VV

Soverom
11,3 m²

5B-H0103

8852

14622

Soverom
11,3 m²

Bad/vask
6,9 m²

V.f.
3,7 m²

Gang
7,4 m²

5C-H0202

5C-H0302

Opphold/Kjøkken
35,0 m²

5A-H0102

Soverom
8,8 m²

Bod
4,9 m²

Balkong
8,5 m²

2885

11652

13464

14714

1812

1250

11100

1500

Smuosat 5A-E

1.etg

2.etg.

3.etg

HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Steinsvik Hus AS

MELBU BRYGGE

A101

Plan 1. etasje

Mål 1:100

16.04.2007

PW arkitekter AS

E-7



HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

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

E-6



HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

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

E-1

Felles altan
11 m² (utenfor trafikkareal)

Soverom
8,8 m²

Bod
4,9 m²

Balkong
8,5 m²

V.f.
3,7 m²

Gang
7,4 m²

Opphold/Kjøkken
35,0 m²

Bad/vask
6,9 m²

Soverom
11,3 m²

Soverom
11,3 m²

Bad/vask
6,9 m²

V.f.
3,7 m²

Gang
7,4 m²

Opphold/Kjøkken
35,0 m²

Soverom
8,8 m²

Bod
4,9 m²

Balkong
8,5 m²

HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Steinsvik Hus AS

MELBU BRYGGE

A101

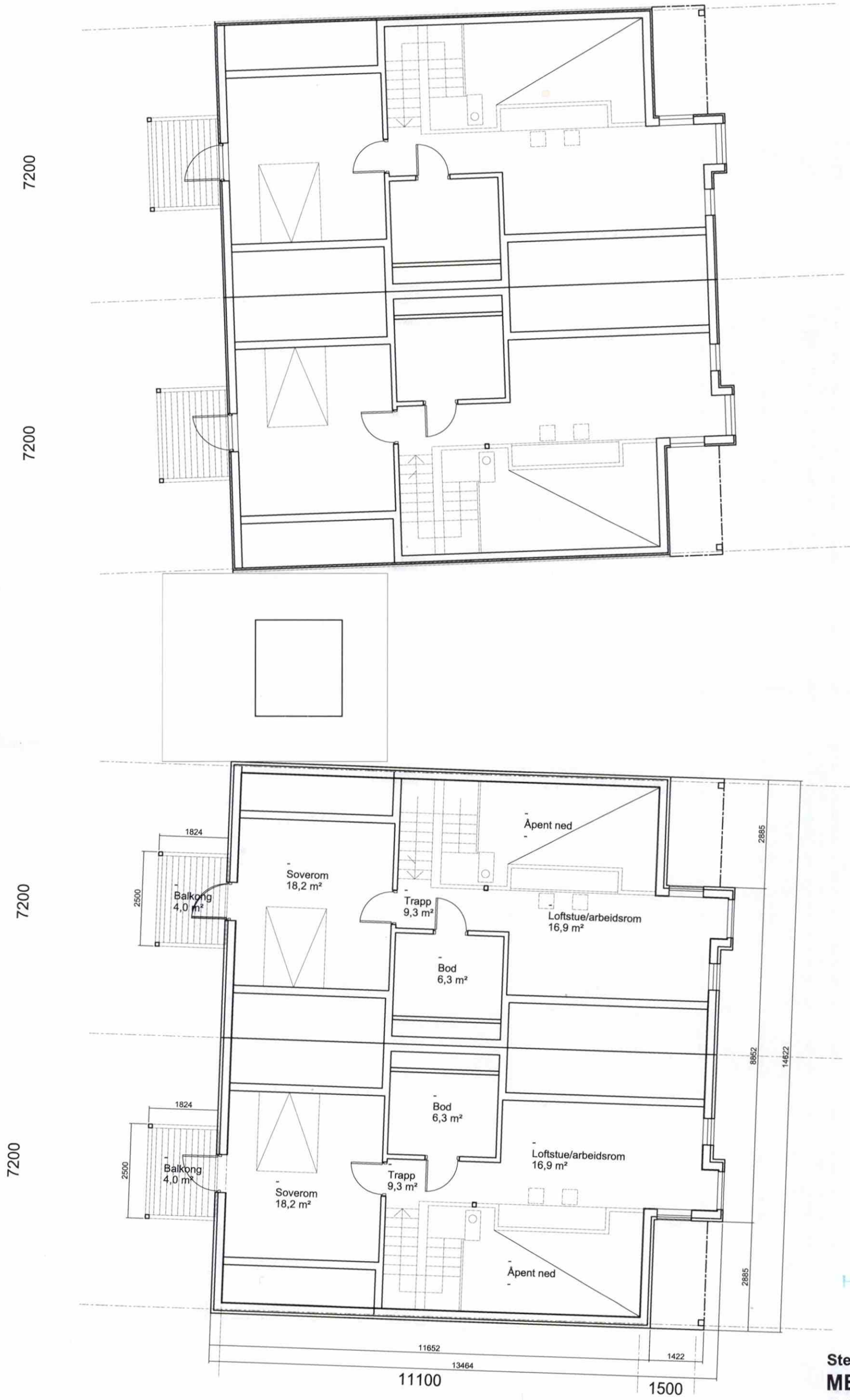
Plan 1. etasje

Mål 1:100

16.04.2007

PW arkitekter AS

E-4



HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Steinsvik Hus AS

MELBU BRYGGE

A104

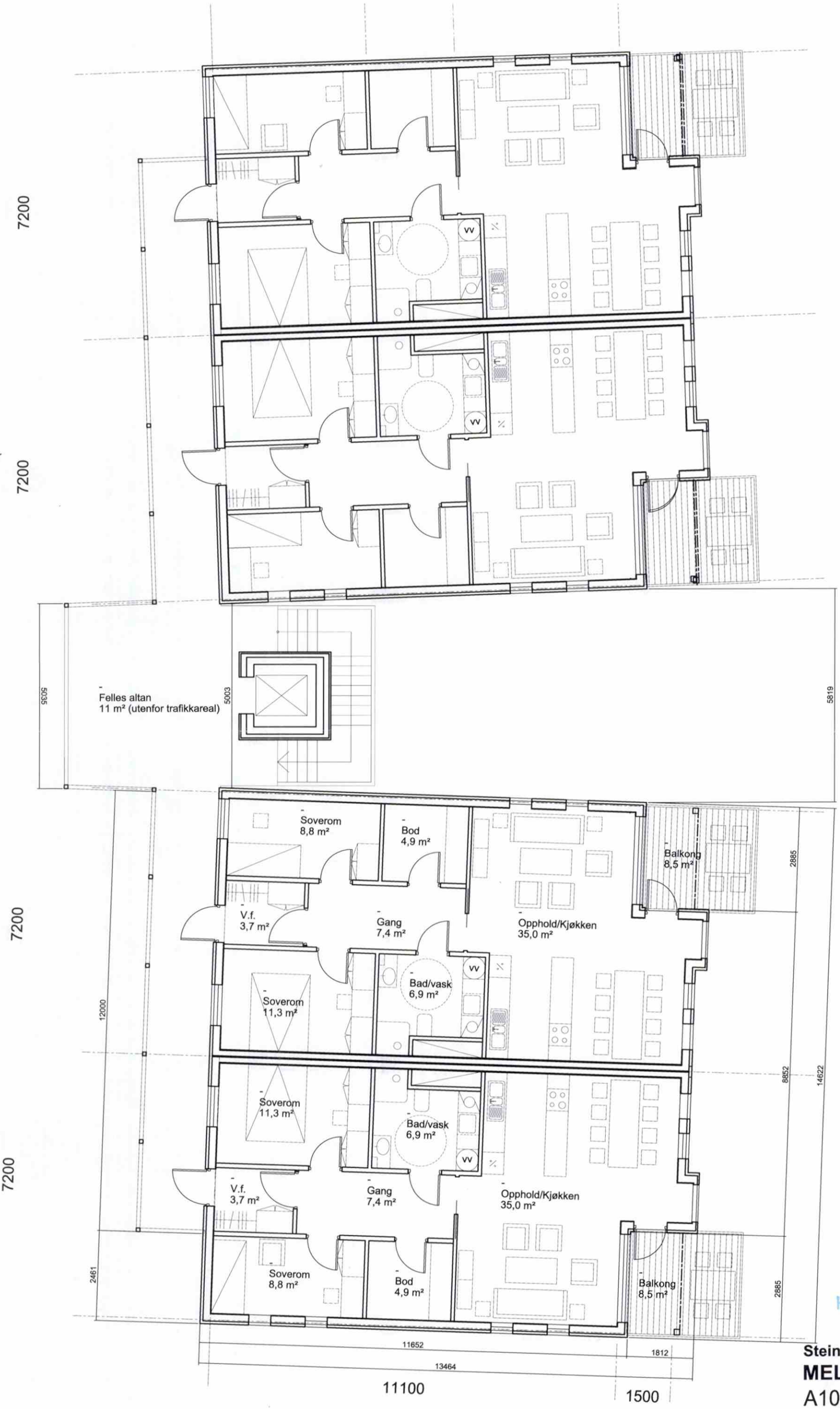
Plan Loft

Mål 1:100

16.04.2007

PW arkitekter AS

E-2



HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Steinsvik Hus AS

MELBU BRYGGE

A102

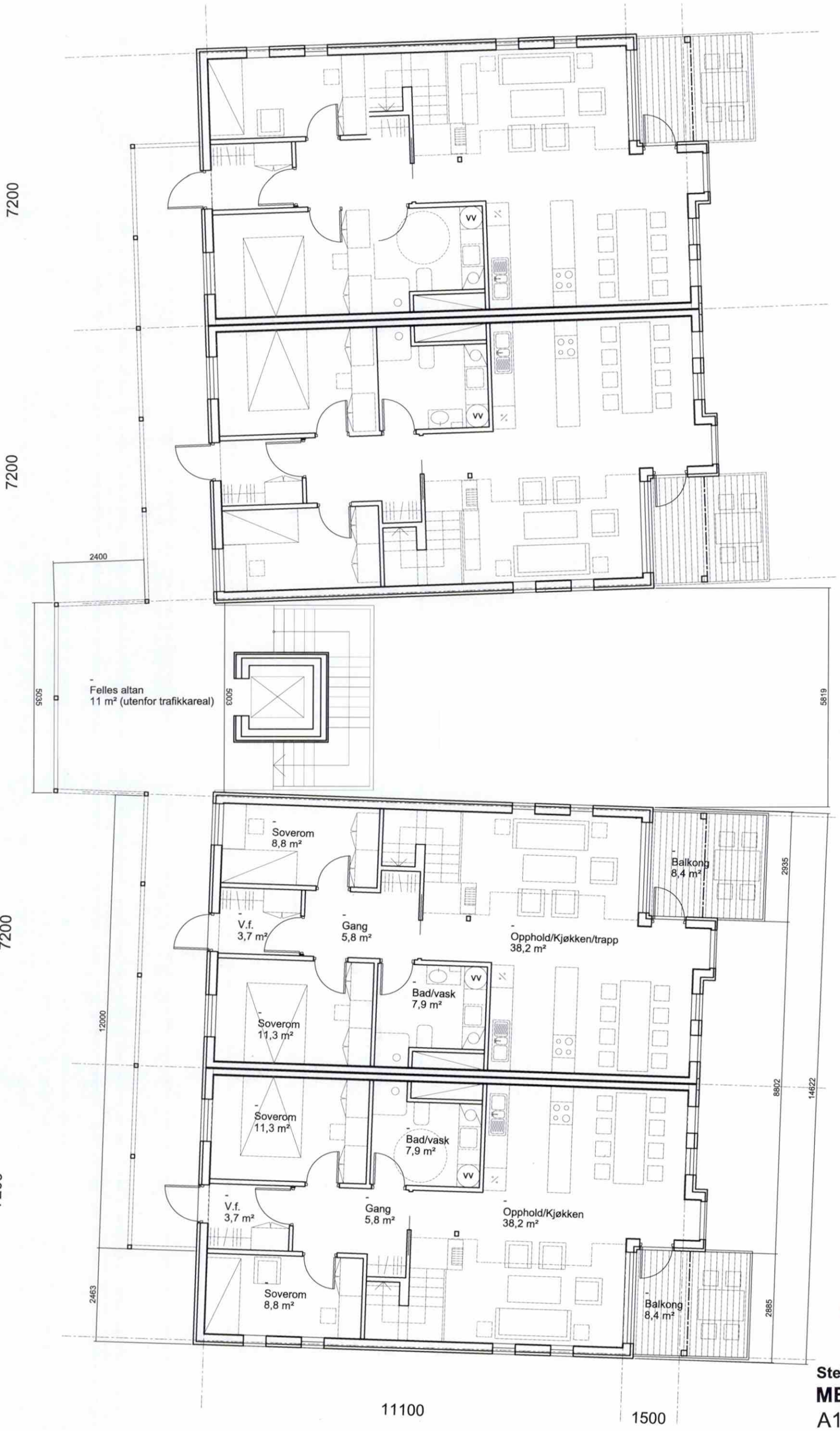
Plan 2. etasje

Mål 1:100

16.04.2007

PW arkitekter AS

E-3



HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Steinsvik Hus AS

MELBU BRYGGE

A103

Plan 3. etasje

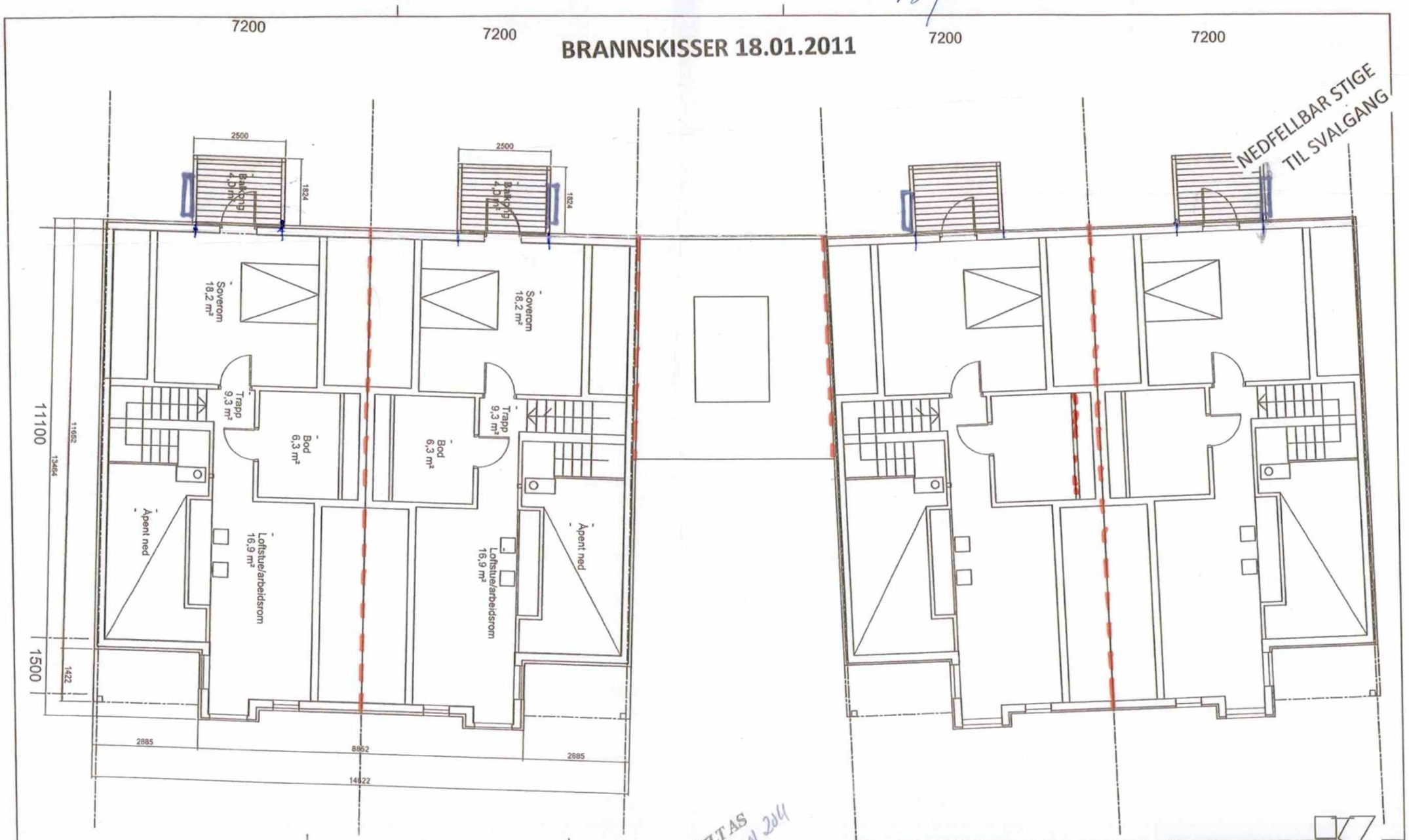
Mål 1:100

16.04.2007

PW arkitekter AS

Bjørn 92055621

BRANNSKISSER 18.01.2011



BRANNKLASSE 2

RISIKOKLASSE 4

BRANNCELLER EI 60

SKANSEN CONSULT AS
Trondheim 18.01.2011
Mett Hvidsten

ARBEIDSTEGNING

PROSJEKTNR. 609
TEGNINGSNR. 004
SKALA 1:100
DIDR SET

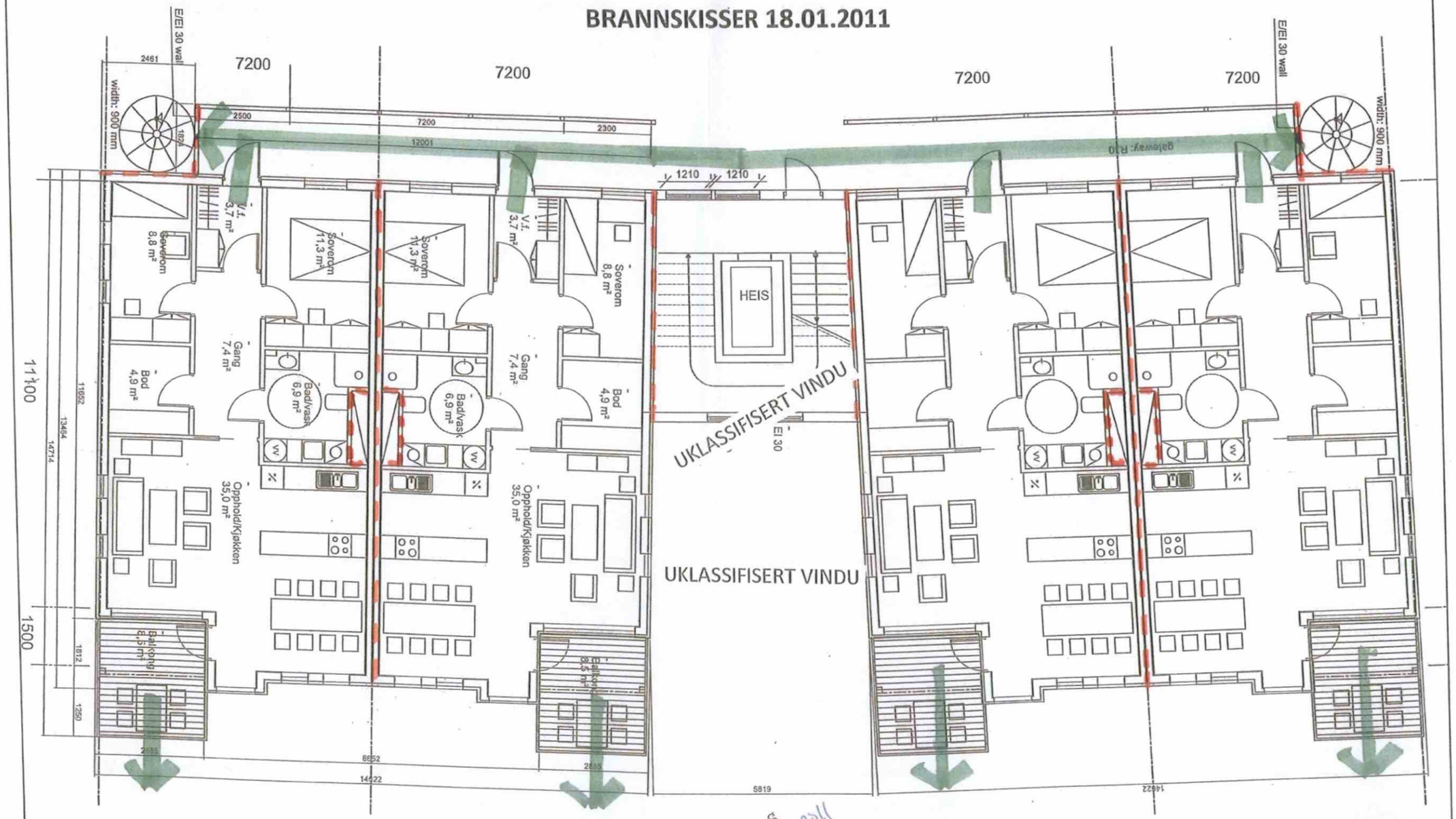
ANSV. PROSJEKTERENDE
TEGNET AV
ANSV. KONTROLLERENDE

Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

Melbu Brygge
Steinsvik hus as
Plan loft

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

BRANNSKISSER 18.01.2011



BRANNKLASSE 2

RISIKOKLASSE 4

BRANNCELLER EI 60

RØMNINGSVEI

SKANSEN CONSULT AS
Trondheim 18.01.2011
Mette Hovde

ARBEIDSTEGNING

PROSJEKTNR. 609
BEHANDLINGSNR. 001
SKALA 1:100

ANSV. PROSJEKTERENDE
TEGNET AV
ANSV. KONTROLLERENDE
ENDR. DET

Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

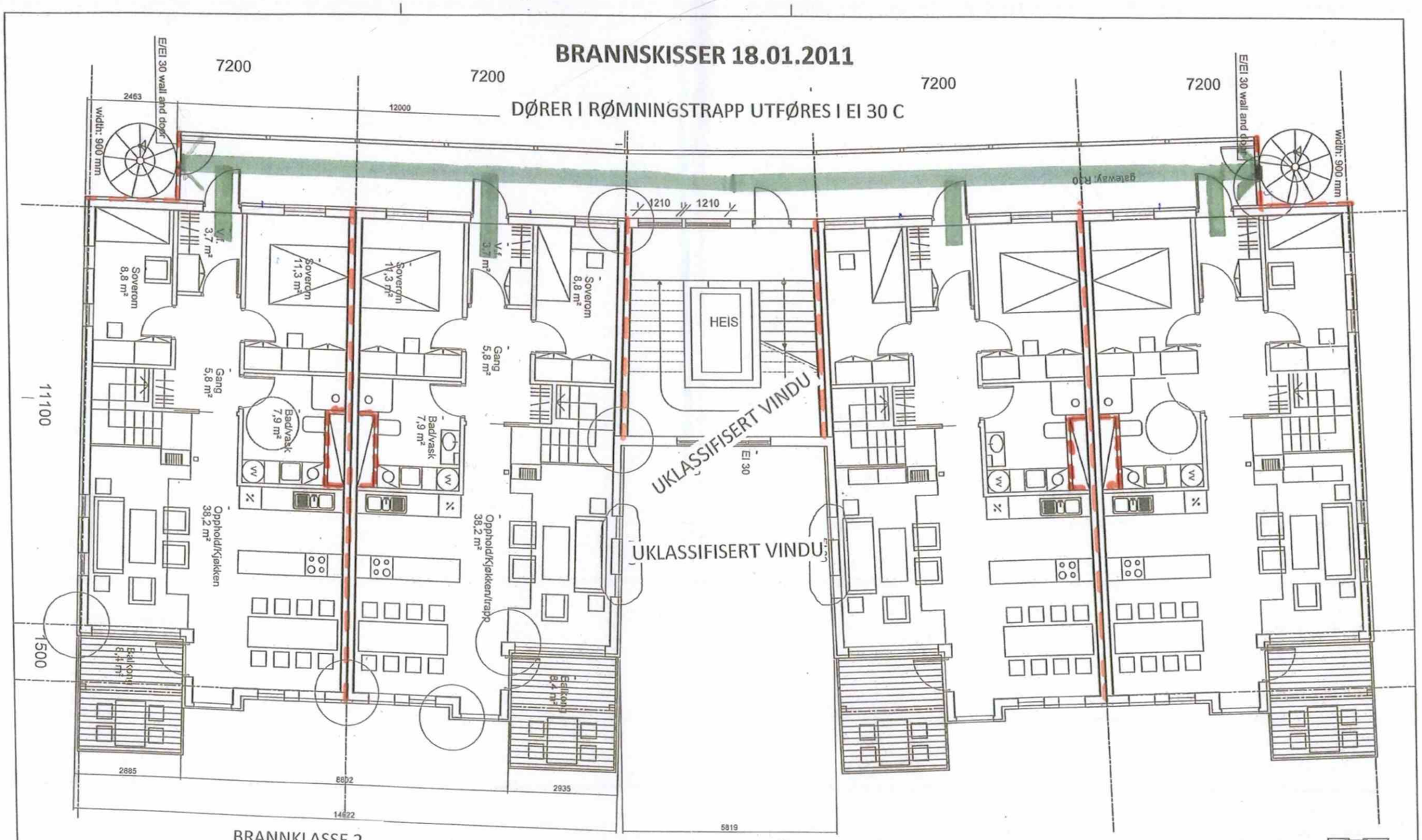
Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf: 76112870
Fax: 76112878

E-post: "fornavn"@klausengruppen.no

Melbu Brygge
Steinsvik hus as
Plan 1. etasje

BRANNSKISSER 18.01.2011

DØRER I RØMNINGSTRAPP UTFØRES I EI 30 C



BRANNKLASSE 2

RISIKOKLASSE 4

BRANNCELLER EI 60

RØMNINGSVEI

SKANSEN CONSULT AS
Trondheim 18.01.2011
Merk Hvik

ARBEIDSTEGNING

PROSJEKTNR. 609
TEGNINGSNR. 003
SKALA 1:100

ANSV. PROSJEKTERENDE
TEGNET AV
ANSV. KONTROLLERENDE

Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

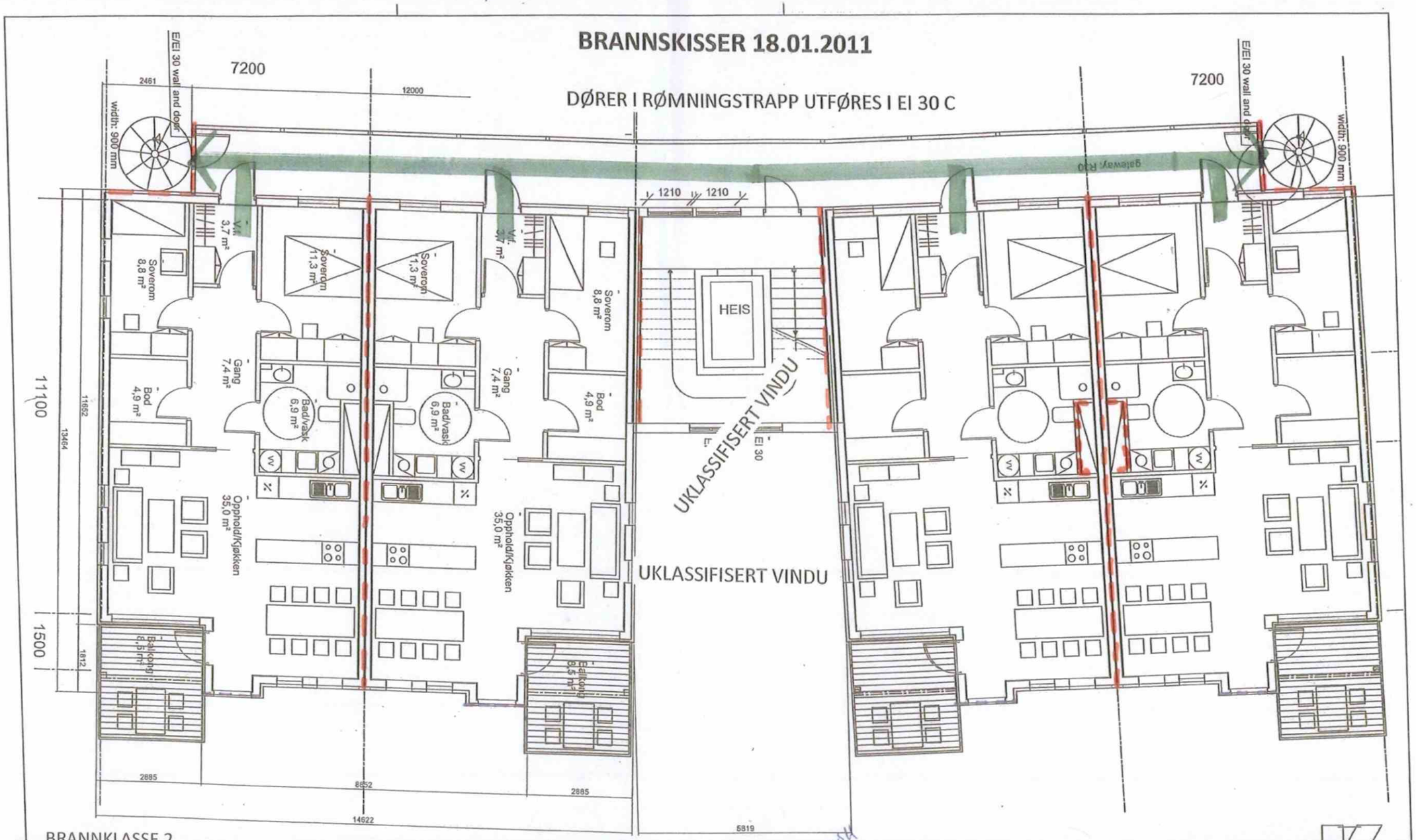
Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf: 76112870
Faks: 76112878

E-post: "fornavn"@klausengruppen.no

Melbu Brygge
Steinsvik hus as
Plan 3. etasje

BRANNSKISSER 18.01.2011

DØRER I RØMNINGSTRAPP UTFØRES I EI 30 C



BRANNKLASSE 2

RISIKOKLASSE 4

MERKEDE VINDU I FASADE UTFØRES I E 30

BRANNCELLER EI 60

RØMNINGSVEI

SKANSEN CONSULT AS
Trondheim 18.01.2011
Mette Flovik

ARBEIDSTEGNING

PROSJEKTNR. 609
TEGNINGSNR. 002
SKALA 1:100

ANSV. PROSJEKTERENDE
TEGNET AV
ANSV. KONTROLLERENDE
ENDR. DET

Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf: 76112870
Fax: 76112878

E-post: "fornavn"@klausengruppen.no

Melbu Brygge
Steinsvik hus as
Plan 2. etasje

BRANNSKISSER 18.01.2011



MERKEDE VINDU I FASADE UTFØRES I E 30

SKANSEN CONSULT AS
Trondheim 18.01.2011
Mette Hovde

ARBEIDSTEGNING

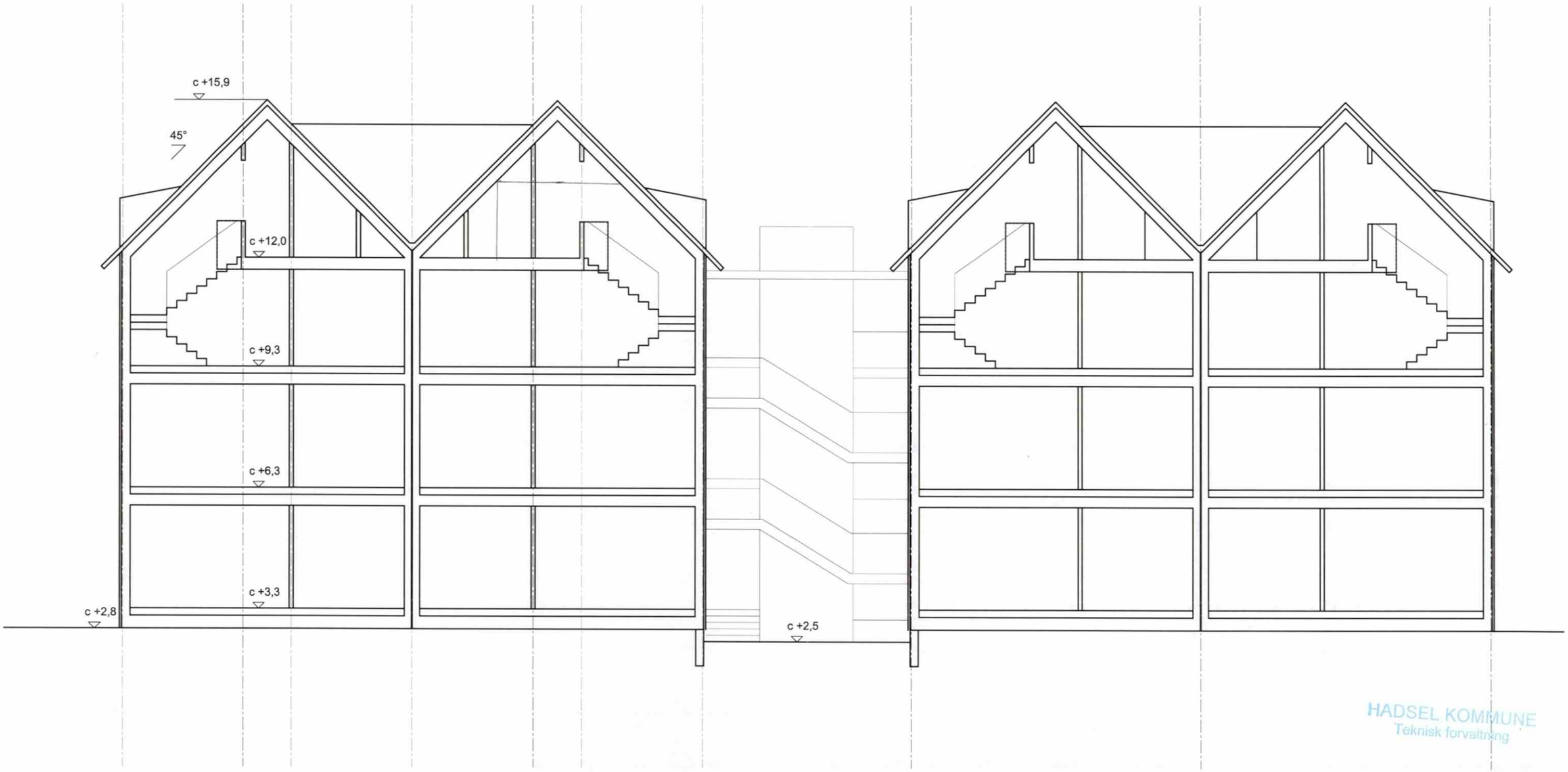
PROS.-EKTNR. 609
TEGNINGSNR. 021
SKALA 1:100
ENDR. DET
ANSV. PROSJEKTERENDE
TEGNET AV
ANSV. KONTROLLERENDE

Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

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

Melbu Brygge
Steinsvik hus as
Fasade sør –mot sjø

E-5



HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Steinsvik Hus AS

MELBU BRYGGE

A601

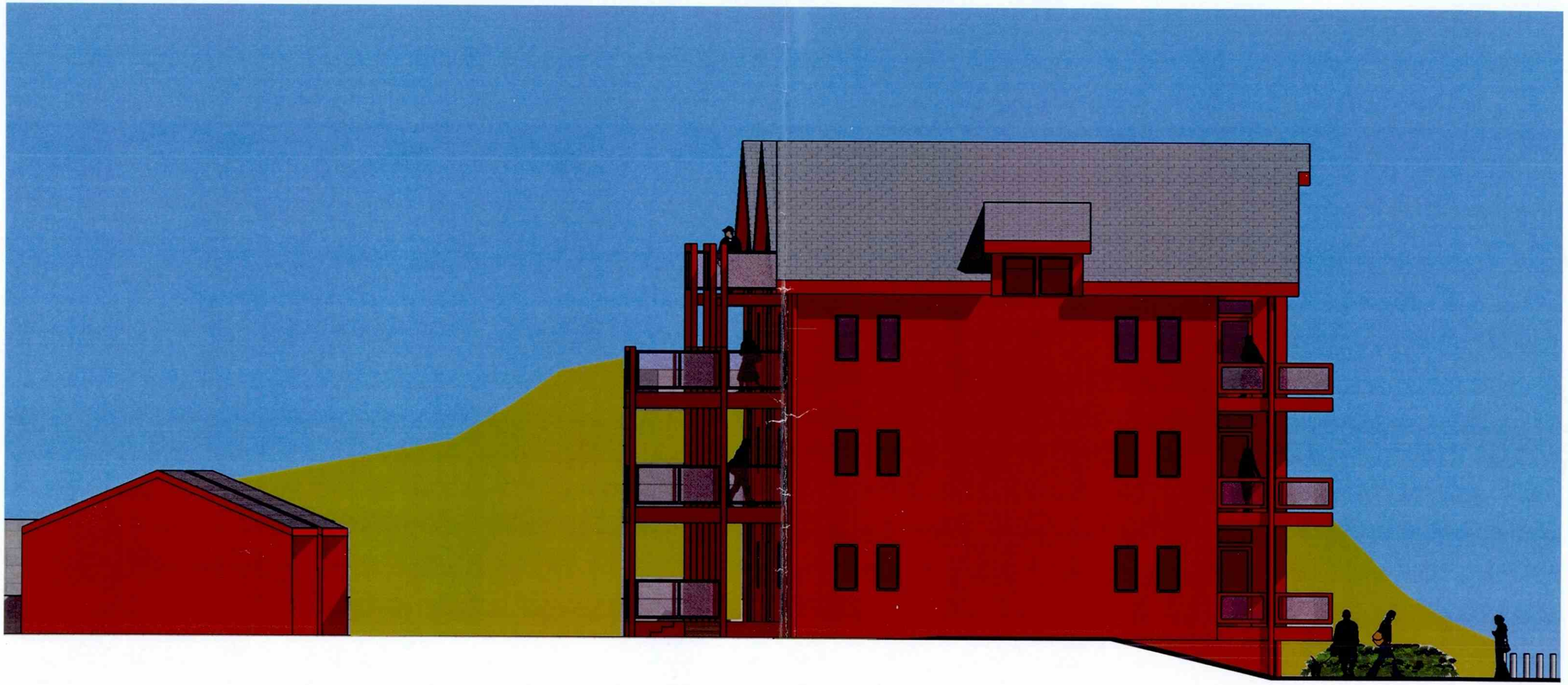
Snitt A-A

Mål 1:100

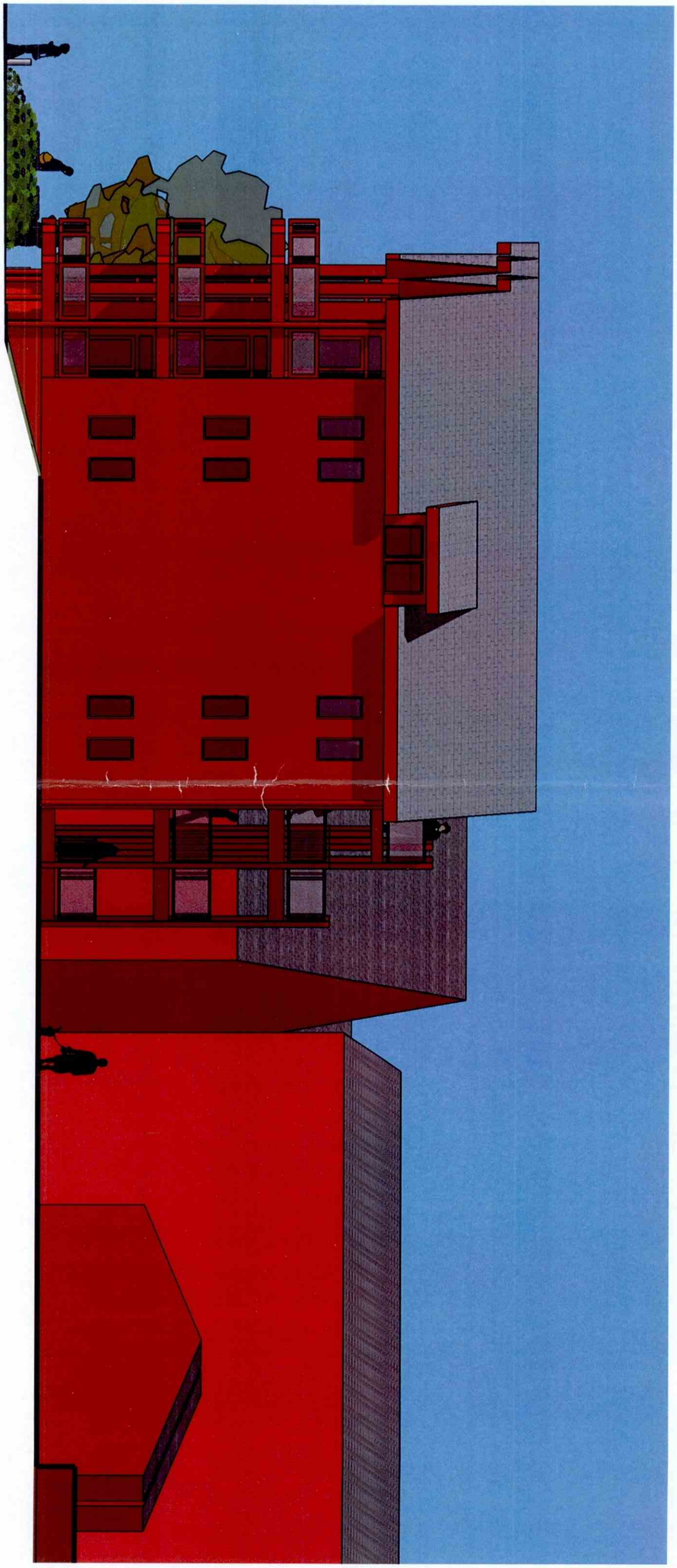
16.04.2007

PW arkitekter AS

E-8



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



HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

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

Side 3

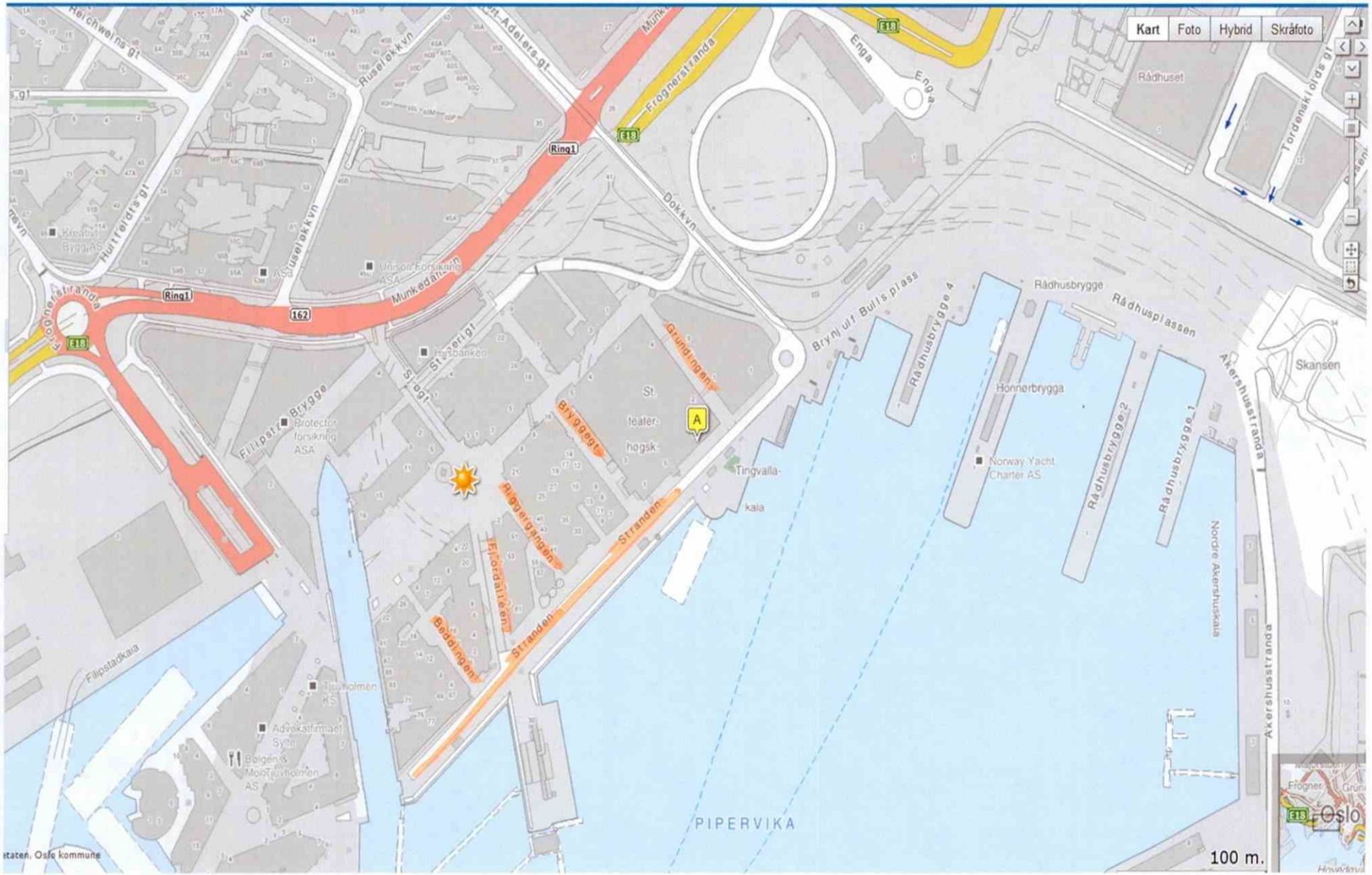


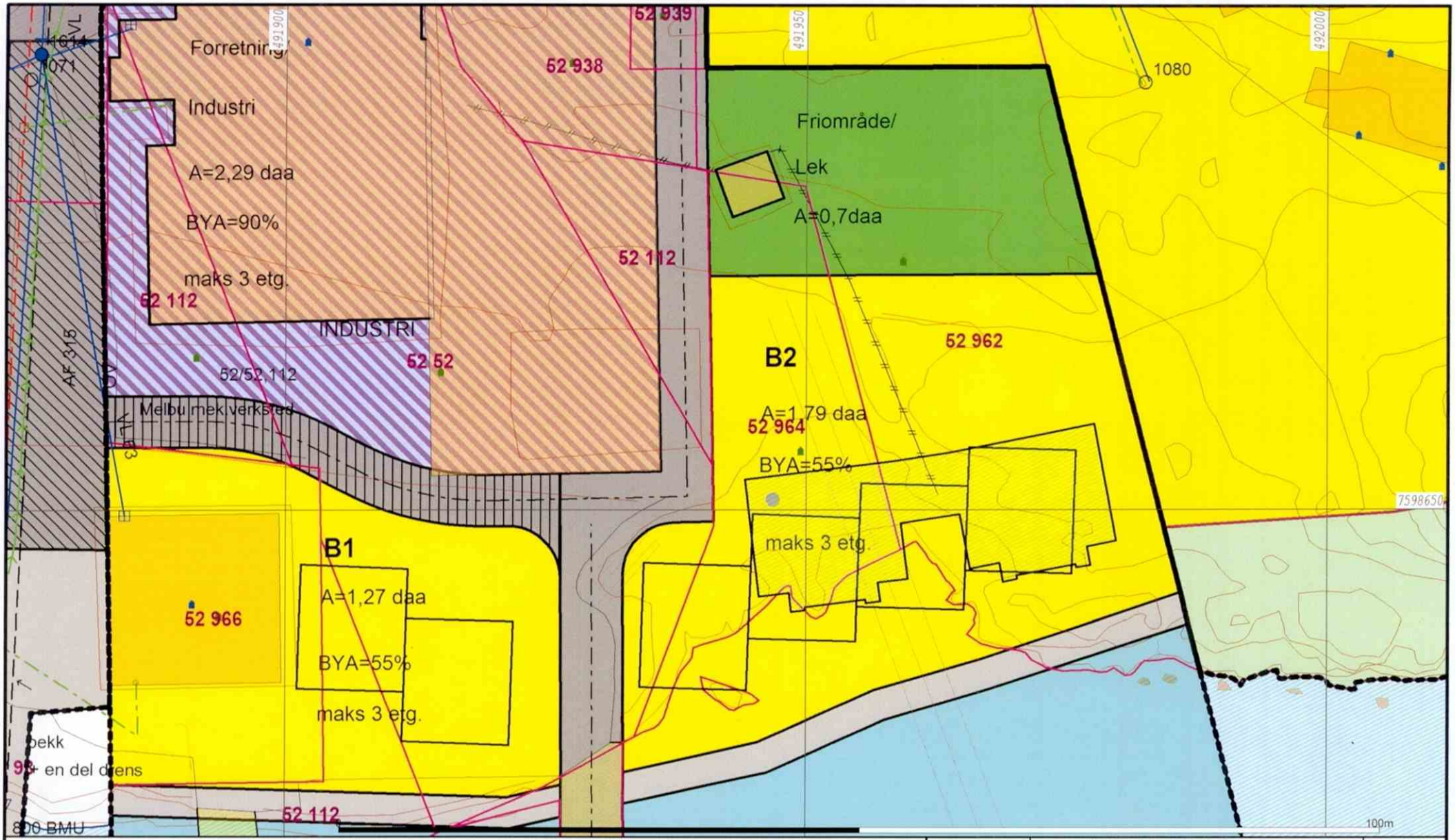
HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

DT. 337/2011

2.9.8.

Mellā Brygge Boliger A
Situasjonsplan


Kart
Foto
Hybrid
Skråfoto
Ring1
E18
162
Frognerstranda
Dokkvn
Munkedamsvn
Ruselokkvn
Hurtigrutens gt
Reichwein's gt
Admiral Tordenskiolds gt
Rådhuset
Enga
Grundingen
Brygge gt
Bådinnpåen
Fjordalleen
Stranden
Filipstadkaia
Filipstad Brygge
Hysbanken
St. teater-høgsk.
Tingvalla-kaia
Brynjulf Bulls plass
Rådhusbrygge 4
Rådhusbrygge
Rådhusplassen
Honnørbrygga
Rådhusbrygge 2
Rådhusbrygge 1
Norway Yacht Charter AS
Nordre Akershuskaia
Akershusstranda
Skansen
PIPERVIKA
Oslo
100 m.



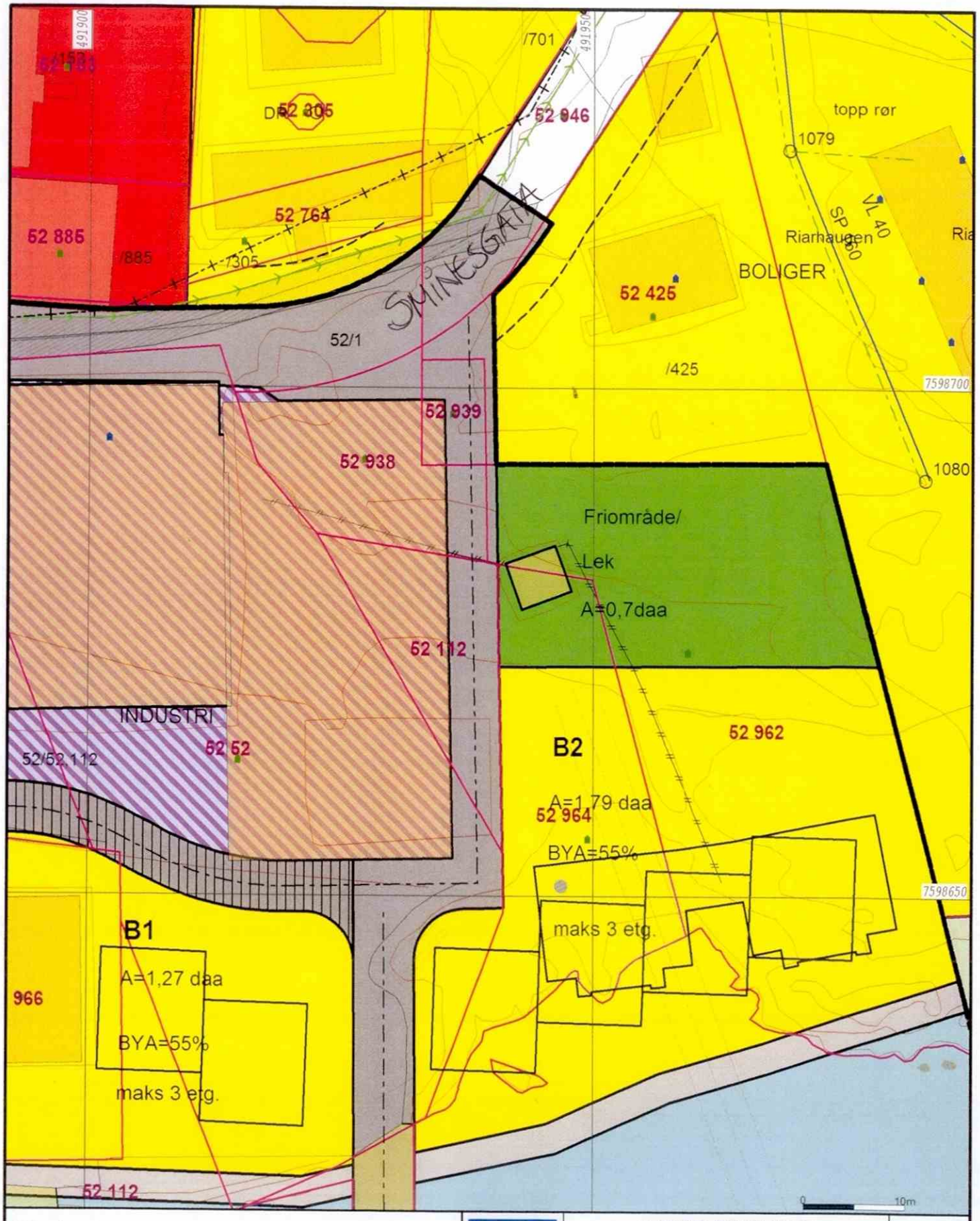
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

HADSEL KOMMUNE
TEKNISK DI.

N

Dato: 2011.10.24
Sign: eva

Målestokk
1:500



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

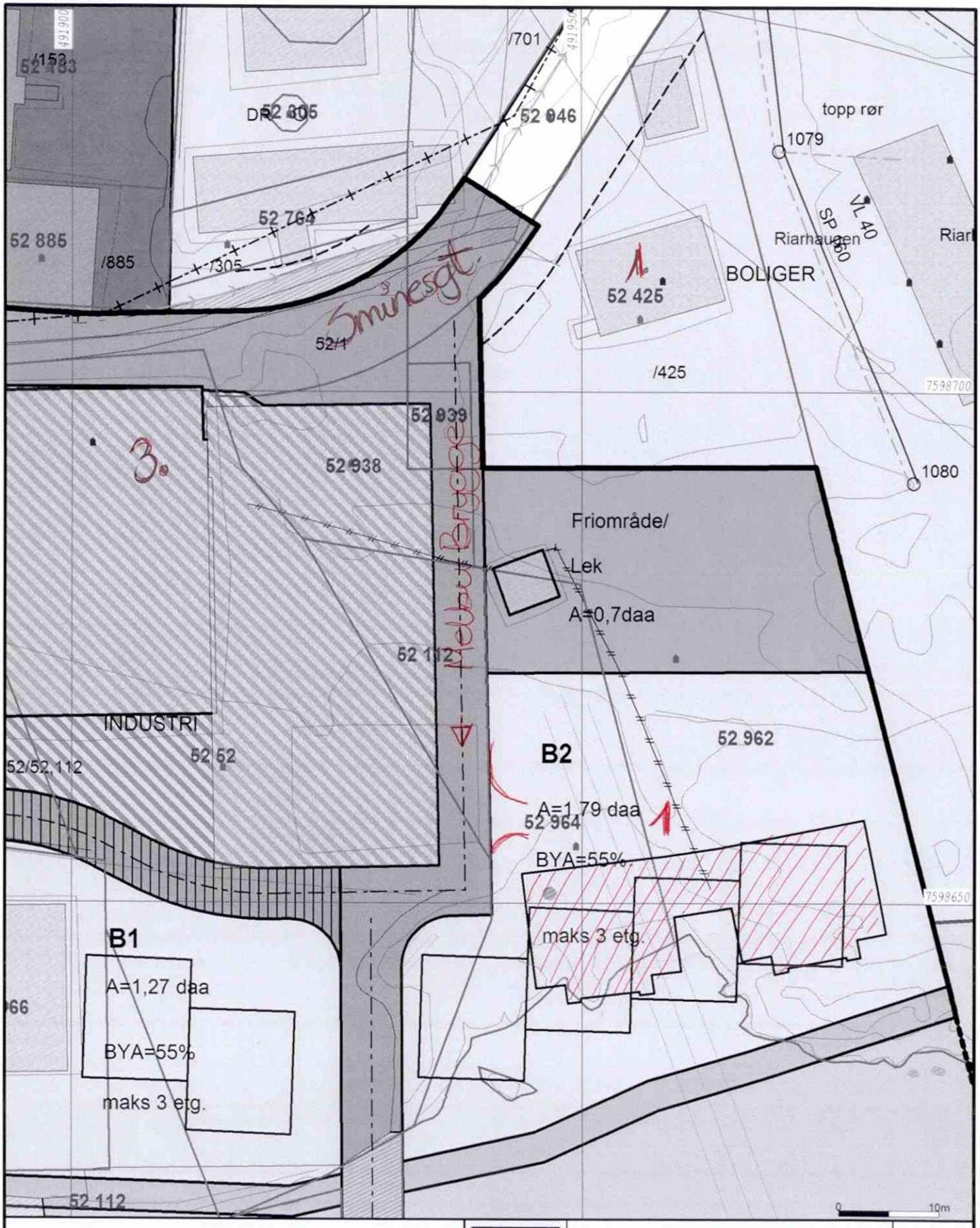
HADSEL KOMMUNE
TEKNISK DI.

N

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.

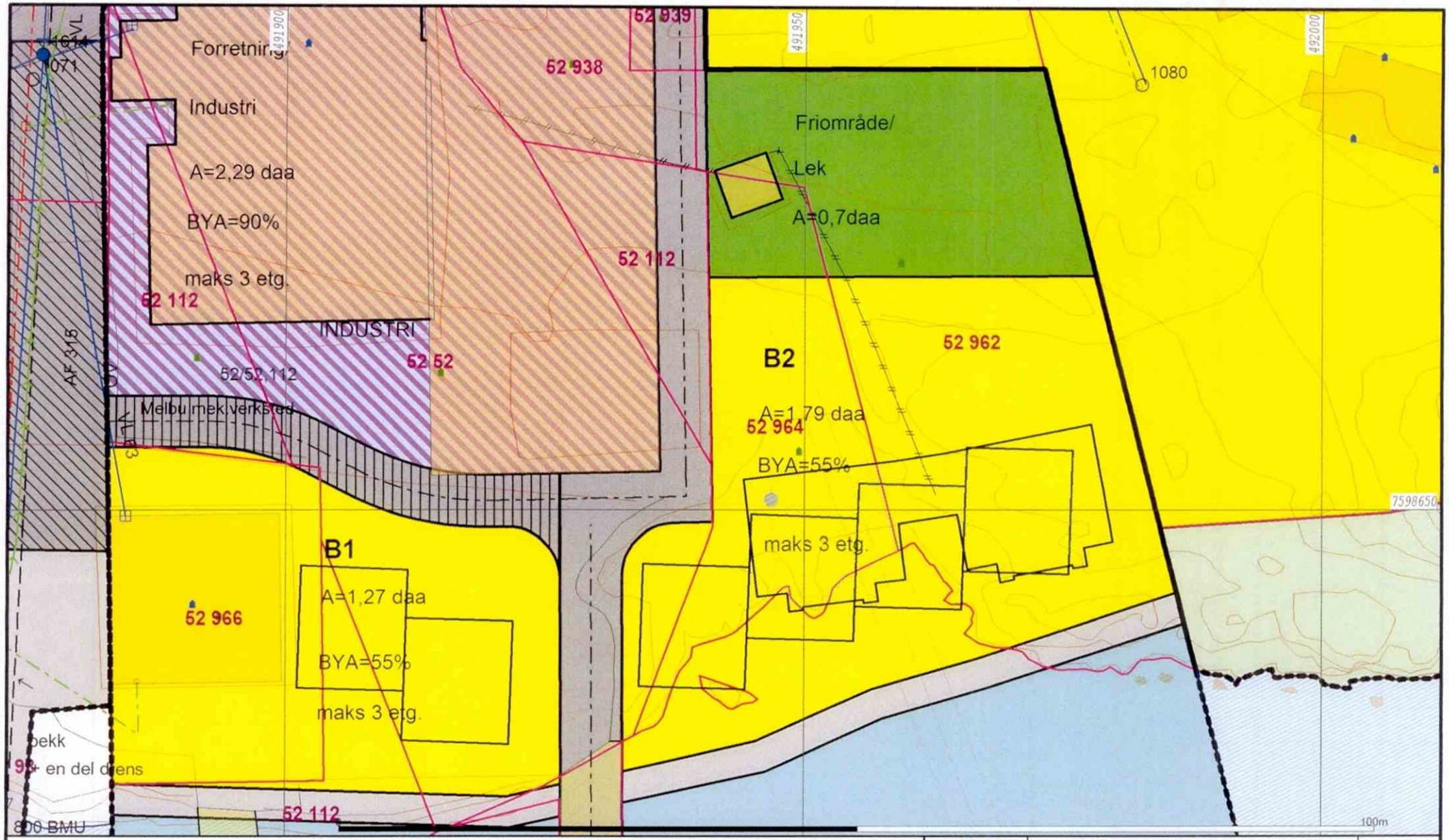
HADSEL KOMMUNE
TEKNISK DI.

N

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.

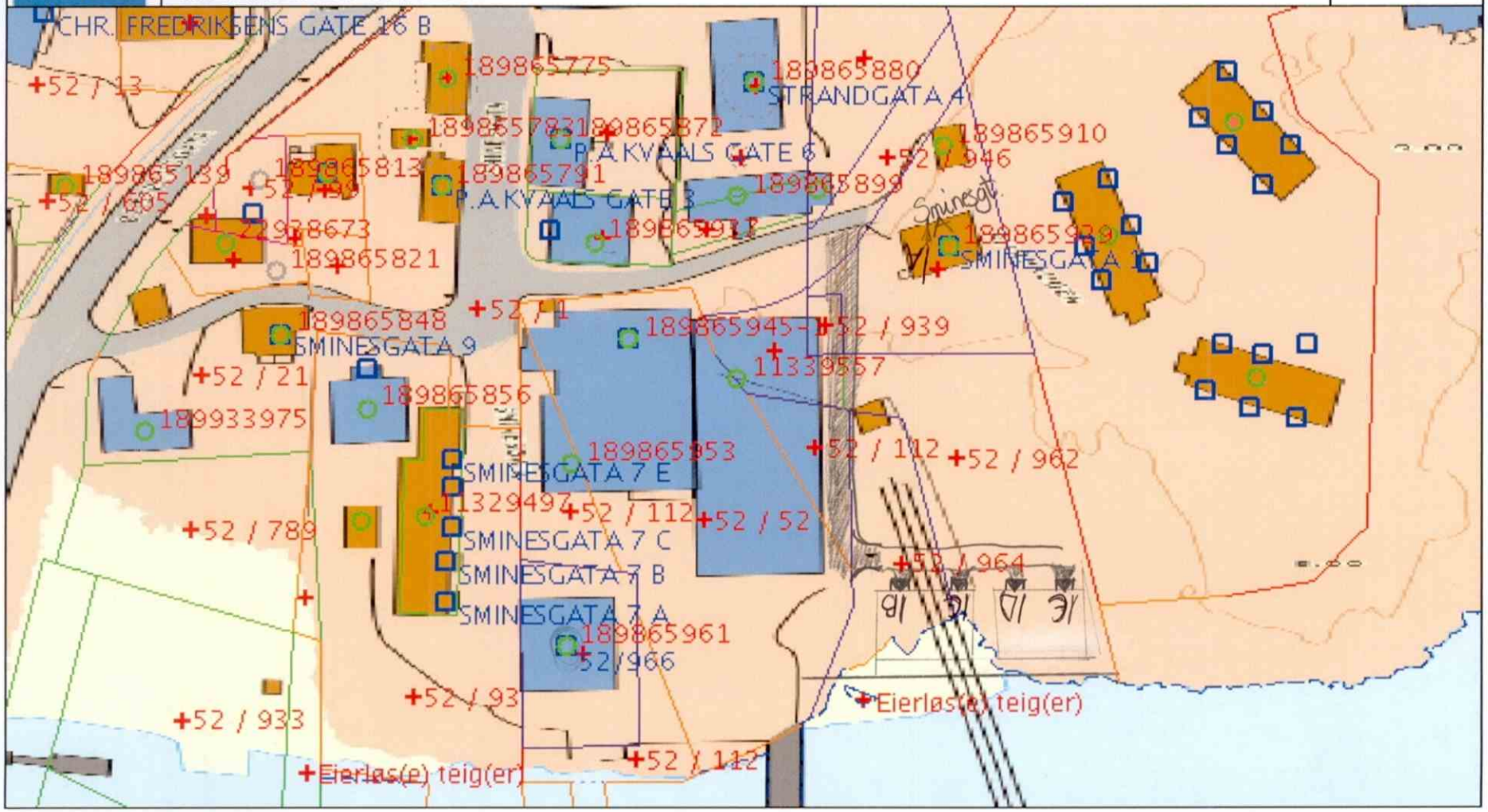
N

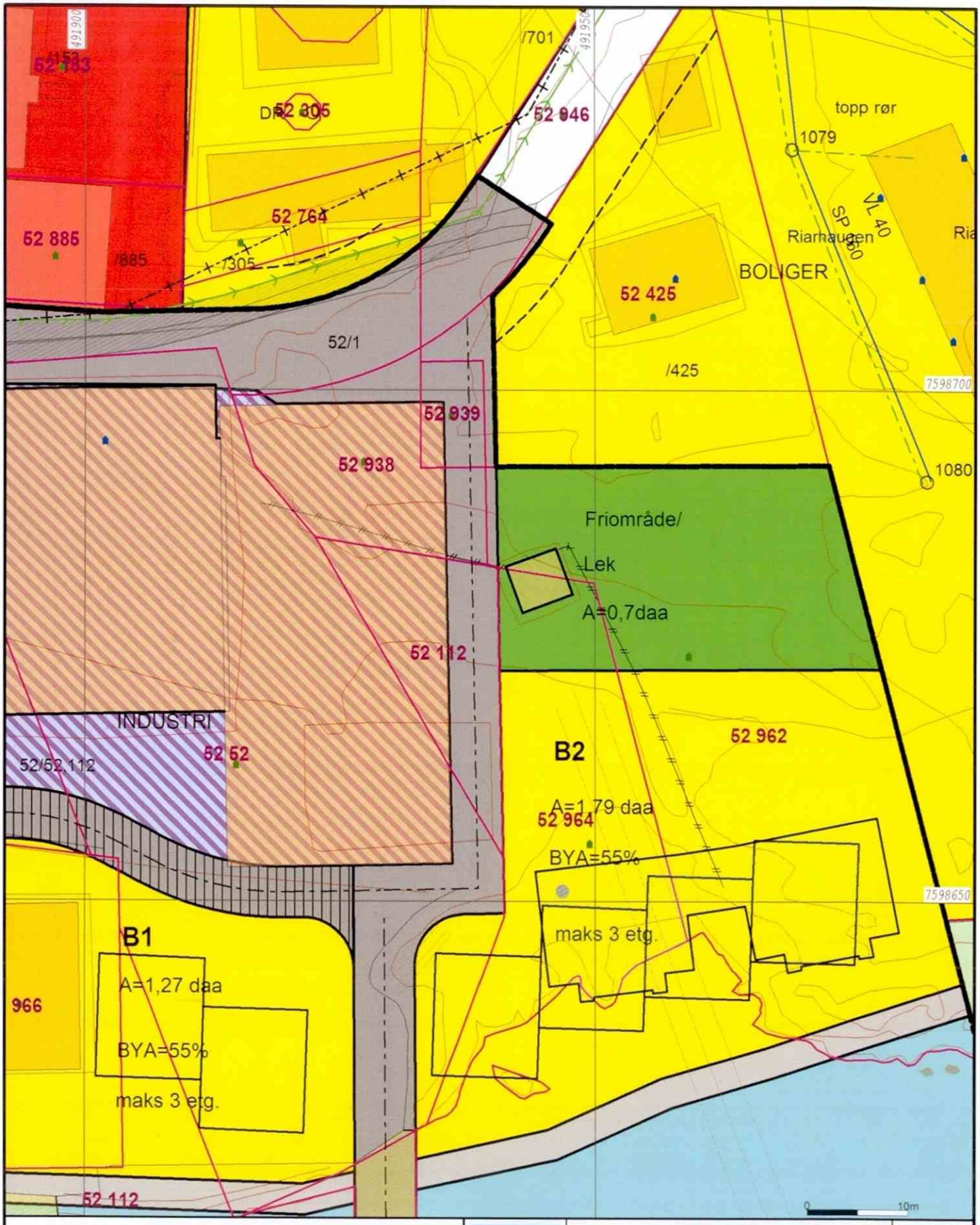
Dato: 2011.10.24
Sign: eva

Målestokk
1:500

Kartutskrift

Målestokk 1:1055





Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

HADSEL KOMMUNE
TEKNISK DI.

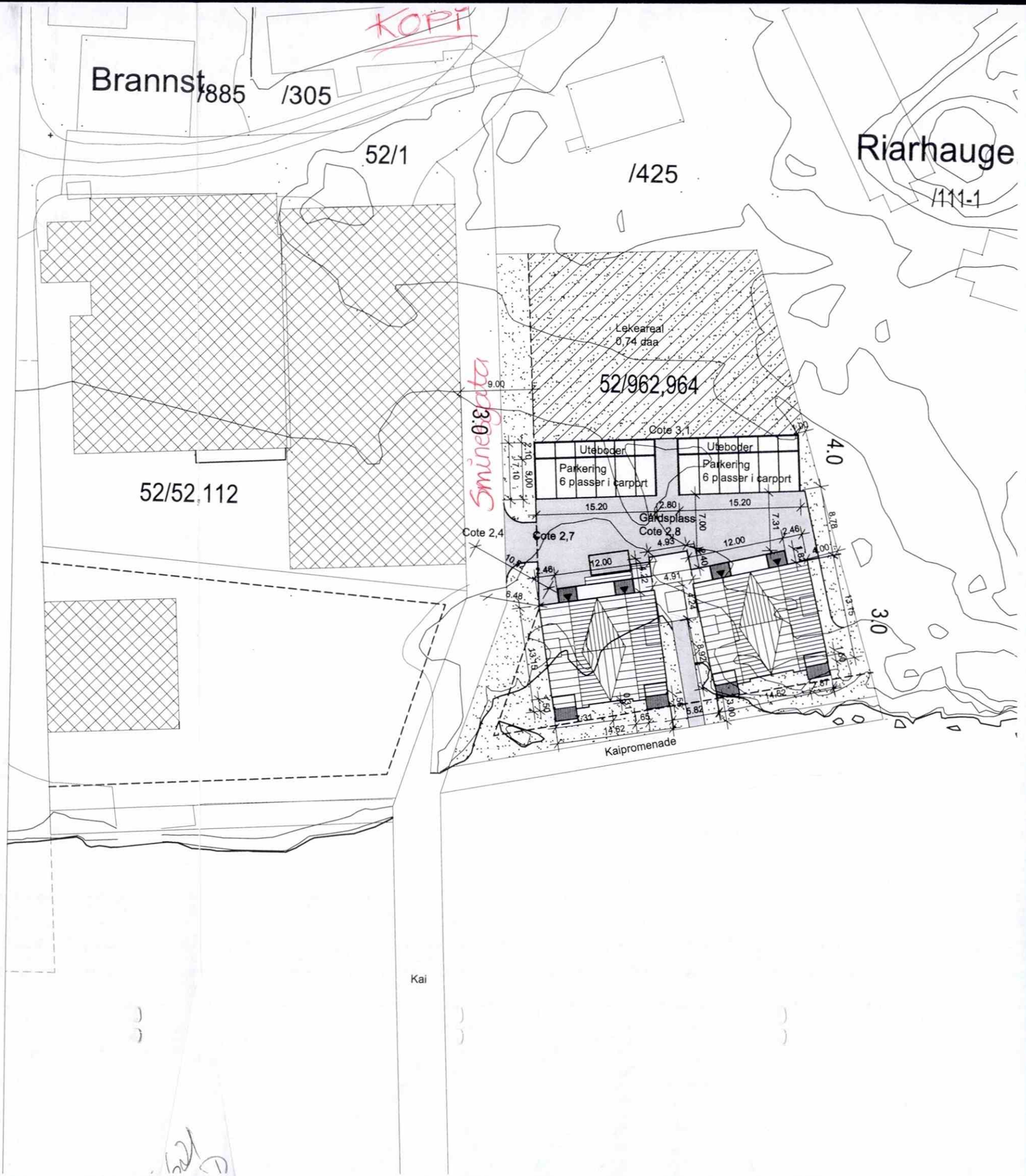
N

Dato: 2011.10.24
Sign: eva

Målestokk
1:500

Adresse: Rådhusgata5, 8450 Stokmarknes

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


KOPI
Brannst
/885
/305
52/1
/425
Riarhauge
/111-1
52/52,112
52/962,964
Lekeareal
0,74 daa
Smiegata
9.00
3.0
Cote 3,1
Uteboder
Parkering
6 plasser i carport
Uteboder
Parkering
6 plasser i carport
4.0
15.20
2.80
15.20
Gardsplass
Cote 2,8
Cote 2,4
Cote 2,7
12.00
4.93
12.00
4.91
13.75
3.0
14.62
5.82
14.62
Kaipromenade
Kai

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)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Klausengruppen as Postboks 385 8401 Sortland	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

E-1

SAMEIE-VEDTEKTER

Styret 13/10-11
Leder: Karen S.
medl: Torvar
vara Anne Sofie
medl: Øystein D.

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

VEDTEKTER.

§ 1: Sameiet Melbu Brygge.

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

***

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.

§ 3: Fellesutgifter.

Eiendommens fellesutgifter fordeles slik mellom seksjonseierne:

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 ekstraordinert sameiermøte finner sted på samme måte som ordinert 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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601190202
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
958501420	HADSEL KOMMUNE	Rådhusgata 5, 8450 STOKMARKNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
996645762	MELBU BRYGGE BOLIGER AS		Postboks 13, 8459 MELBU

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1866	52	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 tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 7042 Tinglyst: 04.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

HADSEL KOMMUNE
Teknisk drift og investering

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1866	Hadsel	52	962		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
996645762	Melbu Brygge Boliger AS.	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	41	B	13				25				37				49			
2	B	41	B	14				26				38				50			
3	B	41	B	15				27				39				51			
4	B	41	B	16				28				40				52			
5	B	41	B	17				29				41				53			
6	B	41	B	18				30				42				54			
7	B	41	B	19				31				43				55			
8	B	41	B	20				32				44				56			
9	B	68	B	21				33				45				57			
10	B	68	B	22				34				46				58			
11	B	68	B	23				35				47				59			
12	B	68	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 600 = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

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

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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) [X] 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) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] 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) [X] 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 bruksenhetene, 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)
Melhū 03.01.12.	Melhū Bygge Boligcks Ulv-Eirik Steinsvik	

STATENS KARTVERK

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

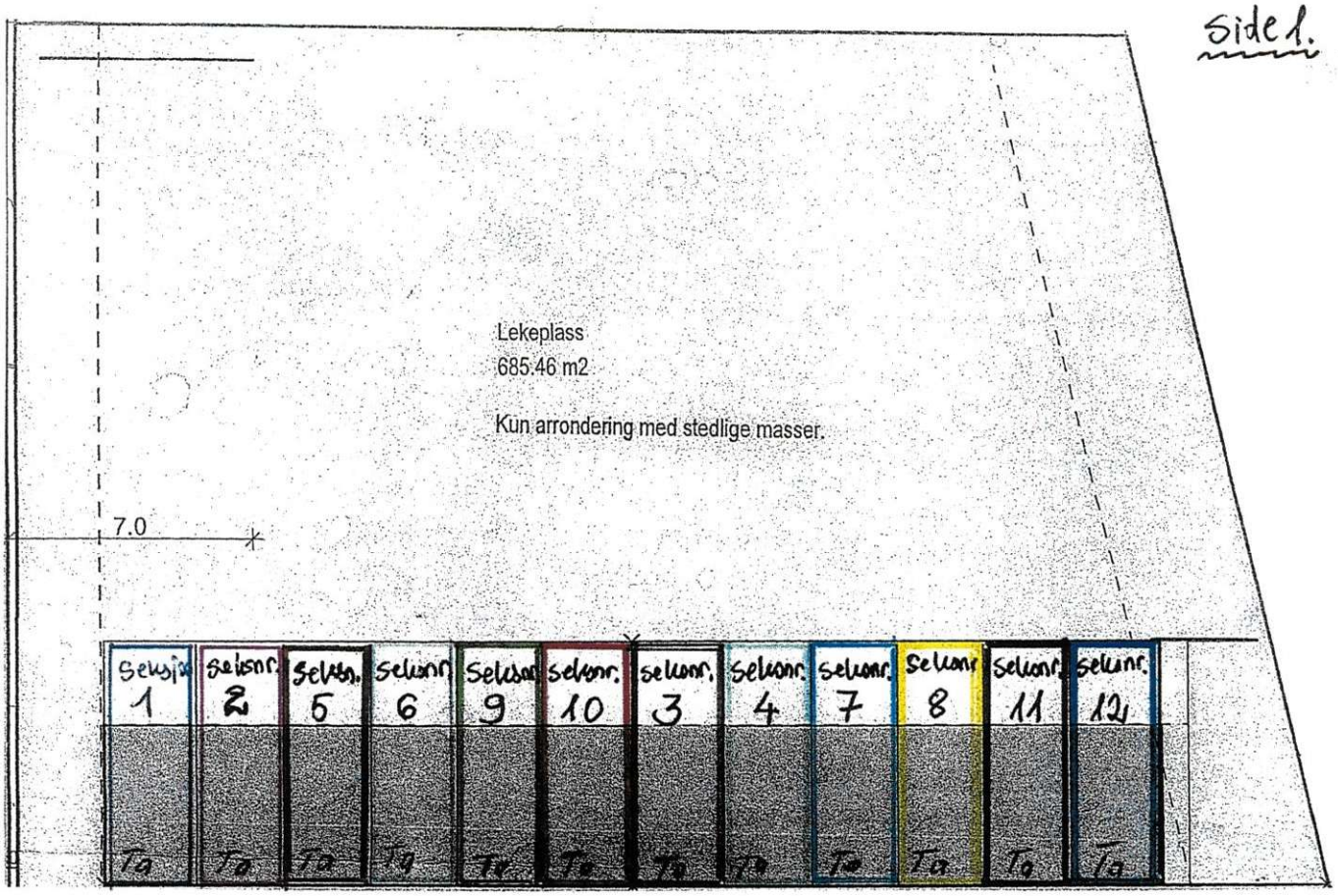
Dato	Stempel og underskrift
02.12.2011	HADSEL KOMMUNE Tel [illegible]

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan 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.

STATENS KARTVERK

Side 1.





HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning
DT 337/2014

Z.C.Z.

Melleu Bygge
1. etg.

STATENS KARTVERK

HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

DT 27/2011

2.52.

Side 2.

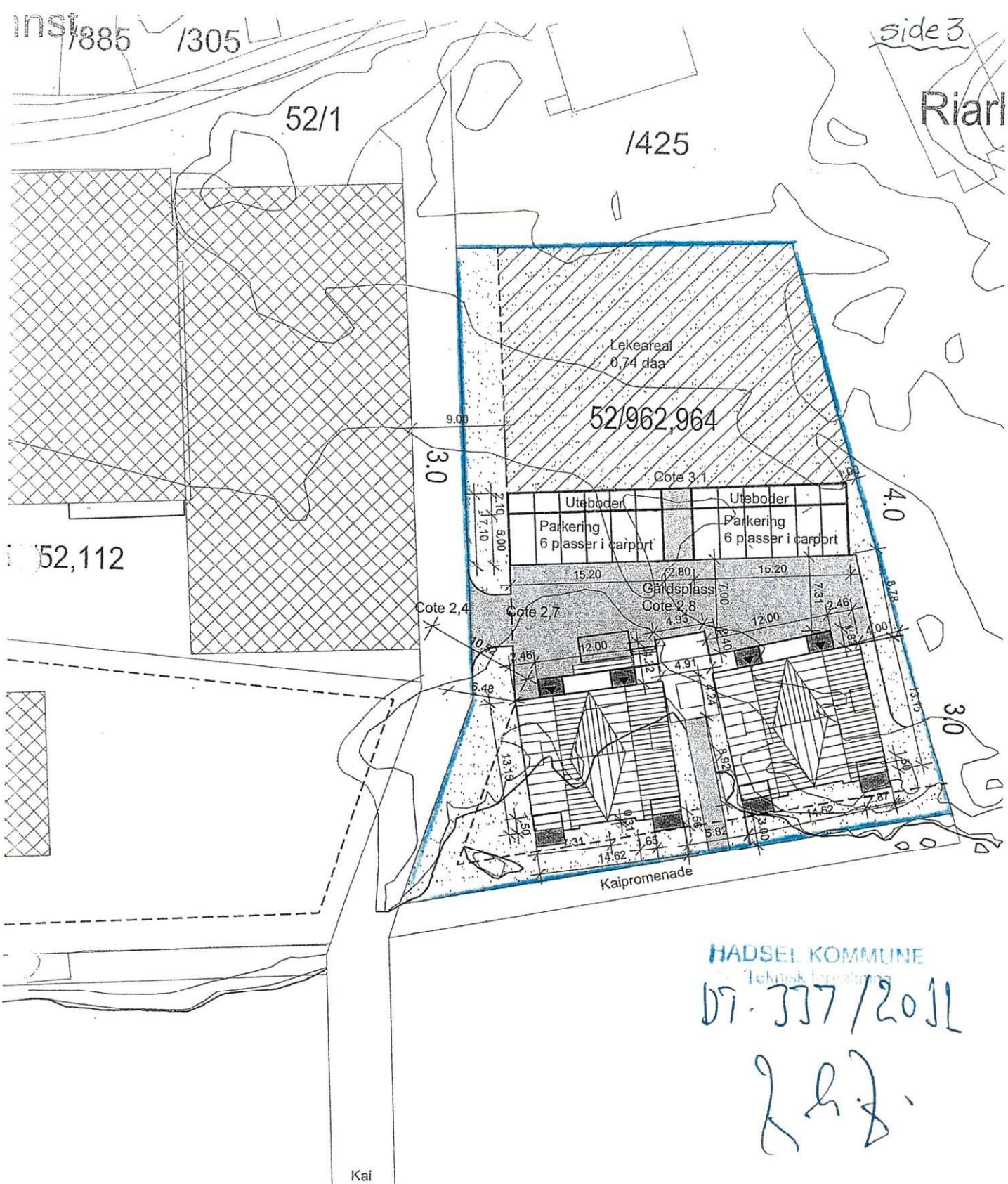






STATENS KARTVERK

side 3



HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning
07.337/2011

Mellom Brygge Boliger A
Situasjonsplan

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

TINGLYST
16 FEB. 2007
VESTERÅLEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 946

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 ~~969~~ 964 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 skrår 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.

HR

PK

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

(2)

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.

Hadsel kommune

Reguleringsplan for "Melbu brygger" gbnr 52/1, 52 og 112 - Melbu Systems
Gjentatt behandling av reguleringssaken 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:

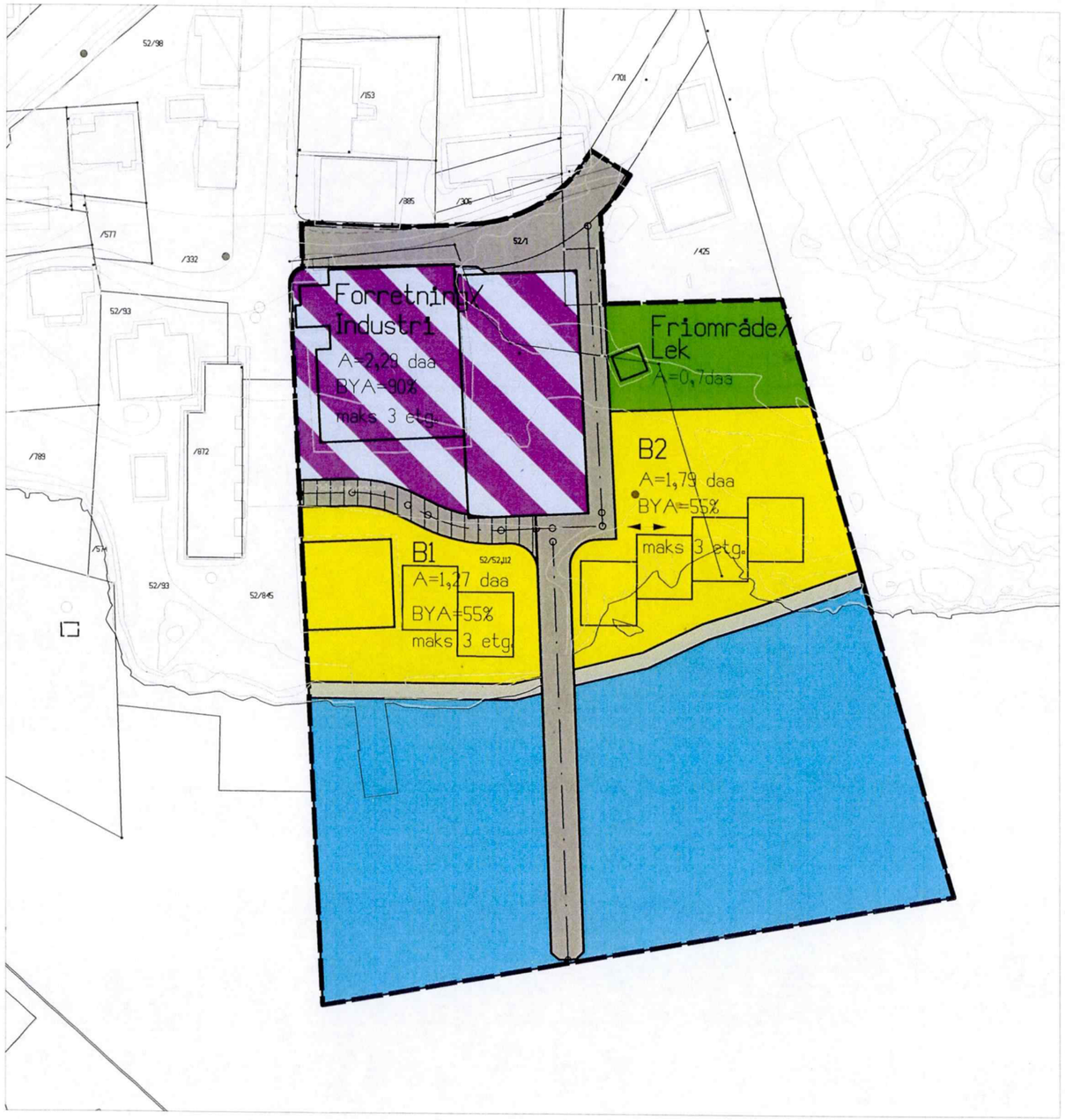
Planutvalget gir sin tilslutning til fremlagte reviderte forslag til reguleringsendring for Del av Melbuplanen, Sentrumsplan for Melbu, og innstiller ovenfor kommunestyret å godkjenne denne ihht plan- og bygningslovens § 27-2, nr 1.

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

(1)

PBL $ 25 REGULERINGSFORMAL

BYGGEOMRÅDER (PBL $ 25, 1.LEDD NR. 1)

- Boliger
- Forretning
- Industri

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr.2)

OFF. TRAFIKKOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Gangvei
- Trafikkområde i sjø og vassdrag

FRIOMRÅDER (PBL $ 25, 1.ledd nr. 4)

- Anlegg for lek

FAREOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 5)

SPESIALOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 6)

- Privat vei

FELLESOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)

FORNYELSESOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)

LINJESYMBOLER

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

N

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:

Hålogaland plankontor a/s

Nessevegen 6, 9400 HARSTAD Tlf. 77073040 Fax. 77073558

PLAN NR. TTB42

SAKSBEH. JAJ



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.



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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.

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 eigedom (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, varmepumper 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 tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bryggegata 2A

Nabolaget Melbu sentrum - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

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

Skoler

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

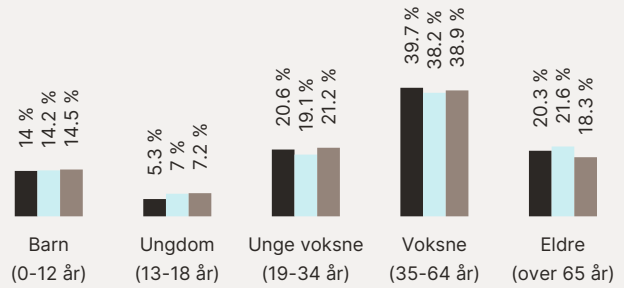
Naboskapet

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

Dagligvare

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

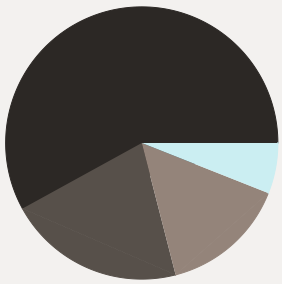
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 87/100

Sport

Melbu stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 0.4 km
Melbu aktivitetssal Aktivitetshall	8 min 0.7 km
Viking Gym Melbu	6 min

Boligmasse

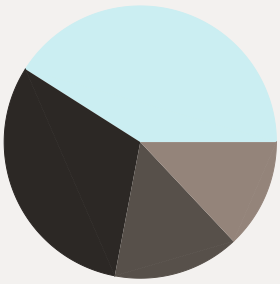


- 58% enebolig
- 6% rekkehus
- 15% blokk
- 21% annet

Varer/Tjenester

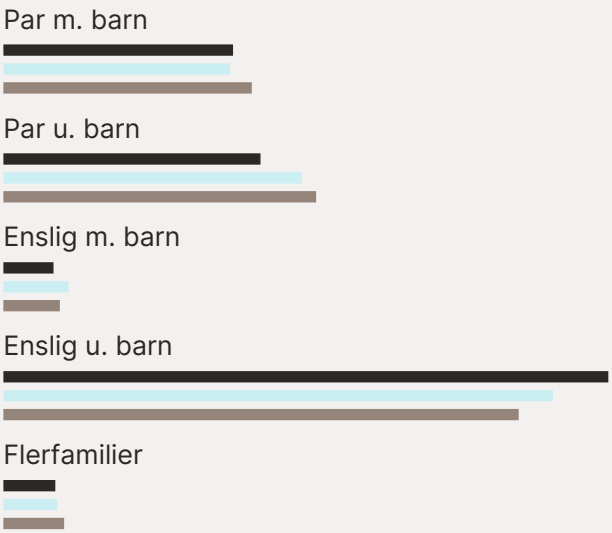
Bykuben Senter	15 min
Boots apotek Sortland	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 15% 16-18 år

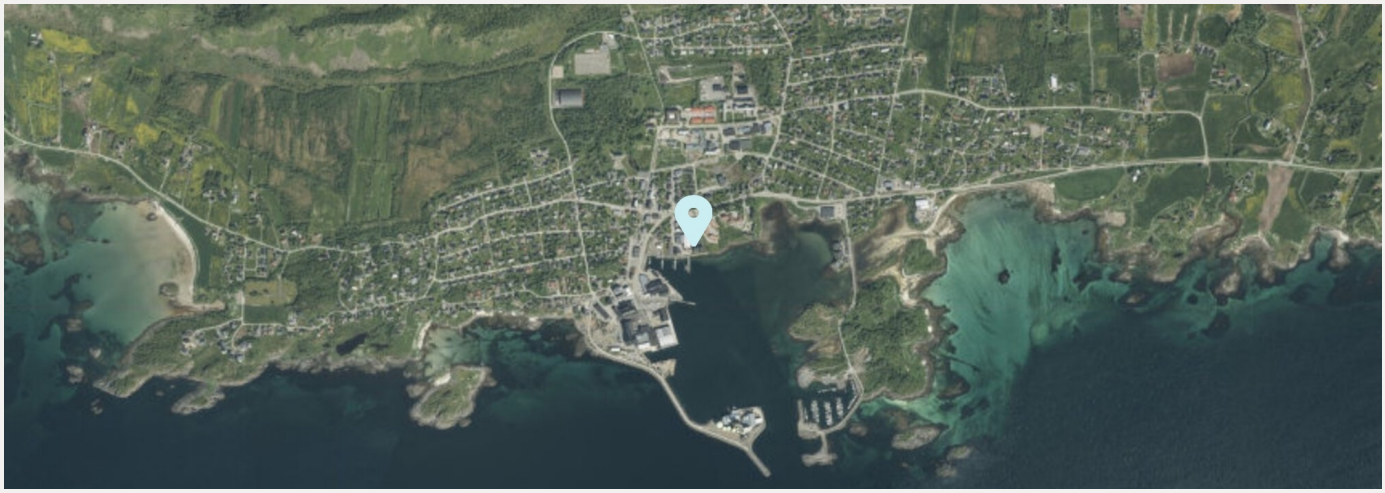
Familiesammensetning

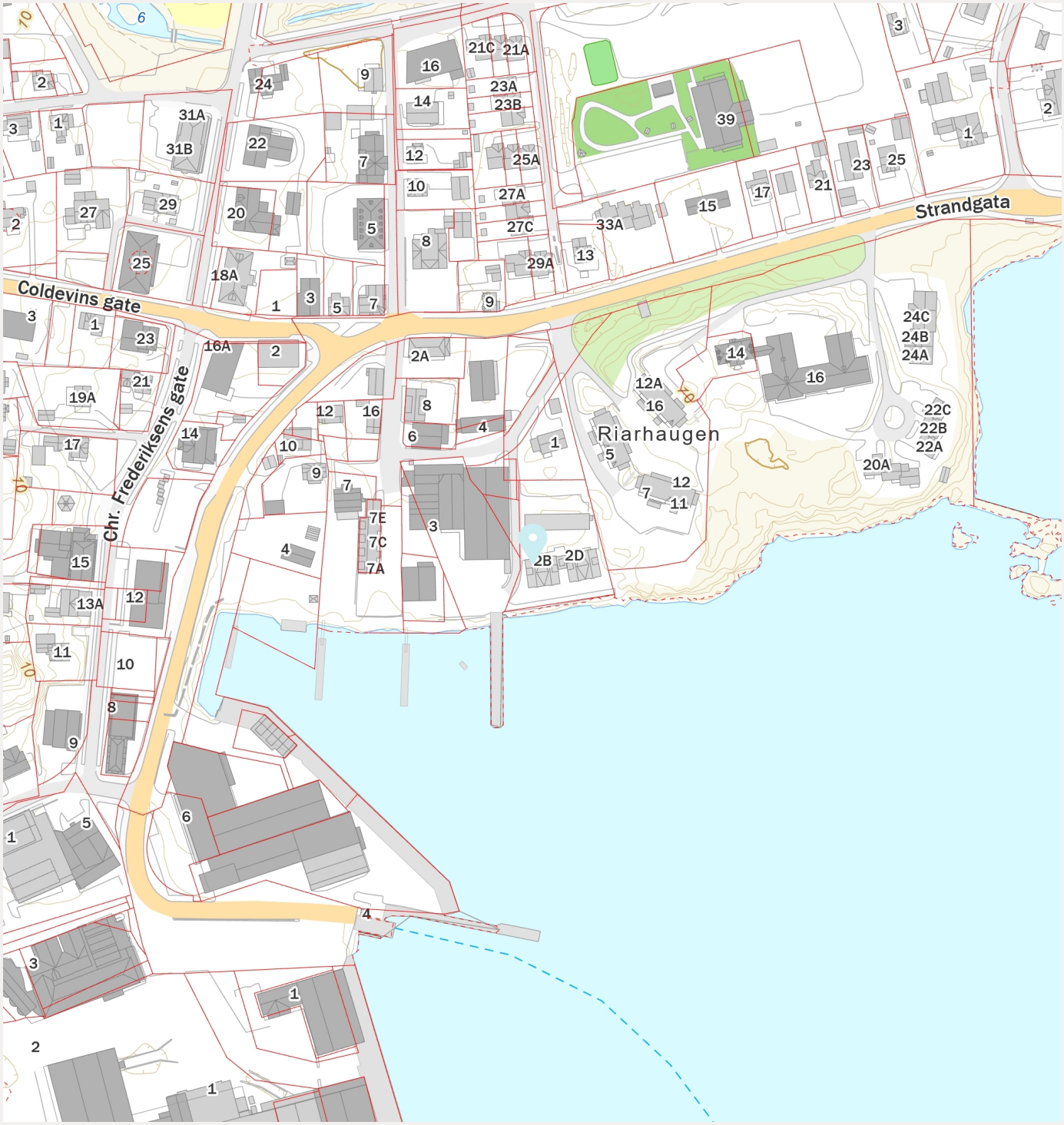


Sivilstand

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

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026