



Velkommen til

P.A.Kvaals gate 8
8445 Melbu

EiendomsMegler 1

Velkommen til

P.A.Kvaals gate 8
8445 Melbu

Pen 3-roms toppleilighet fra 2014 | Heis | Parkering i felles garasjeanlegg | Sentralt på Melbu

EiendomsMegler1 v/ Rikke Pernille Pettersen ønsker deg velkommen til P.A.Kvaals Gate 8!

En praktisk toppleilighet i et bygg fra 2014, med en sentral beliggenhet på Melbu. Dette er en moderne og lettstelt leilighet med heisadkomst helt opp til etasjen. Den åpne stue - og kjøkkenløsningen gir en god romfølelse, forsterket av store vindusflater og takvinduer som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, med parkett på gulvet. Toppleilighet med sør- og vestvendt fasade. Balansert ventilasjon og sentralstøvsuger for et godt inneklima. Parkering i fellesgarasje med mulighet for montering av elbillader. Fra leiligheten er det kort vei til dagligvarebutikker som Coop Extra og Rema 1000, og flotte turmuligheter i skog og mark ligger like i nærheten. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 950 000
Omkostninger	kr	74 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 024 840
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 000
BRA/BRA-i		75 m² / 75 m²
Antall soverom		2
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2014
Tomt		1 429 m² eiet tomt
Etasje		4
Energimerke		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
P.A.Kvaals gate 8, 8445 Melbu

Registerbetegnelse
Gnr. 52, Bnr. 149, Snr. 6, Hadsel kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 950 000,-
Omkostninger	kr	74 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 024 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 036 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 73 750,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 74 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 15 245,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Eiendommen har vannmåler. Målernummer 33076907 og stand 481. Siste avlesning 31.12.2025 viste forbruk på 37 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 000,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, brøyting/strøing, renovasjon og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt oversikt og regnskap fra sameiet.

Beløpet er opplyst av styreleder, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Vedlagt i salgsoppgaven finnes en utfyllende oversikt oversikt over hva som dekkes og ikke dekkes av fellesutgiftene.

Sameiets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 27 628,-

Forretningsfører
Meierigården Boligsameie
Alf Martinsen
P.A. Kvaalsgate 8
m: 92604250
Mail: alf.martinsen20@gmail.com

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 75 m²
BRA totalt: 75 m²
TBA: 7 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er

angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.

Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
4 av 4

Parkering
Det medfølger ingen fast, oppmerket parkeringsplass.

Sameiet har et felles garasjeanlegg i byggets 1. etasje hvor det opprinnelig er plass til 6 biler, herunder 1 plass til hver leilighet. Grunnet kontruksjonsmessige forhold i garasjen er det likevel kun mulig å benytte seg av 4 av disse. Det er i tillegg bygget en utvendig garasje med plass til 1 bil. Med andre ord er det 5 garasjeplasser i dag. Det opplyses av selger at én av beboerne per nå ikke har hatt bil, og at løsningen dermed har funket greit.

I tillegg er det flere utvendige parkeringsplasser på sameiets tomt som kan benyttes.

Sameiet har tilrettelagt for montering av elbillader. Sameiet eier grunnutstyret, og den enkelte beboer kjøper lader selv.

Sameiebrøk
13/80

Sameiets eiendom
Gnr. 52, Bnr. 149, HADSEL kommune.

Tomtestørrelse 1 429 m². Iht. matrikkelrapport datert 01.06.2026 av Hadsel kommune. Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæringen.

Eiendommen har en relativt flat tomt i etablert sentrumsområde. Innkjørsel/gårdsplass er med asfalt.

Det gjøres oppmerksom på at leilighetsbygget er oppført nært tomtegrensen til 52/982, samt at

garasjen er bygget helt inntil bygning og tomtegrensen til denne eiendommen. Det foreligger ingen skriftlige eller tinglyste avtaler/erklæringer som regulerer plasseringene. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til forholdene.

Byggeår
2014 ifølge kommunen. Utvendig garasje har ukjent byggeår.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder følgende:

BRA-i 75 m²: Entré, stue/kjøkken, to soverom, bod og bad/vaskerom.

Seksjonen disponerer del av en terrasse oppgitt til 7 m² (TBA), med adkomst fra felles gang i 4. etasje. Terrassen er felles for seksjon 5 og 6 iht. seksjoneringsbegjæringen.

Videre disponerer seksjonen en bod på ca. 4 m² i parkeringsnivået i 1. etasje, som ifølge takstmann ikke er medregnet i boligens oppgitte bruksareal. Boden er en tinglyst tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæringen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger bygningstegninger datert 2012 og 2013, men det gjøres oppmerksom på at disse ikke er stemplet som godkjent av kommunen. Dagens bruk samsvarer med vedlagte bygningstegninger når det gjelder leiligheten og fasadene, men ikke når gjelder byggets 1. etasje. Tegningene viser seks innvendige fellesplasser i 1. etasje, mens det i realiteten kun er plass til fire biler i garasjen grunnet konstruksjonsmessige forhold. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Ifølge kommunen mangler godkjente bygningstegninger for utvendig garasje i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Leiligheten er fra 2014 og fremstår med god standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet i L-form med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er platetopp, stekeovn og integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert. Vannstoppsystem er installert på kjøkkenet. Kjøkkeninnredningen har stedvis slitasje og fronter med behov for justering. Komfyrvakt mangler.

Bad/vaskerom:
Våtrom fra 2014. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Rommet har innredning med servantbeslag, toalett og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin. Det er nyere stålsluk. Ventilasjon er balansert. Badet har et oppgraderingsbehov knyttet til overflater og utførelse.

Overflater:

Gulv: Parkett.
Vegger: Tapet og malte plater.
Himling: Malte plater.

Innvendige dører:
Boligen har malte glatte innvendige dører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg:
Normal el-installasjon fra byggeår 2014. Anlegget er utført med jordede kontakter og sikringskap med automatsikringer. Kursfortegnelse foreligger.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold.

Andre installasjoner:
Det er sentralstøvsuger i boligen. Anlegget fungerer tilfredsstillende iht. eier.

Lagring:
Seksjonen har en innvendig bod i leiligheten samt en ekstern bod på ca. 4 m² i parkeringsnivået i 1. etasje. Sentralstøvsuger er plassert i boden i leiligheten.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater: Det er påvist noen få skader og noe slitasje på overflatene. Listverk mangler på ett sted. Utover dette er overflatene normale med hensyn til alder og materialtype.

- Innvendig - Innvendige dører: En dør mangler listverk.

- 4. Etasje Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Sokkellist mangler bunnfyllingsfuge. Når våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Vegger fungerer med mindre tiltak, forutsatt bruk av dusjkabinett. Dersom dusjkabinett erstattes med dusjnisje, må vegger utbedres.

- 4. Etasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Manglende fall kan medføre ulemper og økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse.

- 4. Etasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Sluk har begrenset mulighet

for inspeksjon og rengjøring. Utette rørgjennomføringer kan ved lekkasjer og annen fuktpåvirkning forårsake fuktskader i veggkonstruksjonen.

- 4. Etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist løs/oppsprukket silikonfuge ved servant.

- 4. Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet, noe som er krav ut ifra alder. Overflater har noe skader. Kjøkkeninnredningen har stedvis slitasje, skader og fronter med behov for justering.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Egenerklæringen er utfylt av fullmektig på vegne av selger.

Pkt. 29: Boligen har garasje/tilleggsbygning. Selger kjenner ikke til feil eller skader ved bygget.

Pkt. 31: Stekeovn mangler innvendig lys, men fungerer ellers som den skal. Feilen er ikke utbedret.

Pkt. 33: Det er 6 leiligheter i sameiet. Grunnet en malplassert søyle i garasjeanlegget er det ikke mulig å benytte alle de tiltenkte innvendige parkeringsplassene. Det er god plass til 4 biler innvendig, og i tillegg er det bygd en utvendig garasje, slik at det totalt er 5 garasjeplasser for 6 seksjoner.

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og takvinduer med 2-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger/terrasser:
Seksjonen disponerer en andel av en felles, nordvendt terrasse på 7 m². Tilkomst til terrassen er fra felles gang i 3. etasje.

Fellesgarasje i 1. etasje:
Garasjen er utført med betonggulv, garasjeport med portåpner, innlagt strøm. Det er adkomst fra felles gang direkte til garasjen.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Leiligheten ligger sentralt på Melbu, et levende kystsamfunn i Vesterålen. Fra adressen i P.A. Kvaals gate er det gangavstand til det meste av daglige servicetilbud, inkludert butikker, skole og barnehager. Det er også kort vei til bussholdeplass og fergekai, som gir gode forbindelser videre i regionen.

Kulturtilbudet i området er rikt, med Melbu Hovedgård og Norsk Fiskeindustrimuseum som sentrale arenaer som forteller historien om stedets utvikling. For den aktive byr nærområdet på Melbu stadion og fotballhall, kun et par minutters gange unna. Melbu skole, som dekker 1. til 10. trinn, og flere barnehager ligger også i umiddelbar nærhet.

Naturen på Hadseløya er lett tilgjengelig. Rett ved sentrum starter Melbumarka, et populært turområde med et stort nettverk av stier og veier. Her kjøres det opp skiløyper om vinteren, med forbindelse helt til Stokmarknes. Toppturer til topper som Motinden og Finnsæterkollen belønner med utsikt over Vesterålen og Lofoten. For en roligere stund kan man spasere i den historiske hagen ved Melbu Hovedgård.

For større servicetilbud ligger Stokmarknes, kommunesenteret med sykehus og flyplass, omtrent 15 kilometer unna. Regionsenteret Sortland, med et enda bredere utvalg av butikker og tjenester, er en kjøretur på omtrent 45 minutter.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Intern adkomst via trapper og heis.

For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg, datert 25.03.2014. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utvendig, frittstående garasje for sameiet, verken bygningstegninger, vedtak, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om

omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Det er elektriske varmekabler i gulv på bad/vaskerom. Boligen har et lukket ildsted.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Det er fiber i bygget, men sameiet har ingen fellesavtale for TV eller internett. Beboerne må tegne egne abonnement, og kostnaden er ikke inkludert i fellesutgiftene.

Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
Leiligheten ligger i 4. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig/forretning i reguleringsplan for Melbu sentrum Nord, med plan-ID MB34N, datert 15.02.1996.

Eiendommen omfattes videre av kommuneplanens arealdel 2025-2037 med plan-ID 2022009, og er avsatt til sentrumsformål.

Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende kart og bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider. For ytterligere

reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

Eiendommen er registrert å ligge i farseone for flom (H320). Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent, På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder. Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag. Byggegrenser fremkommer av arealplanen. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 575 675,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 302 701,-.

Notater




















Makita
Makita

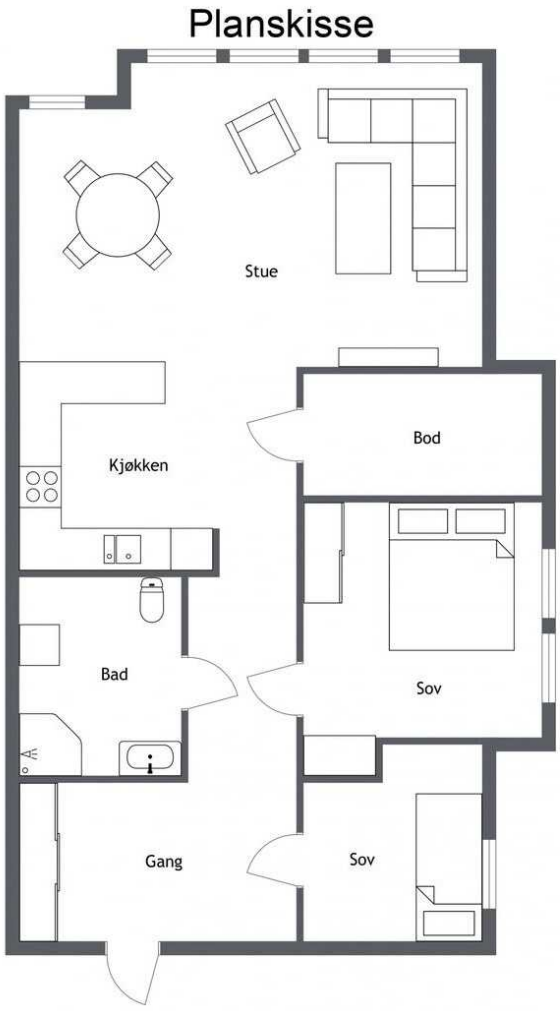








Plantegning



Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Notater

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
RABIAT AS

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 174088
Dato: 03.03.2014
SNR: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78 / 480

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1403
Dato: 14.10.1940
Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1594
Dato: 20.03.1974
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 71691
Dato: 27.01.2014
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 120157
Dato: 12.02.2014
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det følger av tinglyst dokument datert 27.01.2014 at naboeiendommen 52/92 har veirett over gjeldende eiendom til sin eiendom. Det samme gjelder 52/982 som har veirett over gjeldende eiendom til sin eiendom, iht. tinglyst dokument datert 12.02.2014. Kopi av de tinglyste dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Litt om sameiet:

Meierigården Boligsameie er et eierseksjonssameie som består av 6 boligseksjoner. Styreleder valgt i februar 2026 er Roy-Arne Breivik, og kontaktperson er opplyst å være Alf Martinsen. Leiligheten har bruksenhetsnummer H0302.

Fra generalforsamling 17. februar 2026 ble regnskapet for 2025 godkjent og ny styreleder valgt. Det er planlagt service på brannsentralen i løpet av 2026. Kostnaden for dette er ikke spesifisert.

I henhold til vedtektene må den enkelte seksjon ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

Sameiet har ingen regler knyttet til dyrehold. Sameiet kan forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. eierseksjonsloven § 28 andre ledd.

Det utføres dugnader knyttet til vask av ganger og garasje, samt vedlikehold av parkeringsplass.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Fredrik Sørensen i TakstTeam Vesterålen den 02-06-2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Tilstandsrapport, datert 02.06.2026
- Selgers egenerklæring, datert 19.05.2026
- Energiattest, datert 06.06.2026
- Vedtekter, datert 24.06.2014
- Årsregnskap/balanse 2025
- Referat fra årsmøte 2026
- Oversikt fellesutgifter
- Bygningstegninger, datert 2012 og 2013
- Ferdigattest, datert 25.03.2014
- Seksjonering, datert 03.03.2014
- Bestemmelse om veg, datert 12.02.2014
- Bestemmelse om veg, datert 27.01.2014
- Erklæring/avtale, datert 20.03.1974
-Erklæring-avtale, 14.10.1940
- Matrikkelrapport, datert 01.06.2026
- Oversiktskart, datert 01.06.2026
- Grunnkart, datert 01.06.2026
- HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Storebrand Forsikring AS, Postboks 500, 1327 Lysaker
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Rikke Pernille Pettersen

Eiendomsmegler
Telefon: 993 47 878
E-post: rikke.pettersen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 16, 8405 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

P.A.KVAALS GATE 8

Nabolaget Melbu sentrum - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Riarhaugen — 2 min
Linje 754 — 0.1 km

Stokmarknes lufthavn Skagen — 20 min

SKOLER

Melbu skole (1-10 kl.) — 5 min
295 elever, 20 klasser — 0.4 km

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PWR UP - Melbu — 3 min

ChargeUp - Hadsel VGS avd. Melbu — 8 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

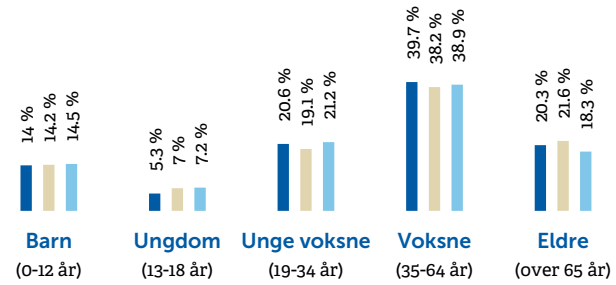
NABOSKAPET

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) — 3 min
53 barn — 0.3 km

Melbu barnehage (1-5 år) — 3 min
41 barn — 0.3 km

Sjøstjerna barnehage (1-5 år) — 7 min
32 barn — 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Melbu — 3 min

Rema 1000 Melbu — 7 min
PostNord — 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

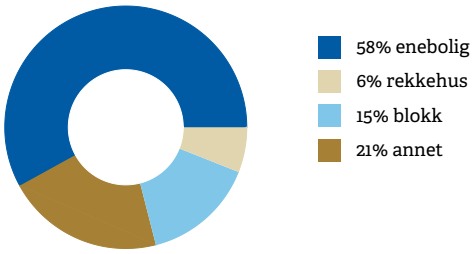
GATEPARKERING

Lett 87/100

SPORT

Melbu stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	**2 min** 0.2 km
Melbu aktivitetssal Aktivitetshall	**5 min** 0.5 km
Viking Gym Melbu	**6 min**

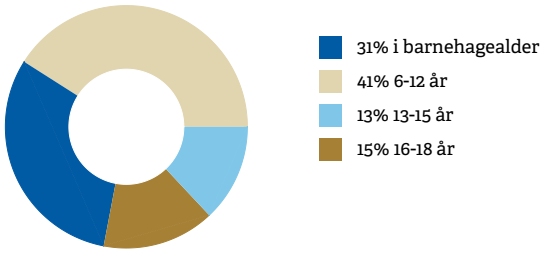
BOLIGMASSE



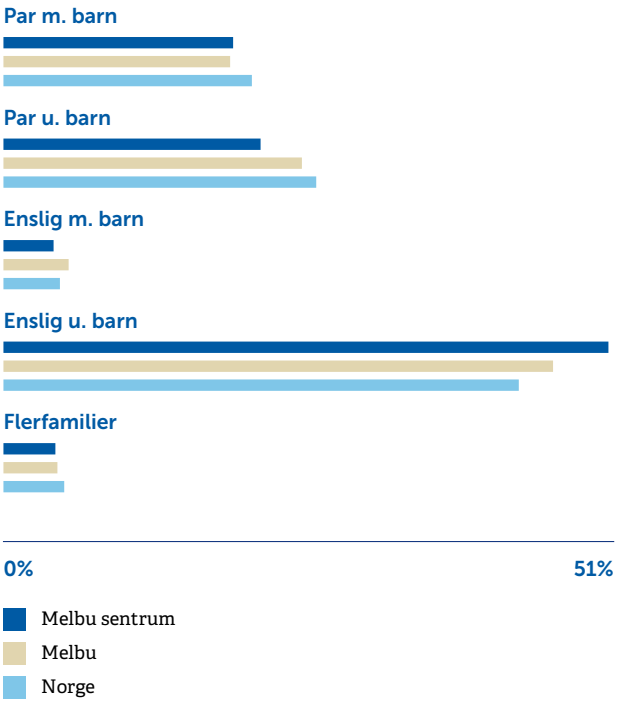
VARER/TJENESTER

Bykuben Senter	**15 min**
Boots apotek Sortland	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



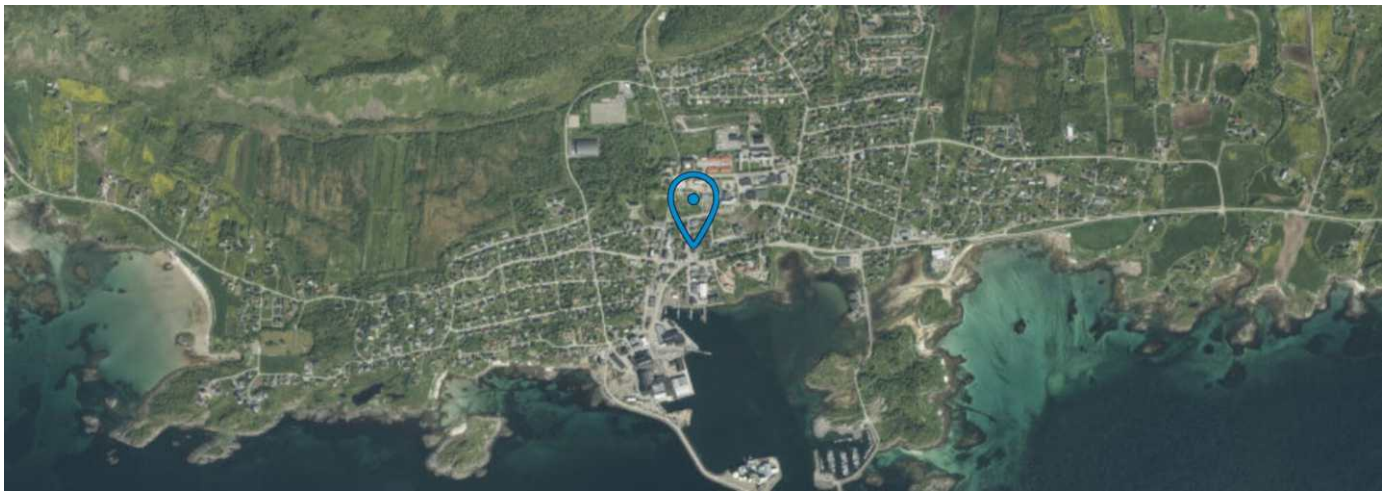
FAMILIESAMMENSETNING

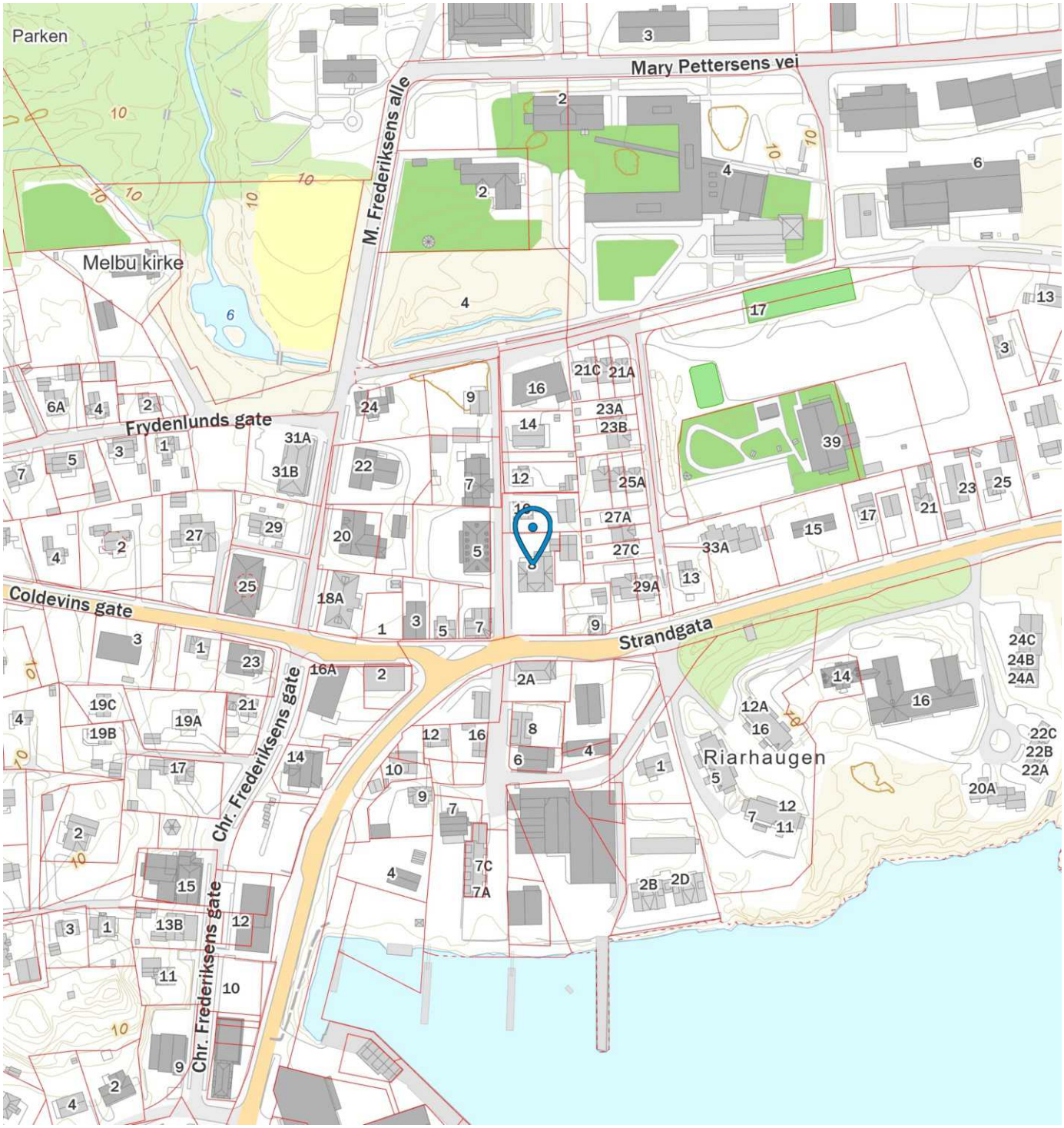


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
P.A.Kvaals gate 8 , 8445 MELBU
HADSEL kommune
gnr. 52, bnr. 149, snr. 6

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-2037 **Eiendomsverdi ref nr:** RO9577

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam VESTERÅLEN

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Fredrik Sørensen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@ttv.as
909 93 112

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

P.A.Kvaals gate 8 , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 149
1866 HADSEL

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

P.A.Kvaals gate 8 , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 149
1866 HADSEL

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

P.A.Kvaals gate 8 , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 149
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Leiligheten/seksjonen er utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Seksjonen/leiligheten er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet hensyntatt alder.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt avvik i utførelser ved byggeår.
Ut ifra alder er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Tilstandsrapporter for seksjoner omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som seksjonens/andelens ansvar iht. forskrift og sameiets vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle seksjonen/andelen.
Fellesarealer og utvendige forhold er normalt sameiets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten.
Det anbefales innhentet tilstandsrapport av fellesareal for avklaring av seksjonseier forpliktelser i så måte.

Seksjonen er tillagt parkering i bygningens 1. etasje, i fellesgarasje hvor det også er boder for den enkelte boenhet.
Det er også en utvendig garasje tilgjengelig for seksjonseiere.
Iht. eier er boenheten ikke registrert i offentlige register med en spesifikk parkeringsplass eller bod, men både parkeringsplass og bod fordeles av sameiet.
Garasjen er utført med betonggulv, garasjeport med portåpner, innlagt strøm. Det er adkomst fra felles gang direkte til garasjen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og takvinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Seksjonen deler felles terrasse med naboseksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannsberederen er på ca. 120 liter.
Det er sentralstøvsuger i boligen.
Normal el-installasjon iht. byggeår.

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

Det er foretatt vurderinger av boligens helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m²
Totalpris	2 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 700 000

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

Eier opplyser at sameiet mangler 1 stk. innvendig parkeringsplass totalt. Det er kun 5 innvendige parkeringsplasser inkludert utvendig frittstående garasje fordelt på 6 seksjoner.
Situasjonen fungerer i dag siden eier av den ene boligseksjonen ikke har bil.

Av byggemeldte tegninger fremkommer det at det er avsatt 6 stk innvendige parkeringsplasser i garasje-rom i 1. etasje.
Realiteten er at det kun er plass til 4 biler grunnet konstruksjonsmessige forhold.

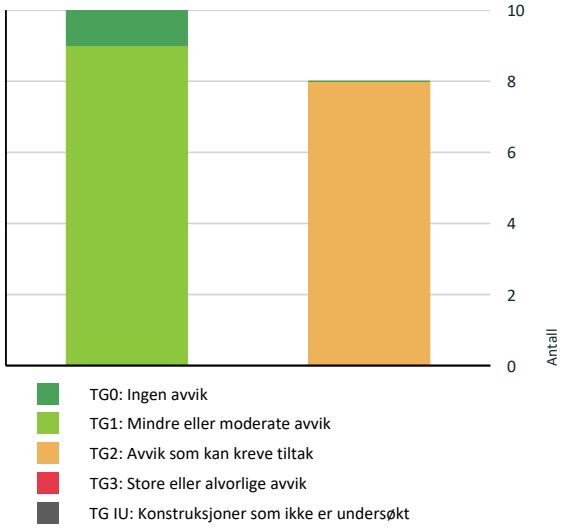
Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

P.A.Kvaals gate 8 , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 149
1866 HADSEL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.
Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av rekvirent er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.
Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.
Bygninger forutsettes generelt godkjente.
Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.
Opplisting av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.
Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

P.A.Kvaals gate 8 , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 149
1866 HADSEL

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

P.A.Kvaals gate 8 , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 149
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2014

Kommentar
Iht. tidligere takst.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Boligen har gjennomgående god standard, bl.a. vedr. innredninger, tekniske installasjoner- og utstyr, sanitæranlegg og - utstyr samt materialvalg, løsninger og overflater.

Vedlikehold
Bygning fremstår som godt/tilfredsstillende vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og takvinduer med 2-lags glass.

Vinduer er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er vinduer i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør.

Dører er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er dører i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Seksjonen deler felles terrasse med naboseksjon. Tilkomst til terrasse er fra felles gang i 3. etasje.

Balkonger og terrasser er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er balkonger og terrasser i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.



Oversikt felles terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noen få skader og noe slitasje på overflatene. Listverk mangler på ett sted.
Utover dette fremstår overflatene som normale med hensyn til alder og materialtype.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av de påviste forhold kan vurderes ved behov.

Konsekvensen av avviket er i hovedsak nedsatt estetikk, men ytterligere slitasje kan på sikt føre til behov for mer omfattende utbedringer.



Eksempel manglende ferdigstilling listverk.

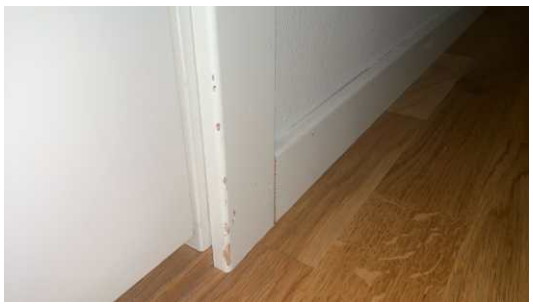
P.A.Kvaals gate 8 , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 149
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel skade/slitasje gulv.



Eksempel avskalet maling.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En dør mangler listverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Listverk bør monteres.

Konsekvensen av avviket er hovedsakelig estetisk.



Eksempel dør med manglende listverk.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2014 (byggeår).

Teknisk forskrift 2010 legges til grunn for utførelse. Dokumentasjon iht. kontrollerklæring fra utførende entreprenør i forbindelse med brukstillatelse/ferdigattest.

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



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Sokkellist mangler bunnfyllingsfuge.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utbedring bør vurderes og tilstanden må overvåkes nøye. Når våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Vegger fungerer med mindre tiltak, forutsatt bruk av dusjkabinett. Dersom dusjkabinett erstattes med dusjnisje MÅ vegger utbedres.



Eksempel sokkellist med manglende bunnfyllingsfuge.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

P.A.Kvaals gate 8 , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 149
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Utførelsen må holdes under oppsikt.

Vær forsiktig ved bruk, da manglende fall kan medføre ulemper og økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse. For å oppnå bedre tilstandsgrad kreves omfattende tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fall, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at badet bygges med riktig fall.



Eksempel overflate med manglende fall iht. dagens krav.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er ikke gjort tilgjengelig for inspeksjon. Nærmere kontroll av sluk anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner og utførelsen bør utbedres.

Utette rørgjennomføringer kan ved lekkasjer og annen fuktpåvirkning forårsake fuktskader i veggkonstruksjonen.



Eksempel utett rørgjennomføring.



Bilde av sluk tatt fra avstand.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Der påvist løs/oppsprukket silikonfuge ved servant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Silikonfugen ved servant bør skiftes for å hindre unødvendig fuktpåkjenning på konstruksjoner og redusere risikoen for skader på baderomsinnredningen og bakenforliggende konstruksjoner.



Eksempel utett silikonfuge.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

P.A.Kvaals gate 8 , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 149
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang i vegg mot dusjsone.



Eksempel hulltaking med fuktmåling med normale forhold.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjøkkeninnredningen har stedvis slitasje, skader og fronter fremstår med behov for justering.

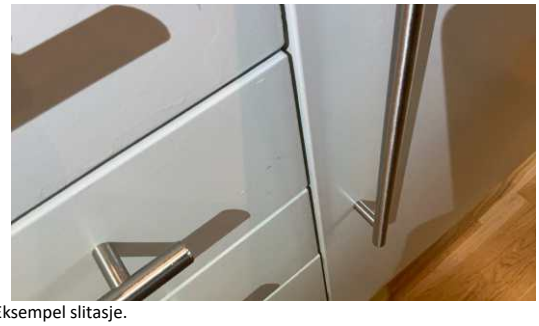
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Komfyrvakt bør monteres. Konsekvens av manglende komfyrvakt er nedsatt brannsikkerhet og økt risiko for skader ved en ukontrollert hendelse.

Det bør påregnes vedlikehold, og kjøkkenfronter bør justeres for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere forringelse.

Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på innredningen.



Eksempel slitasje.



Eksempel fuktskade benkeplate.



Eksempel fronter med behov for justering.



Eksempel fuktskade ved gulv.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

P.A.Kvaals gate 8 , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 149
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens av det påviste avvik er nedsatt brannsikkerhet.



Oversikt innbygd varmtvannstank tilkoblet med stikkontakt.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er sentralstøvsuger i boligen. Anlegget fungerer tilfredstillende iht eier.



Oversikt sentralstøvsuger plassert i 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.

Beskrivelse

Normal el-installasjon iht. byggeår 2014. Anlegget er utført med jordede kontakter og sikringskap er med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

P.A.Kvaals gate 8 , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 149
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Beskrivelse

Det er foretatt vurderinger av boligens helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold.

P.A.Kvaals gate 8 , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 149
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/75 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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 4 700 000

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	**2 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 950 000**

Markedsvurdering
Leilighet/seksjon i 4. etasje i sameie som er bestående av til sammen 6 seksjoner, beliggende i etablert boligområde meget sentralt på Melbu.

Leiligheten/seksjonen, med sørvendt hovedfasade, gir generelt et godt helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold og bygningsmessig standard (hensyntatt alder).
God intern beliggenhet med lett tilgjengelighet i bygningen.

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

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

P.A.Kvaals gate 8 , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 149
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Sameieavgift: Dekker bygningsforsikring, strøm på fellesområdet, utvendig vedlikehold av bygning, drift og vedlikehold av heis, rengjøring av fellesareal og renovasjon.	Kr.		24 000
Vann, årlig avgift. Ikke fremlagt, normal kostnad er estimert av takstmannen.	Kr.		5 000
Vann, årlig avgift. Ikke fremlagt, normal kostnad er estimert av takstmannen.	Kr.		7 000
Eiendomsskatt, ikke fremlagt. Normal kostnad er estimert av takstmannen.	Kr.		5 000
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.		5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**46 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**4 500 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 500 000**

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.	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 700 000**

P.A.Kvaals gate 8 , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 149
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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

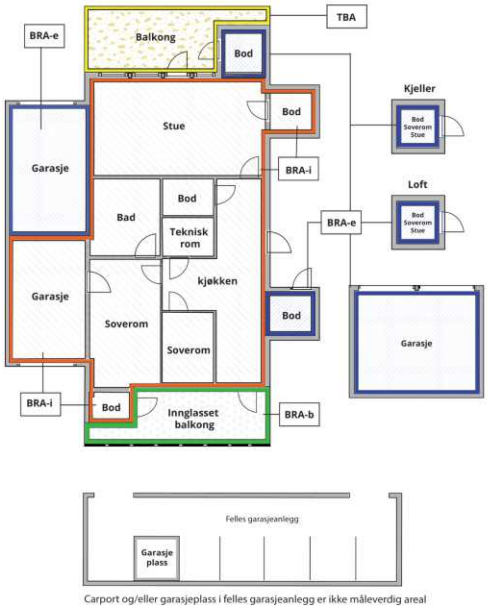
Hva er måleverdig areal?

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.

P.A.Kvaals gate 8 , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 149
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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)**
4. Etasje	75			75	7
SUM	**75**				**7**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

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

Kommentar

Seksjonen disponerer andel av felles terrasse med naboseksjon. TBA-areal iht. andel er oppgitt i arealoversikt.

Seksjonen er tillagt bod i 1. etasje/parkeringsnivå. Areal av bod, ca. 4 kvm., er iht. retningslinjer ikke medregnet i de oppgitte arealer.
Seksjonen er tillagt rettighet til parkeringsplass i 1. etasje. Iht. sameiets vedtekter er det ikke en spesifikk parkeringsplass.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier opplyser at sameiet mangler 1 stk. innvendig parkeringsplass totalt. Det er kun 5 innvendige parkeringsplasser inkludert utvendig frittstående garasje fordelt på 6 seksjoner.
Situasjonen fungerer i dag siden eier av den ene boligseksjonen ikke har bil.

Av byggemeldte tegninger fremkommer det at det er avsatt 6 stk innvendige parkeringsplasser i garasje-rom i 1. etasje.
Realiteten er at det kun er plass til 4 biler grunnet konstruksjonsmessige forhold.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Fredrik Sørensen	Takstingeniør
	Roy-Arne Breivik	Kunde

P.A.Kvaals gate 8 , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 149
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	52	149		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
P.A.Kvaals gate 8

Hjemmelshaver
Rabiat AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Seksjon/leilighet med sør- og vestvendte fasader er beliggende i 4. etasje meget sentralt i Melbu sentrum.
Eiendommen er beliggende i flatt terreng i etablert sentrumsområde.
Meget god intern beliggenhet i øverste etasje i bygningen med fri og god utsikt mot sør og nord, samt morgen og kveldsol som kan nytes fra felles terrasse mot nord.

Gangavstand til barnehage, skole med basseng, fotballhall, samt sentrum med service- og forretningstilbud.
Boligen ligger med kort avstand til Melbumarka, som er et kjent friluftsområde med stort løypenett av veier og fjellstier. På vinterstid kjøres det skiløyper som har forbindelse til skiløyper på Stokmarknes.

Melbu sentrum har div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjon med buss.
Melbu har også stor fiskerihavn med fiskemottak.

Ca. 15 km. til Stokmarknes, som er by og kommunesenter og hvor det bl.a. fins kommunikasjon med båt og fly. På Stokmarknes finnes også sykehus.
Ca. 43 km til regionsenteret Sortland hvor det finnes et bredt utvalg av service- og forretningstilbud.

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 ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Innkjørsel/gårdsplass med asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.
Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.
Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.
Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Takst omfatter seksjon nr. 6. som er seksjon med beliggenhet i bygningens 4. etasje.

"Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner" er ikke fremlagt og bør generelt kontrolleres mht. evt. plikter og heftelser.
Se sameiets vedtekter for plikter og rettigheter for eierskap av seksjonene.
Sameiebrøk: 78/480.
Iht. eier dekker avgift til sameiet bl.a. kostnader til bygningsforsikring, strøm på fellesområdet, utvendig vedlikehold av bygning, drift og vedlikehold av heis, rengjøring av fellesareal og renovasjon.

P.A.Kvaals gate 8 , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 149
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.05.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2026		Gjennomgått	4	Nei
Fra Infoland	18.05.2026		Gjennomgått	30	Nei
Eier	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	11.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	11.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Statens Kartverk	11.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	23.04.2013		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

P.A.Kvaals gate 8 , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 149
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Breivik, Roy-Arne
19.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Roy-Arne Breivik

Boligen

P.a.kvaals Gate 8
8445 Melbu

1866-52/149/0/6

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Ja**

Stekeovn mangler innvendig lys, men fungerer ellers som den skal.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

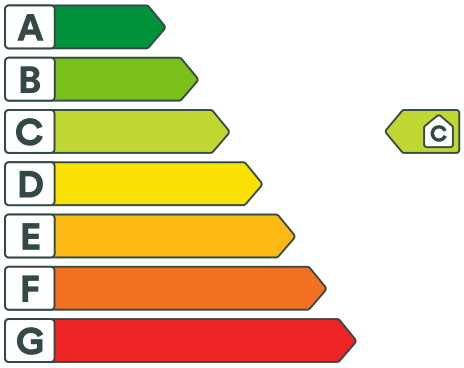
Det er 6 leiligheter i sameiet. Grunnet en malplassert søyle i garasjeanlegg er det ikke mulig å benytte seg av de tiltenkte 6 parkeringsplasser. Det er god plass til 4, i tillegg er det bygd en utvendig garasje slik at det er 5 garasjeplasser i dag. Det er 1 av beboerne som ikke har bil slik at pr i dag er det ikke ett problem.

enova

Energiattest



Adresse **P.A.Kvaals gate 8, 8445 MELBU**	
Dato for energimerking **06.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308185**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300426187**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **149**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	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 **127,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **155,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 062 kWh**



P.A.Kvaals gate 8, 8445 MELBU

Detaljering

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



P.A.Kvaals gate 8, 8445 MELBU

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere 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: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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.

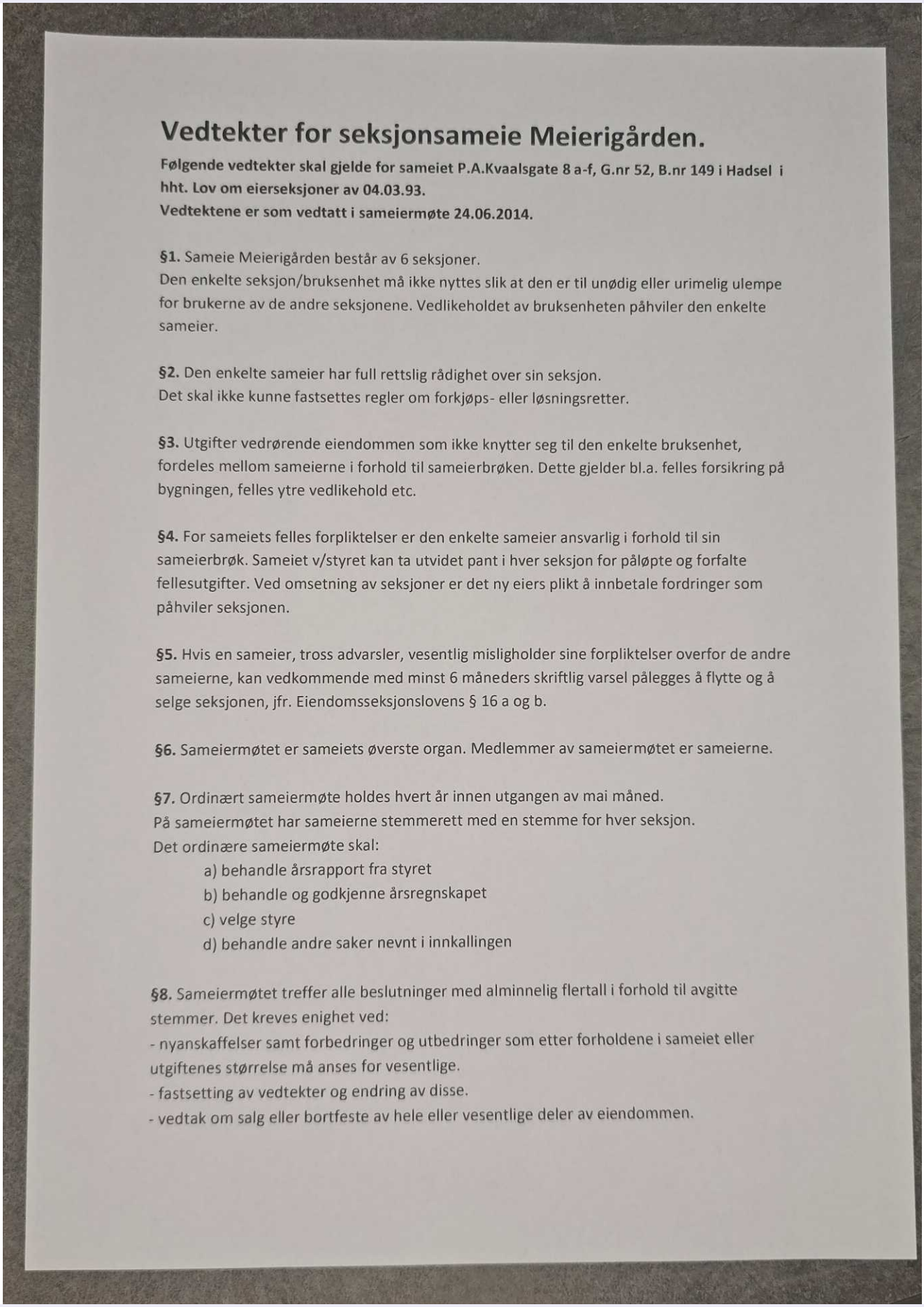
https://www.enova.no/energimerking

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



Vedtekter for seksjonsameie Meierigården.

Følgende vedtekter skal gjelde for sameiet P.A.Kvaalsgate 8 a-f, G.nr 52, B.nr 149 i Hadsel i hht. Lov om eierseksjoner av 04.03.93.
Vedtektene er som vedtatt i sameiermøte 24.06.2014.

§1. Sameie Meierigården består av 6 seksjoner.
Den enkelte seksjon/bruksenhet må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

§2. Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon.
Det skal ikke kunne fastsettes regler om forkjøps- eller løsningsretter.

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

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

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

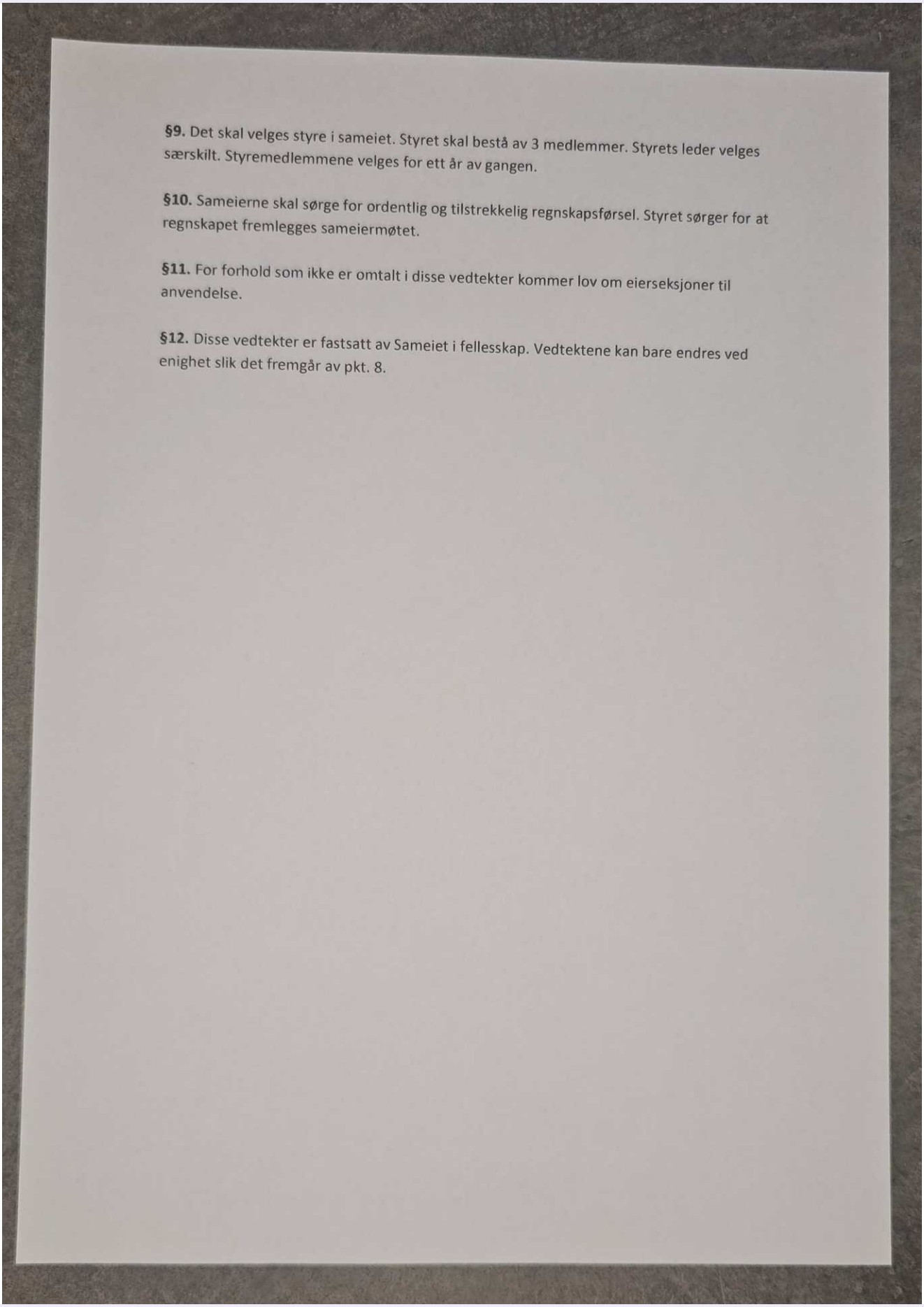
§6. Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er sameierne.

§7. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned.
På sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.
Det ordinære sameiermøte skal:

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

§8. Sameiermøtet treffer alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Det kreves enighet ved:
- nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
- fastsetting av vedtekter og endring av disse.
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Vedlegg



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

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

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

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

Balanseoversikt Meierigården Boligsameie

Inntekter

Bankinnskudd pr. 31/12-2024	kr	61 619,27	
H0101	kr	24 000,00	
H0102	kr	24 000,00	
H0201	kr	24 000,00	
H0202	kr	24 000,00	
H0301	kr	24 000,00	
H0302	kr	24 000,00	
Salg strøm	kr	100,33	
Summert inntekter	kr	205 719,60	
	kr	205 719,60	

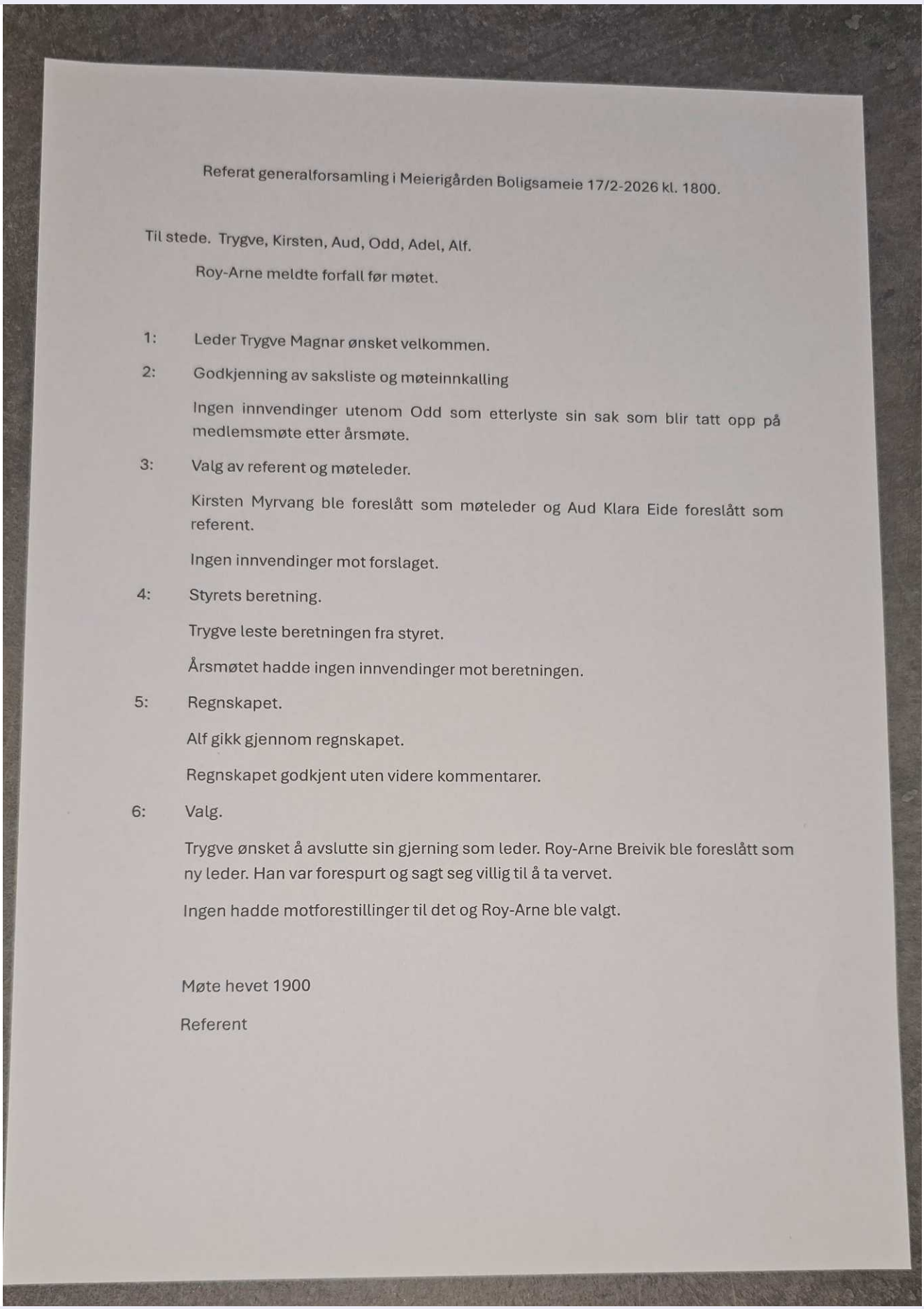
Utgifter

Forsikring Bygning	kr	20 618,00	
Heis (serv & kontroll)	kr	17 407,92	
Strøm	kr	9 106,84	
Vedlikehold bygning	kr	87 491,01	
Gebyrer	kr	1 266,00	
Kontingenter	kr	2 200,00	
Renovasjon	kr	28 404,00	
Garasjeport	kr	2 977,16	
Vedlikehold Brannsentral	kr	-	Service kommer 2026.
Vedlikehold Nødlys	kr	7 883,50	
Brøyting/strøing	kr	737,50	
Summert utgifter	kr	178 091,93	
Balanse	kr	27 627,67	
	kr	205 719,60	

Egenkapital	kr	27 627,67	
Eiendeler #1	kr	10 875,00	

#1 Eiendeler består av en stykk elbil-lader som sammeiet måtte tilbakekjope fra Jan Petter. Beregnet videresolgt til første som måtte trenge den.

Vedlegg



Referat generalforsamling i Meierigården Boligsameie 17/2-2026 kl. 1800.

Til stede. Trygve, Kirsten, Aud, Odd, Adel, Alf.

Roy-Arne meldte forfall før møtet.

1: Leder Trygve Magnar ønsket velkommen.

2: Godkjenning av saksliste og møteinnkalling

Ingen innvendinger utenom Odd som etterlyste sin sak som blir tatt opp på medlemsmøte etter årsmøte.

3: Valg av referent og møteleder.

Kirsten Myrvang ble foreslått som møteleder og Aud Klara Eide foreslått som referent.

Ingen innvendinger mot forslaget.

4: Styrets beretning.

Trygve leste beretningen fra styret.

Årsmøtet hadde ingen innvendinger mot beretningen.

5: Regnskapet.

Alf gikk gjennom regnskapet.

Regnskapet godkjent uten videre kommentarer.

6: Valg.

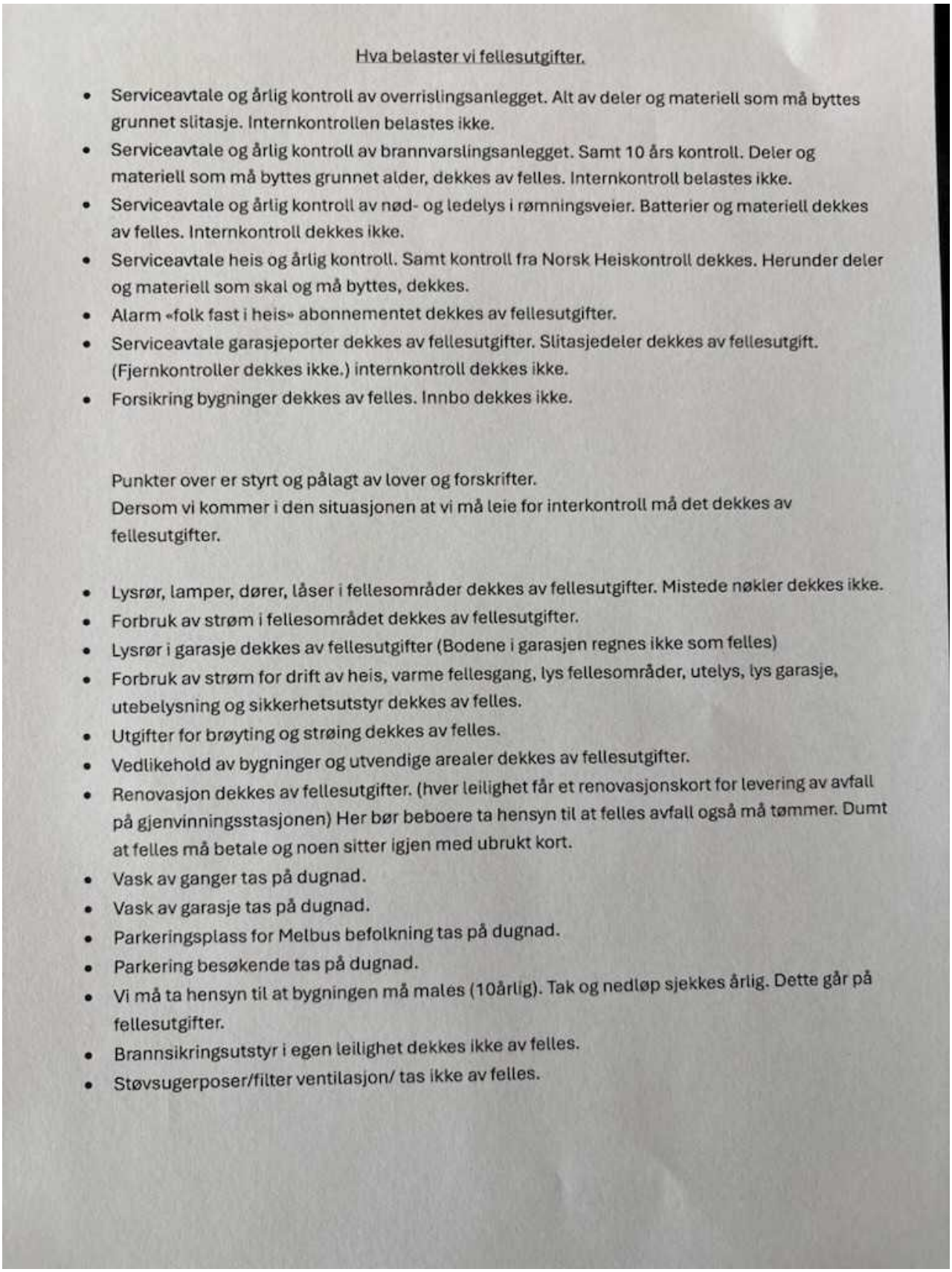
Trygve ønsket å avslutte sin gjerning som leder. Roy-Arne Breivik ble foreslått som ny leder. Han var forespurt og sagt seg villig til å ta vervet.

Ingen hadde motforestillinger til det og Roy-Arne ble valgt.

Møte hevet 1900

Referent

Vedlegg



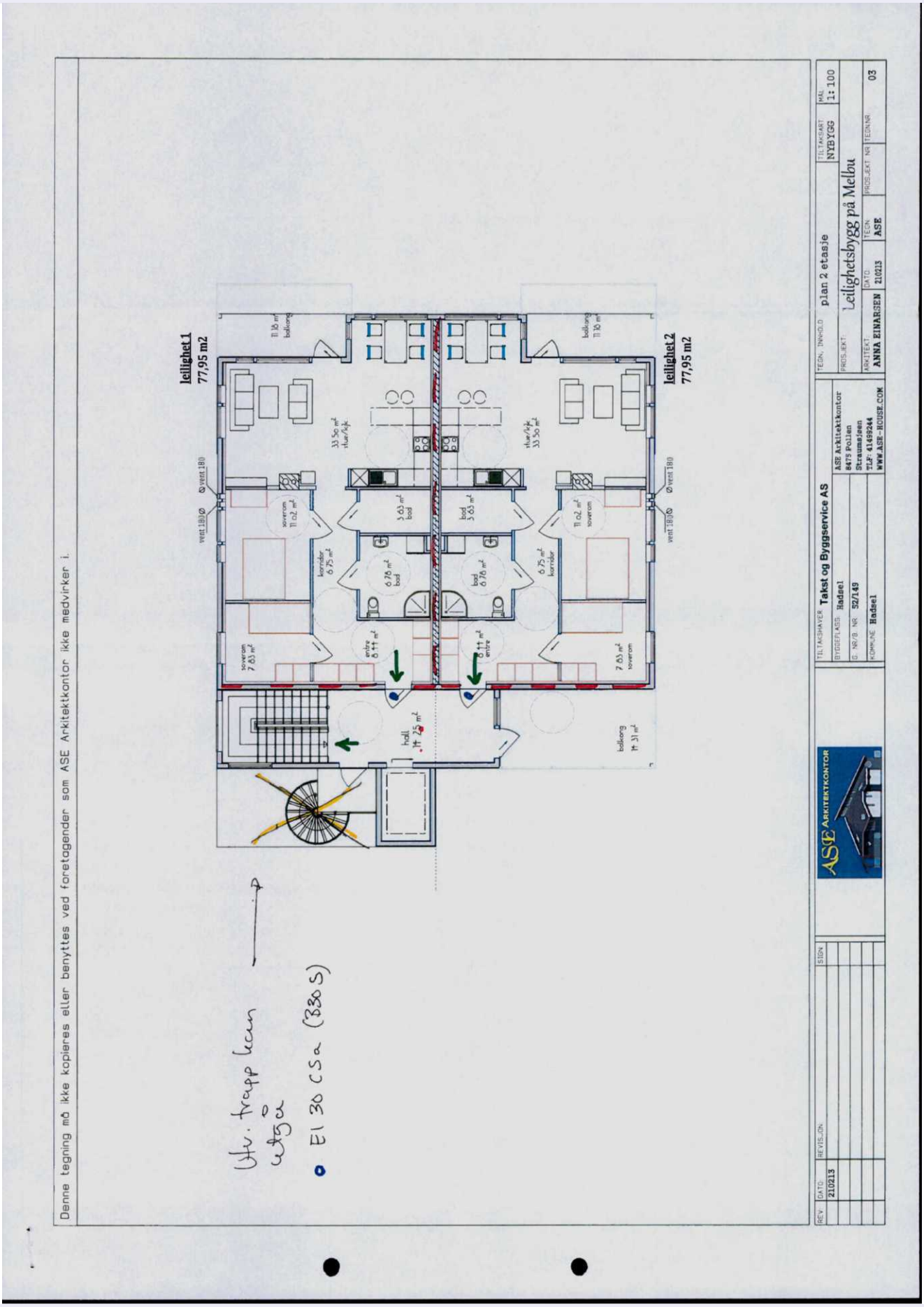
Hva belaster vi fellesutgifter.

- Serviceavtale og årlig kontroll av overrislingsanlegget. Alt av deler og materiell som må byttes grunnet slitasje. Internkontrollen belastes ikke.
- Serviceavtale og årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. Samt 10 års kontroll. Deler og materiell som må byttes grunnet alder, dekkes av felles. Internkontroll belastes ikke.
- Serviceavtale og årlig kontroll av nød- og ledelys i rømningsveier. Batterier og materiell dekkes av felles. Internkontroll dekkes ikke.
- Serviceavtale heis og årlig kontroll. Samt kontroll fra Norsk Heiskontroll dekkes. Herunder deler og materiell som skal og må byttes, dekkes.
- Alarm «folk fast i heis» abonnementet dekkes av fellesutgifter.
- Serviceavtale garasjeporter dekkes av fellesutgifter. Slitasjedeler dekkes av fellesutgift. (Fjernkontroller dekkes ikke.) internkontroll dekkes ikke.
- Forsikring bygninger dekkes av felles. Innbo dekkes ikke.

Punkter over er styrt og pålagt av lover og forskrifter.
Dersom vi kommer i den situasjonen at vi må leie for interkontroll må det dekkes av fellesutgifter.

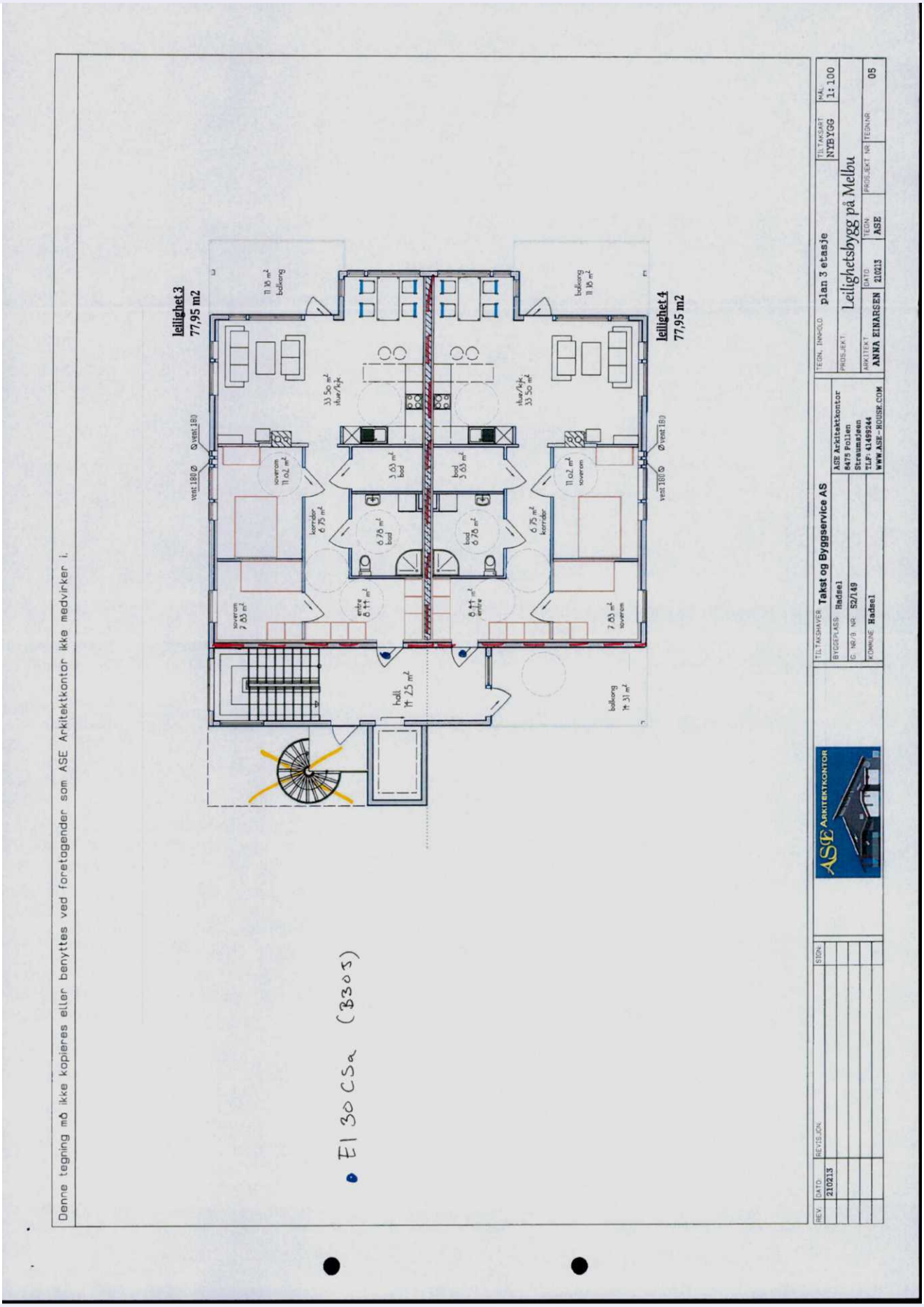
- Lysrør, lamper, dører, låser i fellesområder dekkes av fellesutgifter. Mistede nøkler dekkes ikke.
- Forbruk av strøm i fellesområdet dekkes av fellesutgifter.
- Lysrør i garasje dekkes av fellesutgifter (Bodene i garasjen regnes ikke som felles)
- Forbruk av strøm for drift av heis, varme fellesgang, lys fellesområder, utelys, lys garasje, utebelysning og sikkerhetsutstyr dekkes av felles.
- Utgifter for brøyting og strøing dekkes av felles.
- Vedlikehold av bygninger og utvendige arealer dekkes av fellesutgifter.
- Renovasjon dekkes av fellesutgifter. (hver leilighet får et renovasjonskort for levering av avfall på gjenvinningsstasjonen) Her bør beboere ta hensyn til at felles avfall også må tømmer. Dumt at felles må betale og noen sitter igjen med ubrukt kort.
- Vask av ganger tas på dugnad.
- Vask av garasje tas på dugnad.
- Parkeringsplass for Melbus befolkning tas på dugnad.
- Parkering besøkende tas på dugnad.
- Vi må ta hensyn til at bygningen må males (10årlig). Tak og nedløp sjekkes årlig. Dette går på fellesutgifter.
- Brannsikringsutstyr i egen leilighet dekkes ikke av felles.
- Støvsugerposer/filter ventilasjon/ tas ikke av felles.

Vedlegg

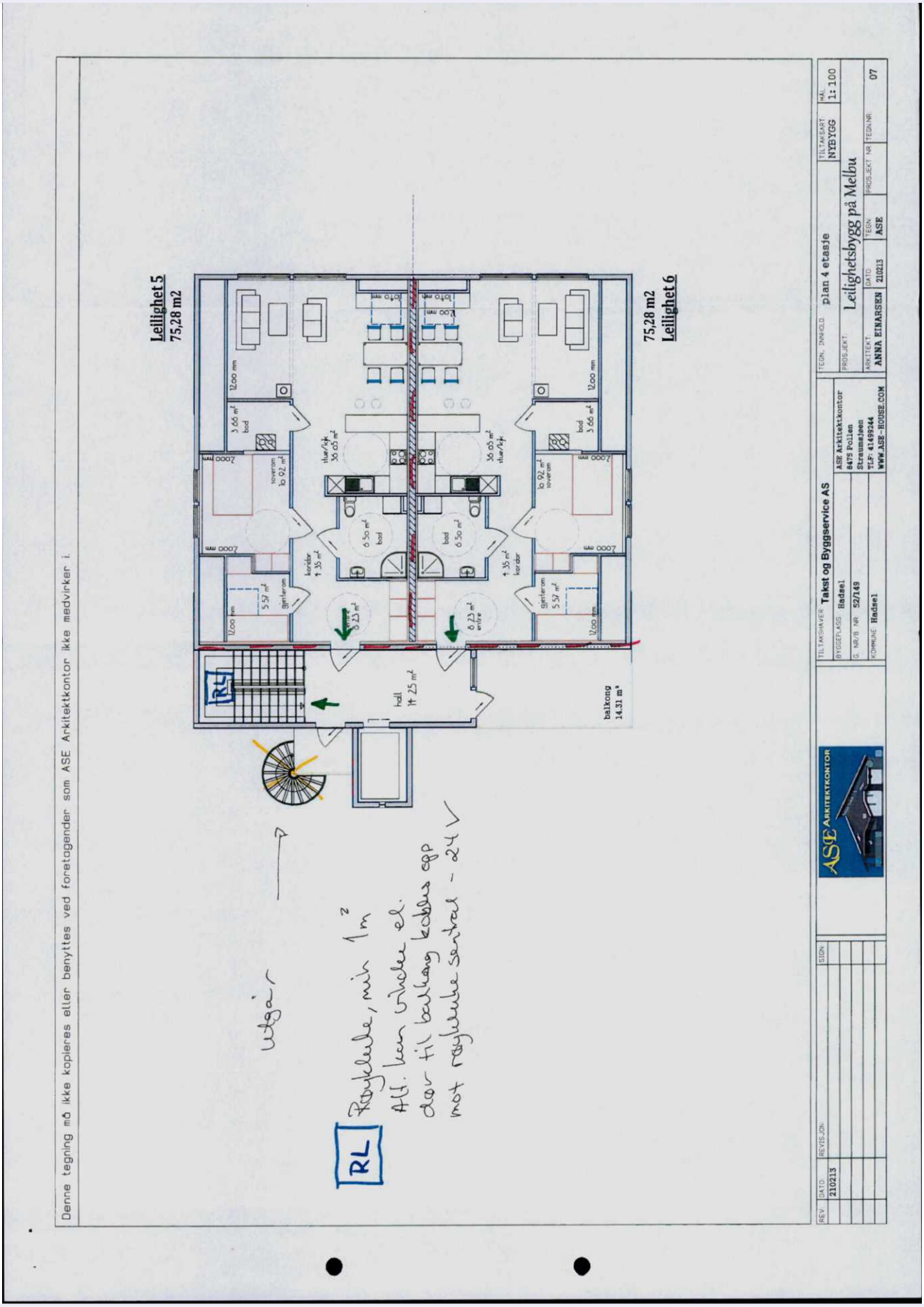

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.
leilighet 1
77,95 m2
leilighet 2
77,95 m2
Utv. trapp kun
utgang
EI 30 CSa (B30S)
TILTAKSHAVER Takst og Byggservice AS
BYGGEFLASS Hadsel
G. NR/B. NR. 52/149
KOMMUNE Hadsel
ASE Arkitektkontor
8475 Pollen
Straumsjøen
TLF: 41499244
WWW.ASE-HOUSE.COM
TEGN. INNHOLD plan 2 etasje
PROSJEKT Leilighetsbygg på Melbu
ARKITEKT ANNA EINARSEN
DATO 210213
TEGN ASE
TILTAKSART NYBYGG
MÅL 1:100
PROSJEKT NR
TEGN NR 03
REV
DATO
REVISJON
SIGN
210213

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.
Brann:
- BKL 2
- RKL 4
- Røykvarsler R60 (B60)
- Elektroskiller R60 (B60)
- Brannvegg bæresystem R60 (B60)
- Brannvegg bæresystem R60 (B60)
- Brannvegg bæresystem

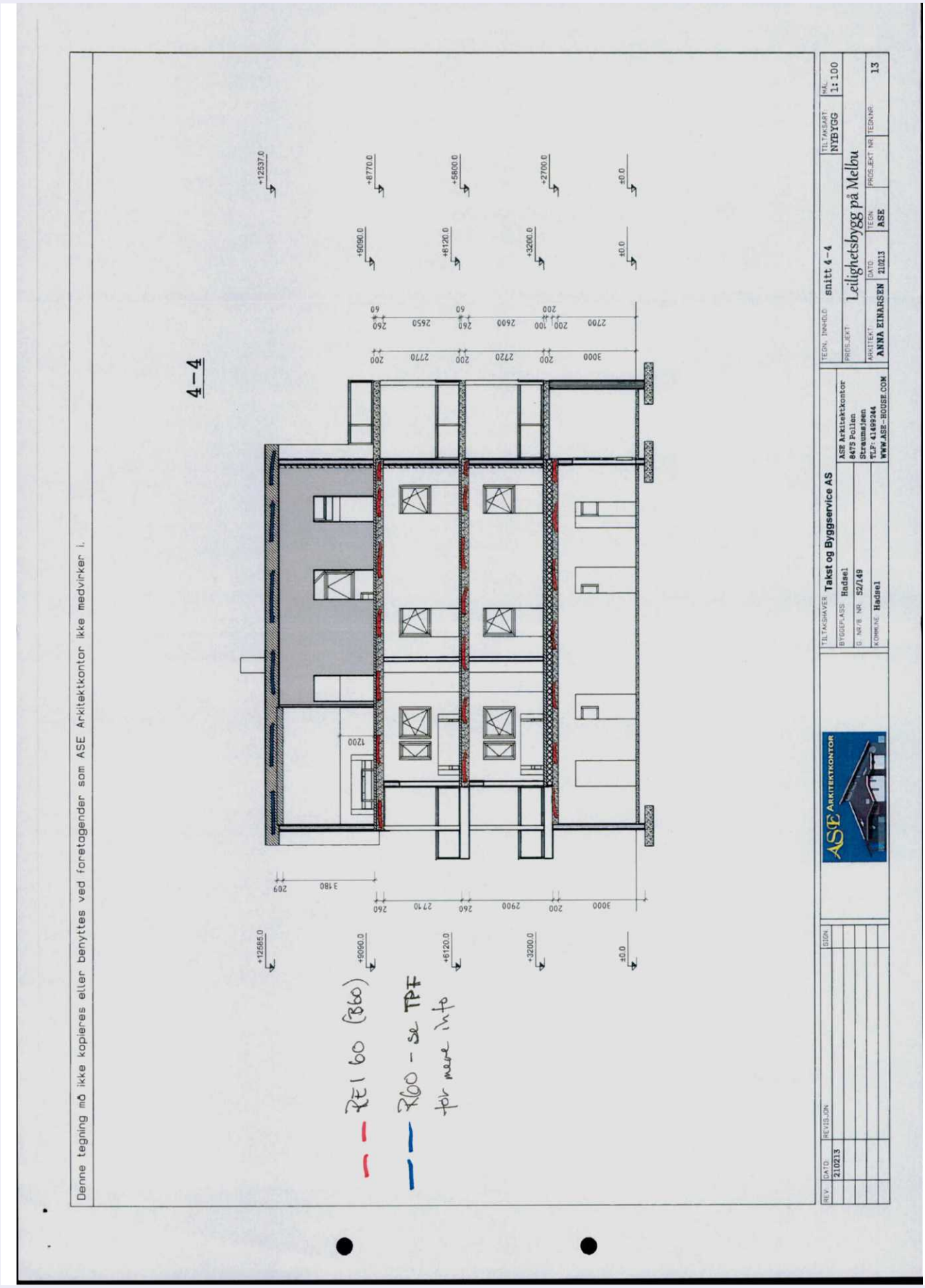
Vedlegg


Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.
leilighet 3
77,95 m2
leilighet 4
77,95 m2
EI 30 CSa (B305)
TILTAKSHAVER Takst og Byggservice AS
BYGGEPLASS Radsel
G. NR/B. NR 52/149
KOMMUNE Hadsel
ASE Arkitektkontor
8475 Follen
Straumsjøen
TLF: 41499244
WWW.ASE-HOUSE.COM
TEGN. INNHOLD plan 3 etasje
PROSJEKT Leilighetsbygg på Melbu
ARKITEKT ANNA EINARSEN
DATO 210213
TEGN ASE
TILTAKSART NYBYGG
MÅL 1:100
PROSJEKT NR
TEGNNR 05
REV
DATO 210213
REVISJON
SIGN.

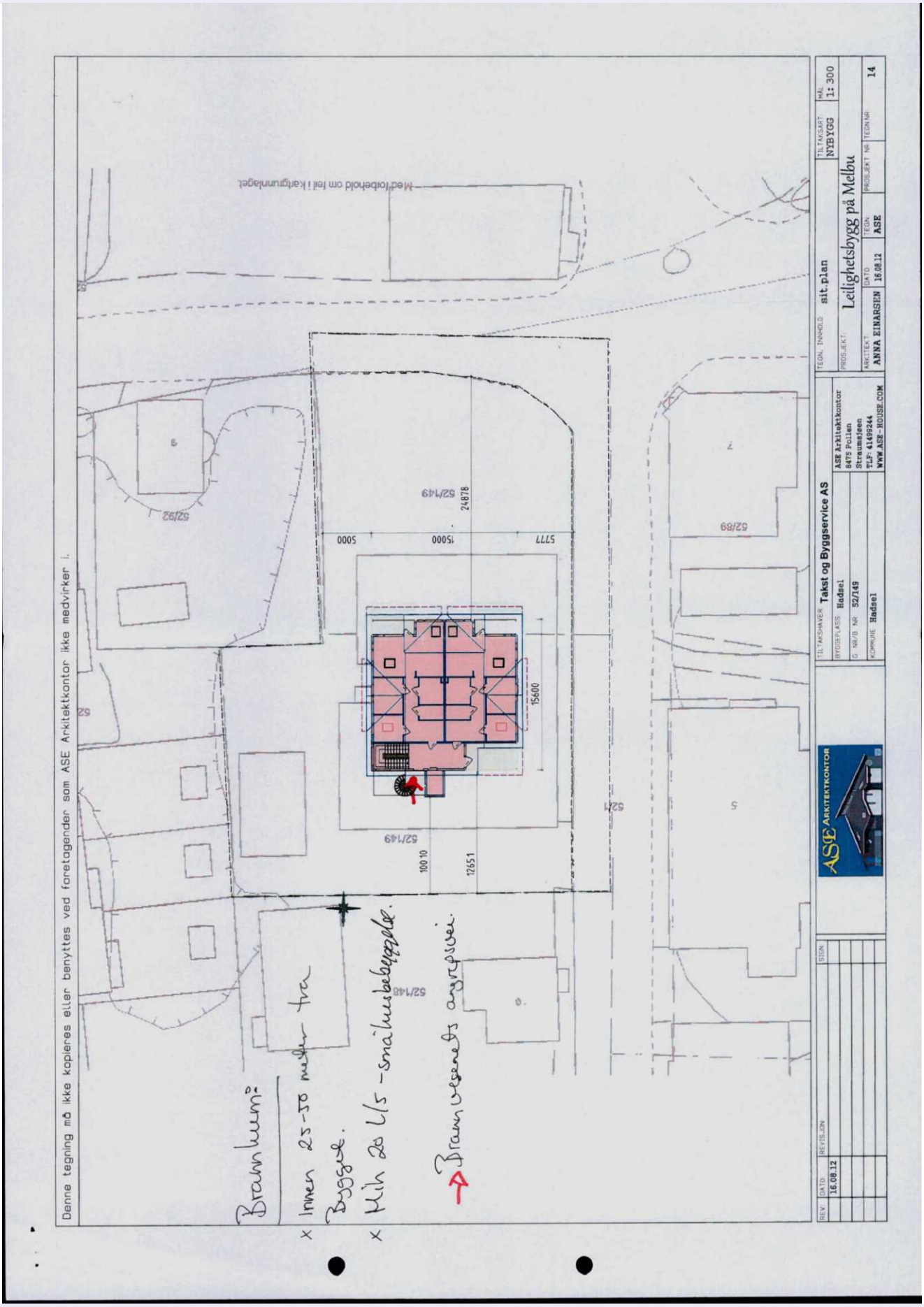
Vedlegg


Leilighet 5
75,28 m2
75,28 m2
Leilighet 6
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.
RL
Røykdeke, min 1 m²
Alt. kun ionisk el.
dør til balkong kobles opp
mot røykdeke sentral - 24 V
Utgår
hall
balkong
14.31 m²
TILTAKSHAVER Takst og Byggservice AS
BYGGEPLASS Hadsel
G. NR/B. NR 52/149
KOMMUNE Hadsel
ASE Arkitektkontor
8475 Pollen
Strandsjøen
TLF: 41493244
WWW.ASE-HOUSE.COM
TEGN. INNHOLD plan 4 etasje
PROSJEKT Leilighetsbygg på Melbu
ARKITEKT ANNA EINARSEN
DATO 210213
TEGN ASE
TILTAKSART NYBYGG
MÅL 1:100
PROSJEKT NR
TEGN.NR 07
REV DATO 210213
REVISJON
SIGN

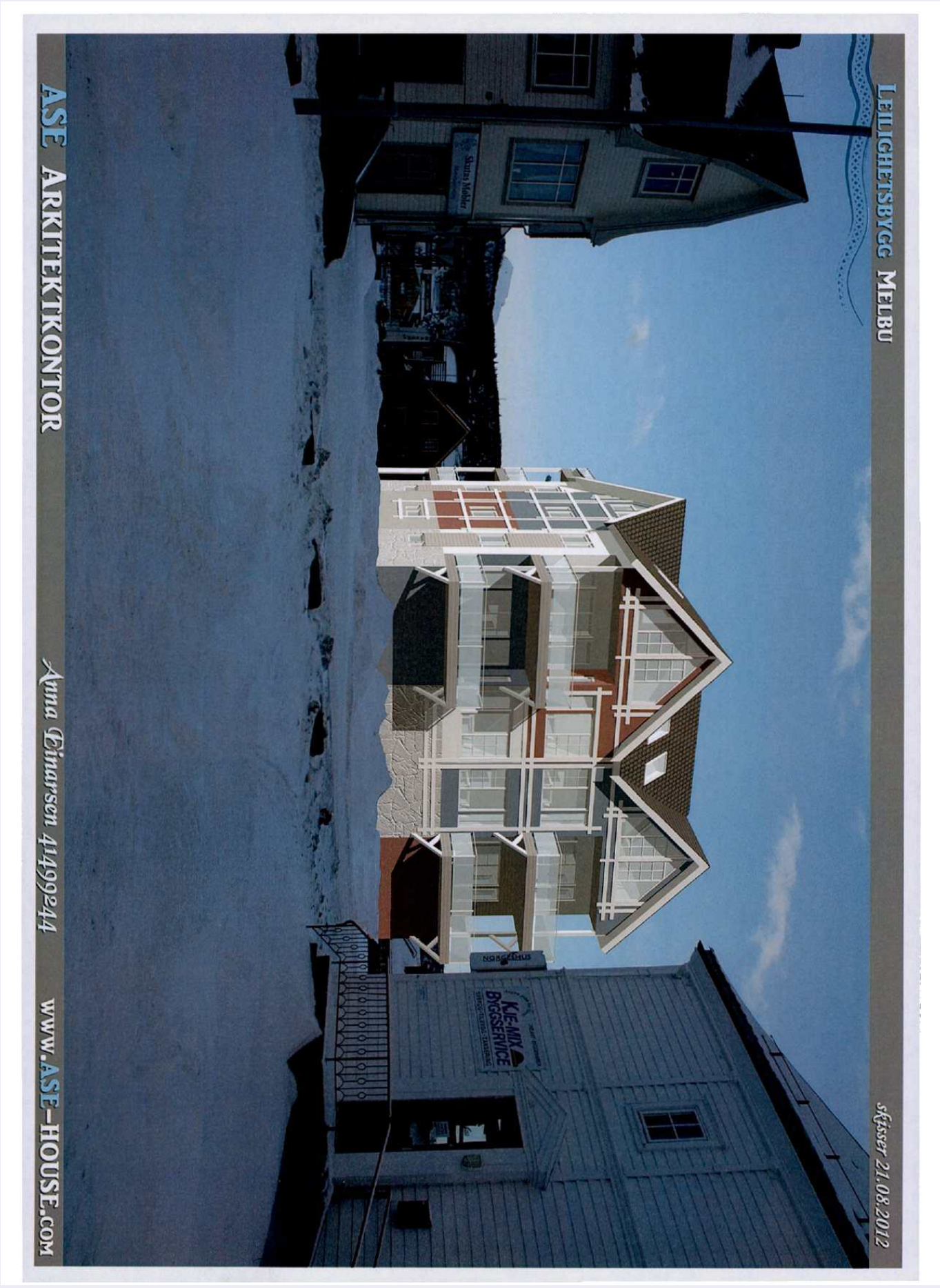
Vedlegg


4–4
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.
REI 60 (B60)
R60 - se TPF
for mere info
TILTAKSHAVER Takst og Byggservice AS
BYGGEPLASS Hadsel
G. NR/B. NR 52/149
KOMMUNE Hadsel
ASE Arkitektkontor
8475 Pollen
Straumsjøen
TLF: 41499244
WWW.ASE-HOUSE.COM
TEGN. INNHOLD snitt 4-4
PROSJEKT Leilighetsbygg på Melbu
ARKITEKT ANNA EINARSEN
DATO 210213
TEGN ASE
TILTAKSART NYBYGG
MÅL 1:100
PROSJEKT NR
TEGN.NR 13
REV DATO REVISJON SIGN
210213

Vedlegg

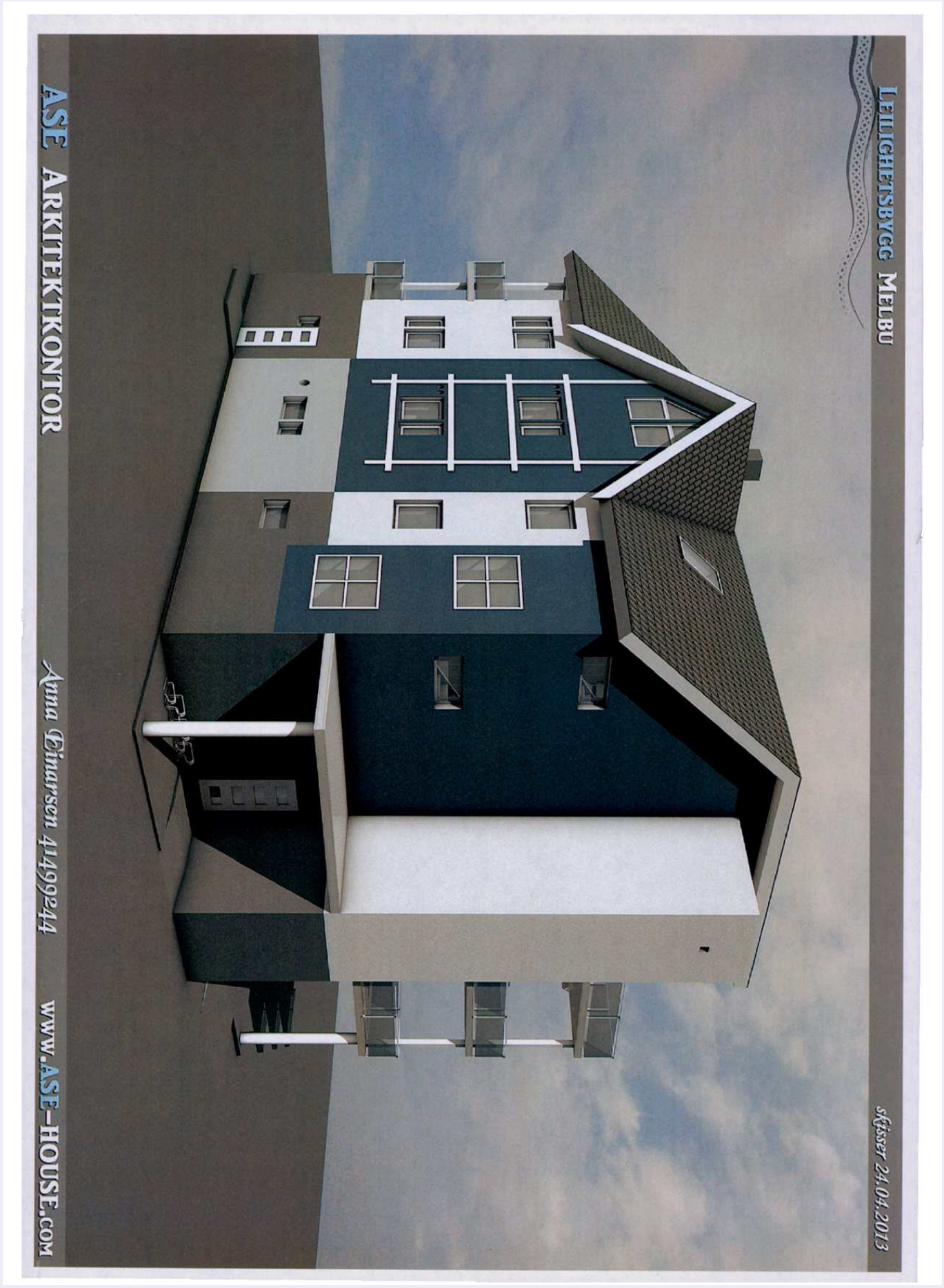

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.
Brannkum:
Innen 25-30 meter fra
Bygge.
Min 20 l/s - snøsmeltebygg.
Brannvesenets anvisninger.
TILTAKSHAVER Takst og Byggservice AS
BYGGEPLASS Hadsel
G NR/B NR 52/149
KOMMUNE Hadsel
ASE Arkitektkontor
8475 Pollen
Straumøysen
TLF: 41499244
WWW.ASE-HOUSE.COM
TEGN. INNHOLD sit.plan
PROSJEKT Leilighetsbygg på Melbu
ARKITEKT ANNA EINARSEN
DATO 16.08.12
TEGN ASE
TILTAKSART NYBYGG
MÅL 1: 300
PROSJEKT NR
TEGN NR 14
REV DATO REVISJON SIGN
16.08.12
52/149
52/148
52/92
52/89
24878
15000
5000
5777
15600
10010
17651

Vedlegg


LEILIGHETSBYGG MELBU
skisser 21.08.2012
ASE ARKITEKTKONTOR
Anna Einarsen 41496244
www.ASE-HOUSE.com


Leilighetsbygg Melbu
skisser 24.09.2012
ASE Arkitektkontor
Anna Einarsen 41499244
www.ASE-HOUSE.com


LEILIGHETSBYGG MELBU
Skisser 24.04.2013
ASE ARKITEKTKONTOR
Anna Einarsen 41499244
www.ASE-HOUSE.com


LEILIGHETSBYGG MELBU
SKISSERT 24.04.2013
ASE ARKITEKTKONTOR
Anna Einarsen 41499244
WWW.ASE-HOUSE.COM

Hadsel kommune	Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-10	
	Saksnr 2012/1288	Løpenr 3630/2014

Tiltakshaver (navn og adresse)	Ansvarlig søker (navn og adresse)
Sentrumsgården AS Sminesgate 2 8445 MELBU	Takst og Byggeservice AS Sminesgate 2 8445 MELBU

Ferdigattest er gitt for	
Eiendom/byggested P.A. Kvaalsgate 8	Gnr./bnr./fnr./snr. 52/149

Vedtak/tillatelse		**Søknad datert**
X	Ett-trinns søknadsbehandling	26.03.2013
X	Rammetillatelse	24.01.2013
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Leilighetsbygg		
Vedtak fattet av Kristoffer Lagesen	Vedtak dato 25.03.2014	Utv.saksnr DT-132/2014
Kontrollansvarlig Kjell Åge Andreassen		
Merknader Ferdigattest utstedt på grunnlag av innsendte samsvarserklæringer.		

Underskrift		
Sted Stokmarknes	Dato 25.03.2014	Stempel/underskrift Kristoffer Lagesen

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/174088/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 14:35

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601568562
Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
958501420	HADSEL KOMMUNE	Rådhusgata 5, 8450 STOKMARKNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
974982498	SENTRUMSGÅRDEN AS		Sminesgata 2, 8445 MELBU

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1866	52	149

Nye seksjoner

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 174088 Tinglyst: 03.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

HADSEL KOMMUNE
Teknisk enhet for tinglysing

28.02.2014 09.48

Side 1 av 1

14/396 13.02.14

Begjæring om ☐ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
SENTRUMSGÅRDEN A/S	
Adresse: SMINESGT 2	
Postnr.: 8495 Poststed: MELBU	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 974 982 498 Ref. nr.:	

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

1. Eiendommen

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

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	81	B	13				25				37				49			
2	B	81	B	14				26				38				50			
3	B	81	B	15				27				39				51			
4	B	81	B	16				28				40				52			
5	B	78	B	17				29				41				53			
6	B	78	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 4800 = nevner: 480

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
27/1-2014	Geir Age Andreassen

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for 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 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Melbu 27/1-2014	Kjell Ove Pedersen	

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. 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/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
52	149/151			HADSEL

Dato	Stempel og underskrift
17/2-14	HADSEL KOMMUNE Teknisk forvaltning

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

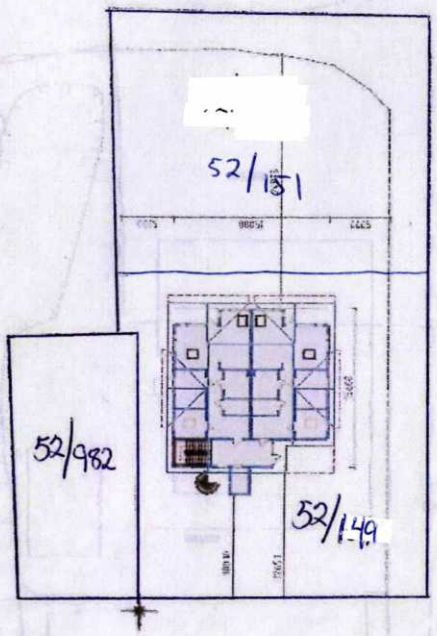
Dato	Utstederens underskrift
24/1-2014	Gunn Olga Andreassen

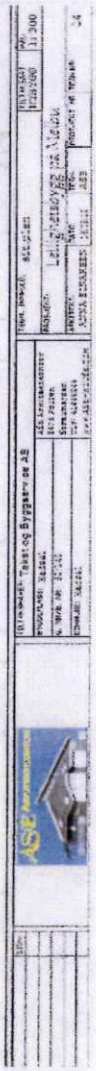
Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 3 av 3

Vedlegg

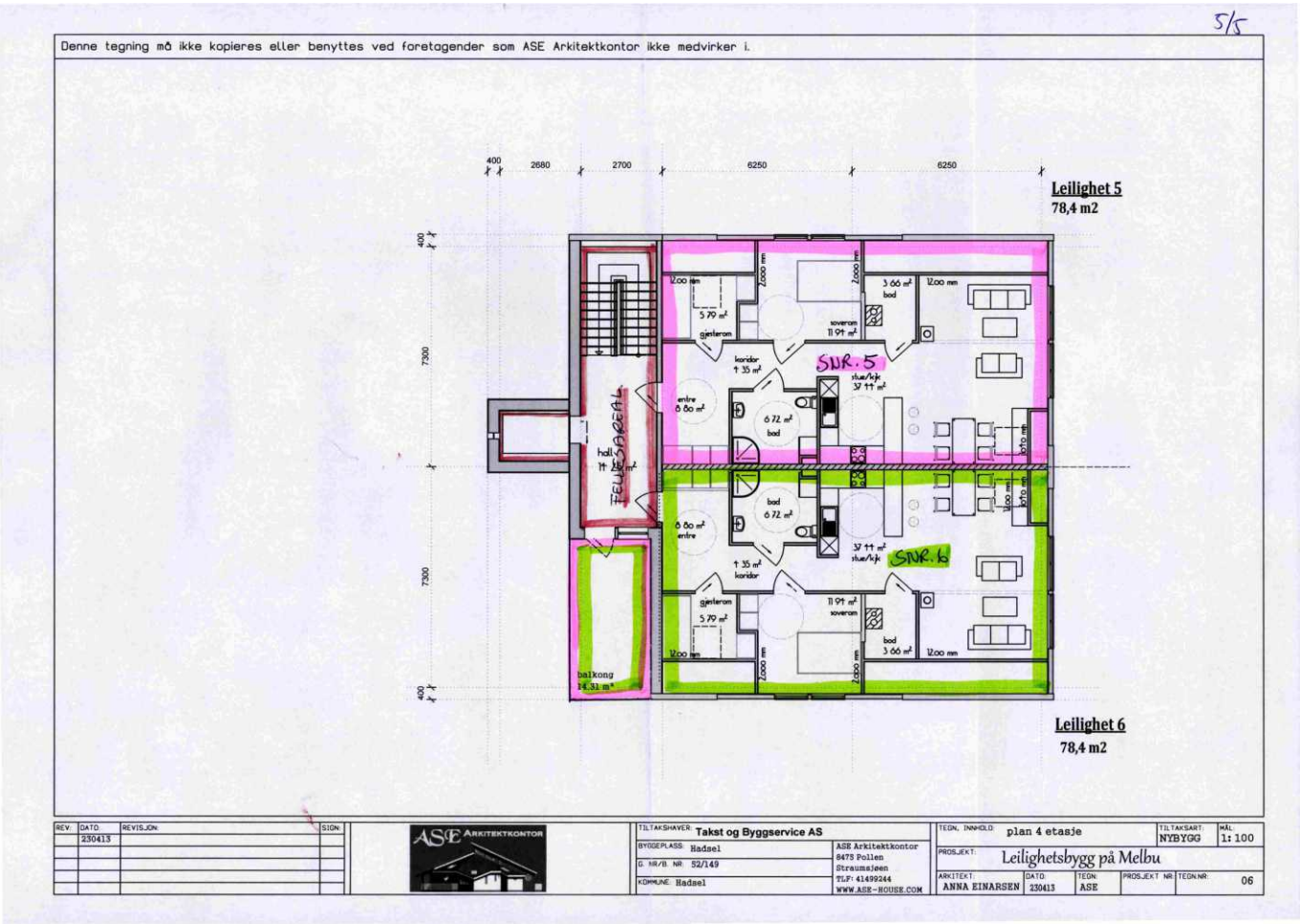
1/5

Situasjonsplan

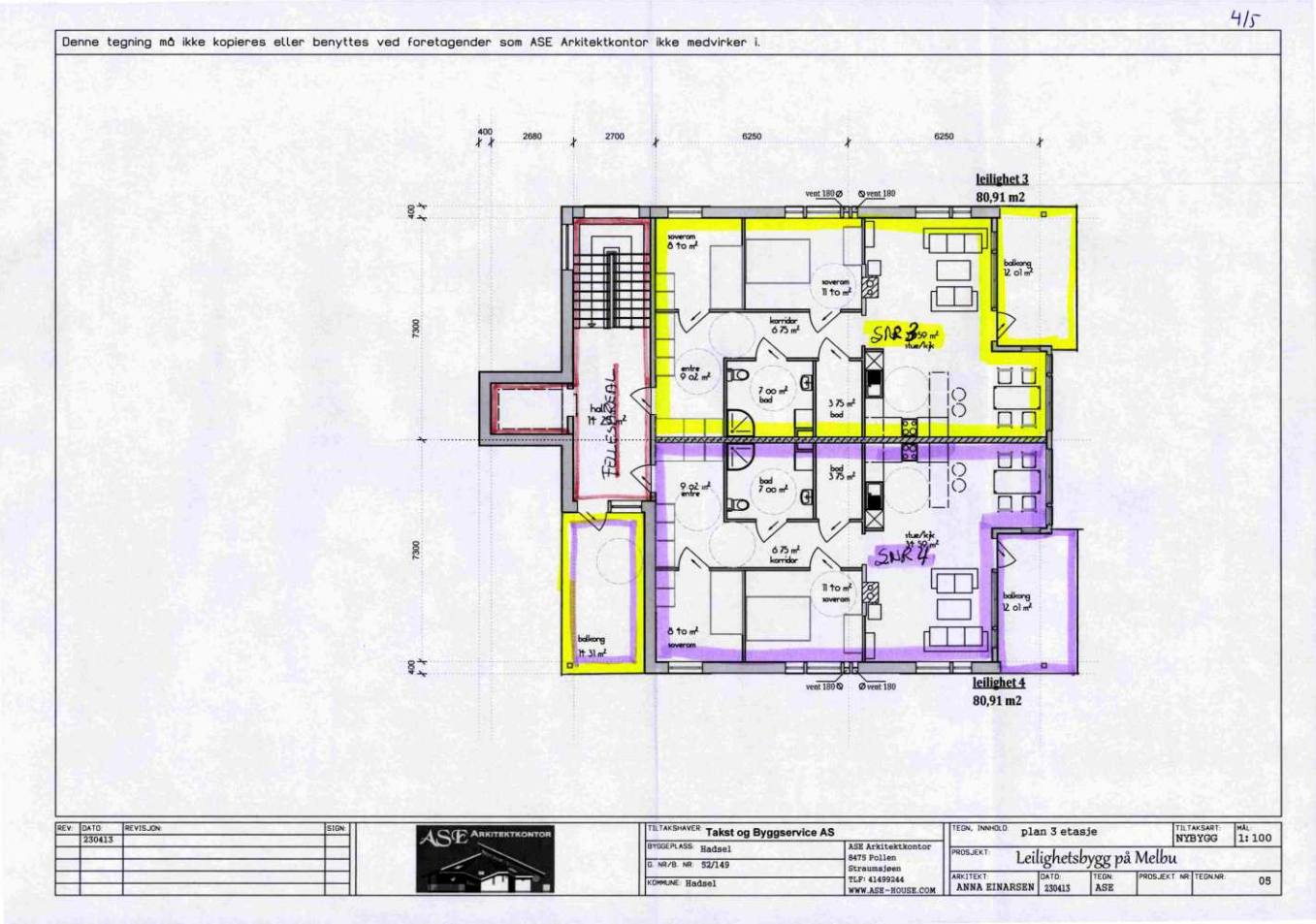




Vedlegg

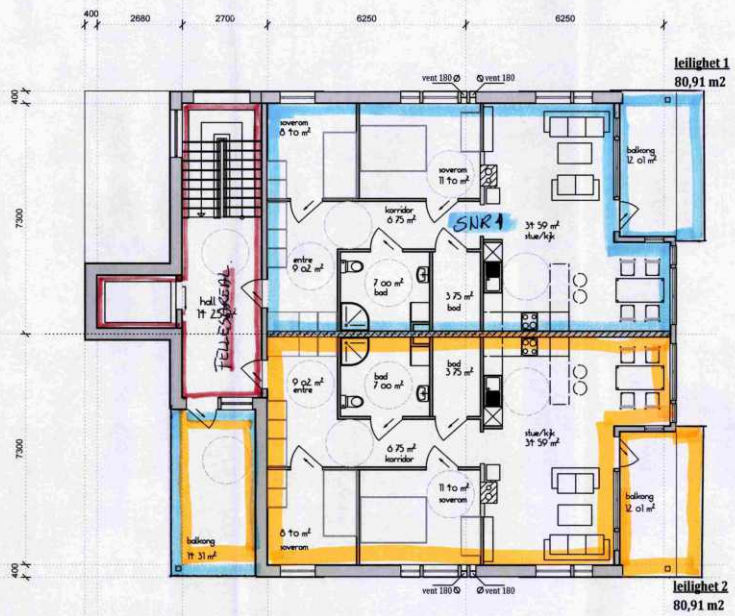

5/5
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.
Leilighet 5
78,4 m2
SNR. 5
TELTESADEAL
balkong
14,31 m²
SNR. 16
Leilighet 6
78,4 m2
TILTAKSHAVER: Takst og Byggservice AS
BYGGEPLASS: Hadsel
G. NR/B. NR: 52/149
KOMMUNE: Hadsel
ASE Arkitektkontor
8475 Pollen
Straumsleen
TLF: 41499244
WWW.ASE-HOUSE.COM
TEGN. INNHOLD: plan 4 etasje
TILTAKSART: NYBYGG
MÅL: 1: 100
PROSJEKT: Leilighetsbygg på Melbu
ARKITEKT: ANNA EINARSEN
DATO: 230413
TEGN: ASE
TEGN.NR: 06

Vedlegg


4/5
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.
leilighet 3
80,91 m2
leilighet 4
80,91 m2
SNR 3
SNR 4
Takst og Byggservice AS
Hadsel
52/149
Leilighetsbygg på Melbu
plan 3 etasje
NYBYGG
1: 100
ANNA EINARSEN
05

3/5

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



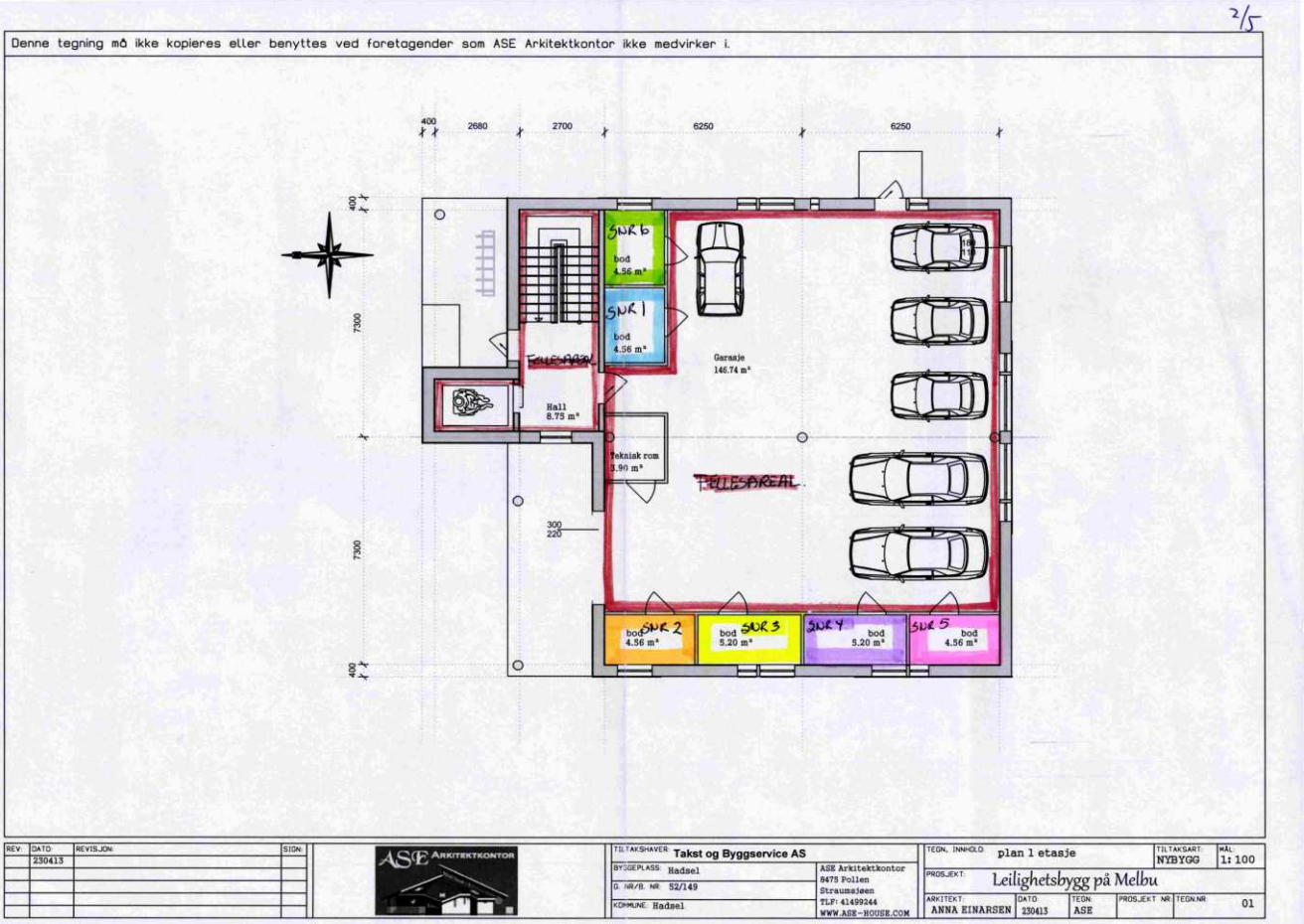
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
	230413		

ASE Arkitektkontor

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

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

TEGN. INNHOLD: plan 2 etasje
TILTAKSART: NYBYGG
MÅL: 1: 100
PROSJEKT: Leilighetsbygg på Melbu
ARKITEKT: ANNA EINARSEN
DATO: 230413
TEGN: ASE
PROSJEKT NR:
TEGN.NR: 03


2/5
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som ASE Arkitektkontor ikke medvirker i.
400
2680
2700
6250
6250
SNR 6
bod
4.56 m²
SNR 1
bod
4.56 m²
Garasje
146.74 m²
Hall
8.75 m²
Teknisk rom
3.90 m²
FELLESAREAL
300
220
7300
7300
400
400
SNR 2
bod
4.56 m²
SNR 3
bod
5.20 m²
SNR 4
bod
5.20 m²
SNR 5
bod
4.56 m²
REV.
DATO
REVISJON
SIGN.
230413
ASE ARKITEKTKONTOR
TILTAKSHAVER: Takst og Byggservice AS
BYGGEPLASS: Hadsel
G. NR/B. NR: 52/149
KOMMUNE: Hadsel
ASE Arkitektkontor
8475 Pollen
Straumsleen
TLF: 41499244
WWW.ASE-HOUSE.COM
TEGN. INNHOLD: plan 1 etasje
TILTAKSART: NYBYGG
MÅL: 1: 100
PROSJEKT: Leilighetsbygg på Melbu
ARKITEKT: ANNA EINARSEN
DATO: 230413
TEGN: ASE
PROSJEKT NR:
TEGN.NR: 01

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

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

1. Hjemmelshaver (avgiver)

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

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1866	Hadsel	52	149/151		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1866	Hadsel	52	982		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengehefteise)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
23.01.2014	

Statens kartverk – veiledendeskjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Veirett over eiendom gnr 52 bnr 149/151 til 52/982 (se vedlagt kart)

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

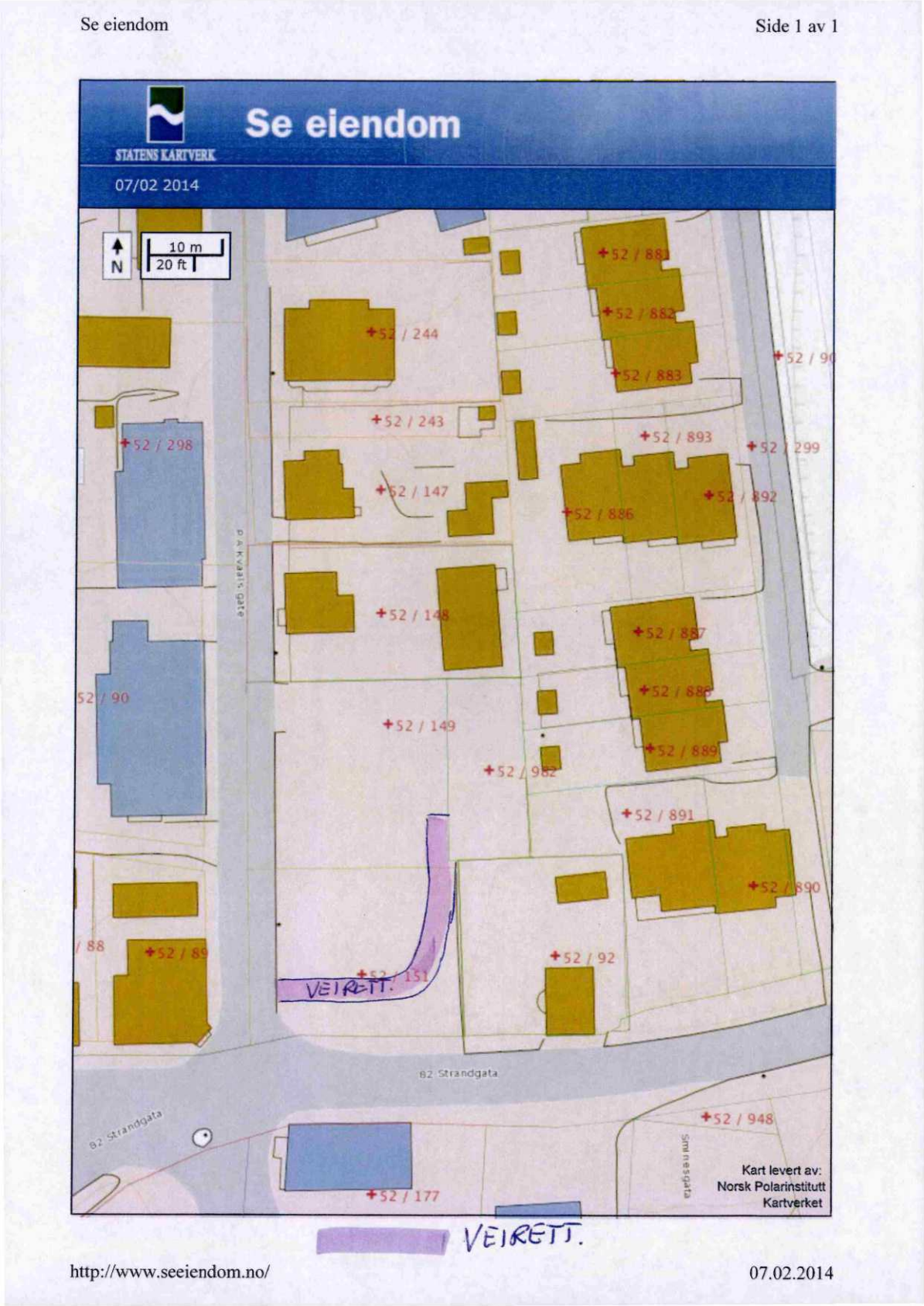
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
23.01.2014	

Noter:

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

Se eiendom Side 1 av 1



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Sentrumsgården A/S	
Adresse:	
Sminesgt.2	
Postnummer:	Poststed:
8445	Melbu
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
974982498	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 71691 Tinglyst: 27.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

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

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1866	Hadsel	52	149/151		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1866	Hadsel	52	92		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
23.01.2014	

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Veirett over eiendom gnr 52 bnr 149/151 til gnr 52 bnr 92. (se vedlagt kart)

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Rettigshaver forplikter seg å snørydde , vedlikeholde og rydde adkomsten.

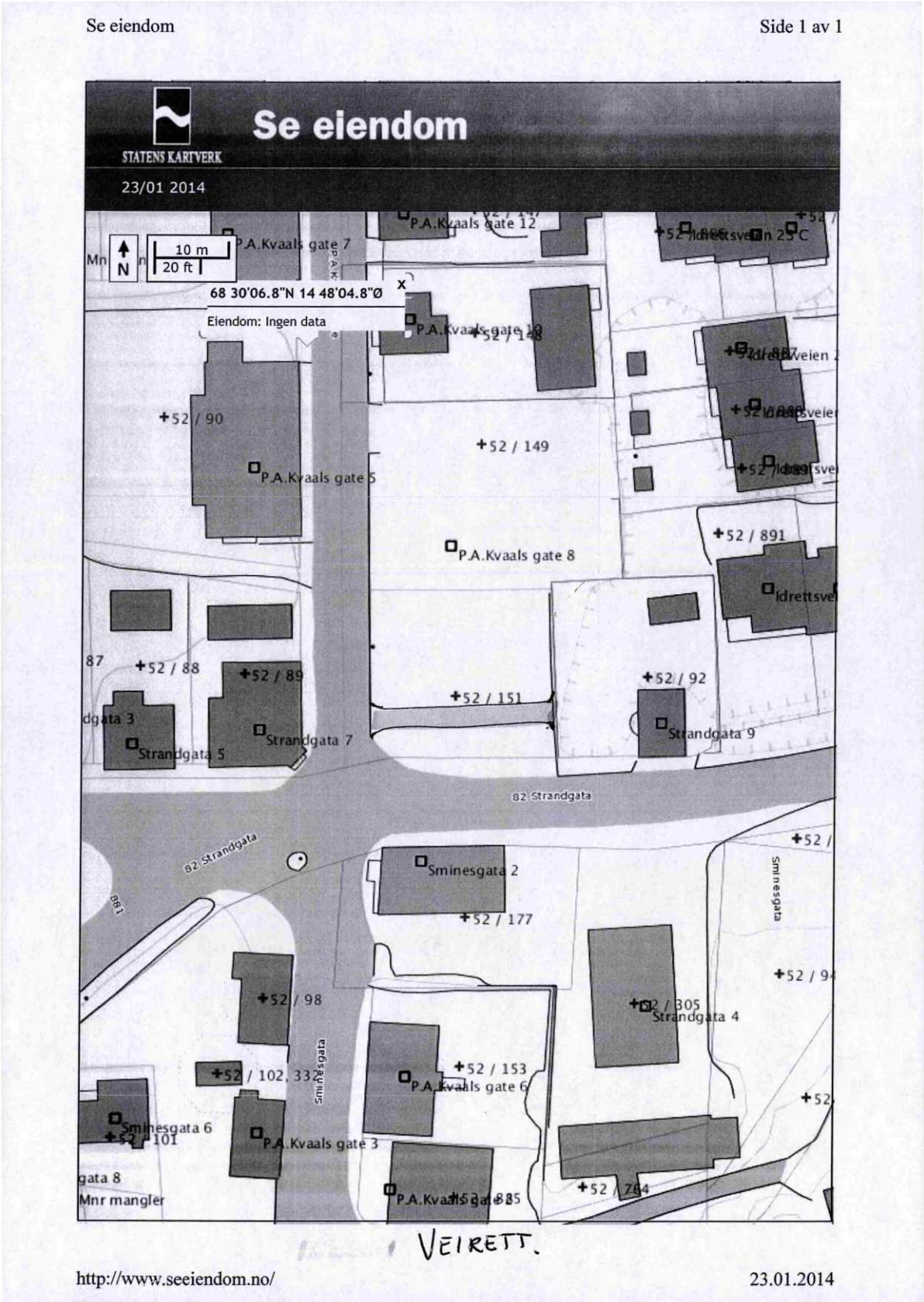
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
23.01.2014	

Noter:

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

Se eiendom Side 1 av 1



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/1594/78
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 14:35

A104 - 885

stempelm: kr. 2.200 -

Dagbok nr. 1594 1974.
Vesterålen soranskriverembete
Obj. 20/3 74

S k j ø t e .

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

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

For øvrig garanteres eiendommen fri for pengeheftelser.

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

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

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

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

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

886

Harstad, 26. februar 1974.

I styret for S/L Nord-Norges Salgslag

Vi bekrefter herved at dette skjøte er undertegnet av

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

i vårt nærvær. De er alle over 20 år.

1. ..... 2. .....

Skjøtet godtas av meg.

Melbu, 19/3 1974.

Einar Pettersen.

Vi bekrefter herved at dette skjøte er undertegnet av Einar Pettersen i vårt nærvær. Han er over 20 år.

1. ..... 2. .....

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 52, Bruksnr 149, Seksjonsnr 6	**Kommune:**	1866	Hadsel
Adresse:				
Veiadresse:	P.A.Kvaals gate 8, gatenr 3017	**Grunnkrets:**	304	Melbu sentrum
(fra bruksenhet)	8445 Melbu	**Valgkrets:**	3	Melbu
Oppdatert:	03.12.2019	**Kirkesogn:**	10080104	Hadsel
		Tettsted:	7822	Melbu

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	03.03.2014	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	78/480
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 429,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	28.02.2014	Etablert/Endret	1866/52/149	0,0
	Matrikkelført:	28.02.2014	Etablert/Endret	1866/52/149/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1866/52/149/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1866/52/149/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1866/52/149/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1866/52/149/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1866/52/149/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1866/52/151	0,0
Seksjonering	Forretning:	27.01.2014	Etablert/Endret	1866/52/149	0,0
	Matrikkelført:	28.02.2014	Etablert/Endret	1866/52/149/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1866/52/149/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1866/52/149/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1866/52/149/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1866/52/149/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1866/52/149/0/6	0,0
Seksjonering	Forretning:	27.01.2014	Etablert/Endret	1866/52/149	0,0
	Matrikkelført:	27.02.2014	Etablert/Endret	1866/52/149/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1866/52/149/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1866/52/149/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1866/52/149/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1866/52/149/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1866/52/149/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1866/52/151	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	27.01.2014	Avgiver	1866/52/149/0/6	0,0
	Matrikkelført:	28.02.2014			

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
P.A.Kvaals gate 8	H0302	Bolig	73,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	274,0	Rammetillatelse:	24.01.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	712,0	Igangset.till.:	26.03.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	25.03.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	712,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	300426187			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			200,0		200,0		220,0		220,0
H01	2		176,0		176,0		180,0		180,0
H02	2		176,0		176,0		180,0		180,0
H03	2		160,0		160,0		165,0		165,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



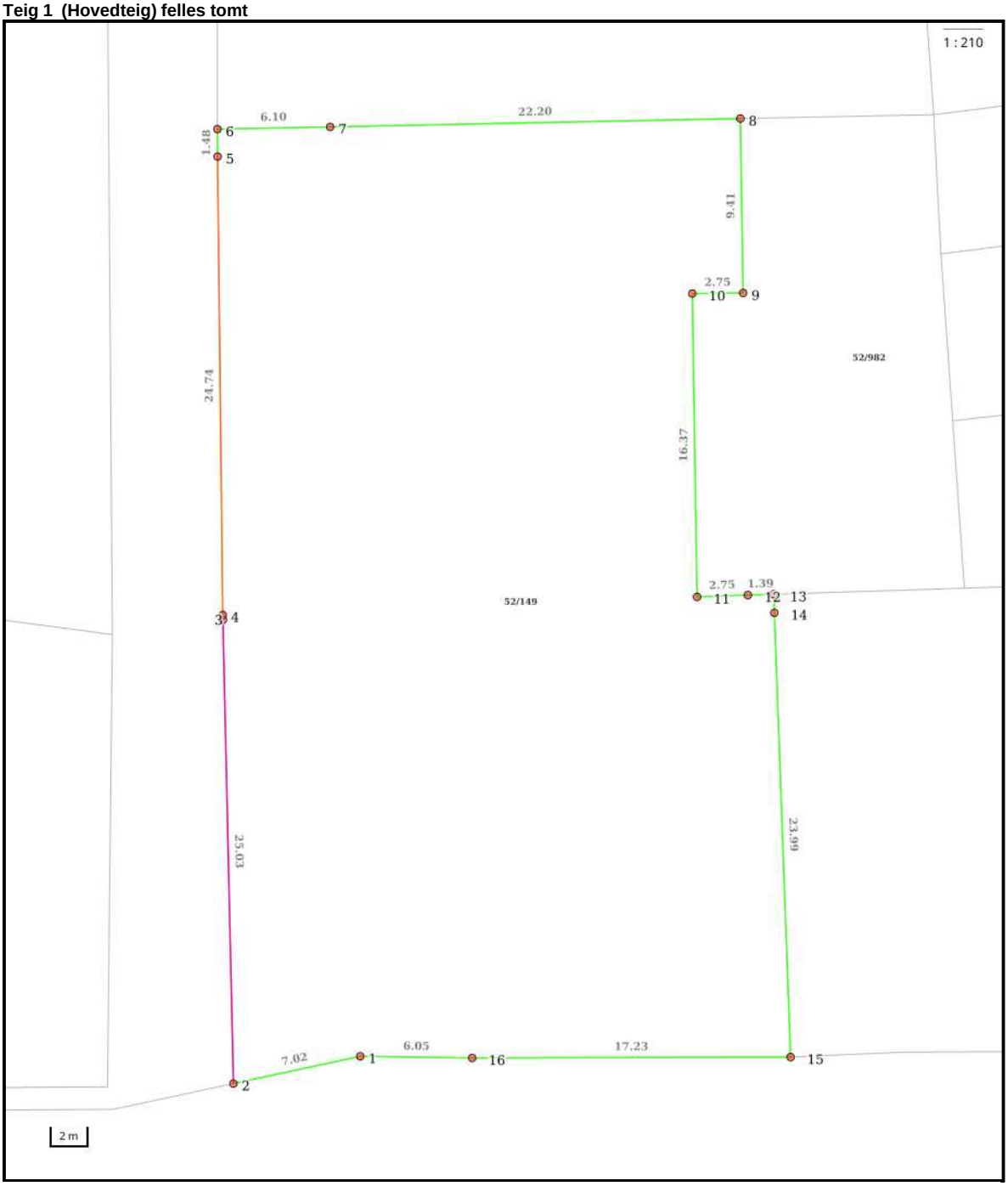
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 429,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

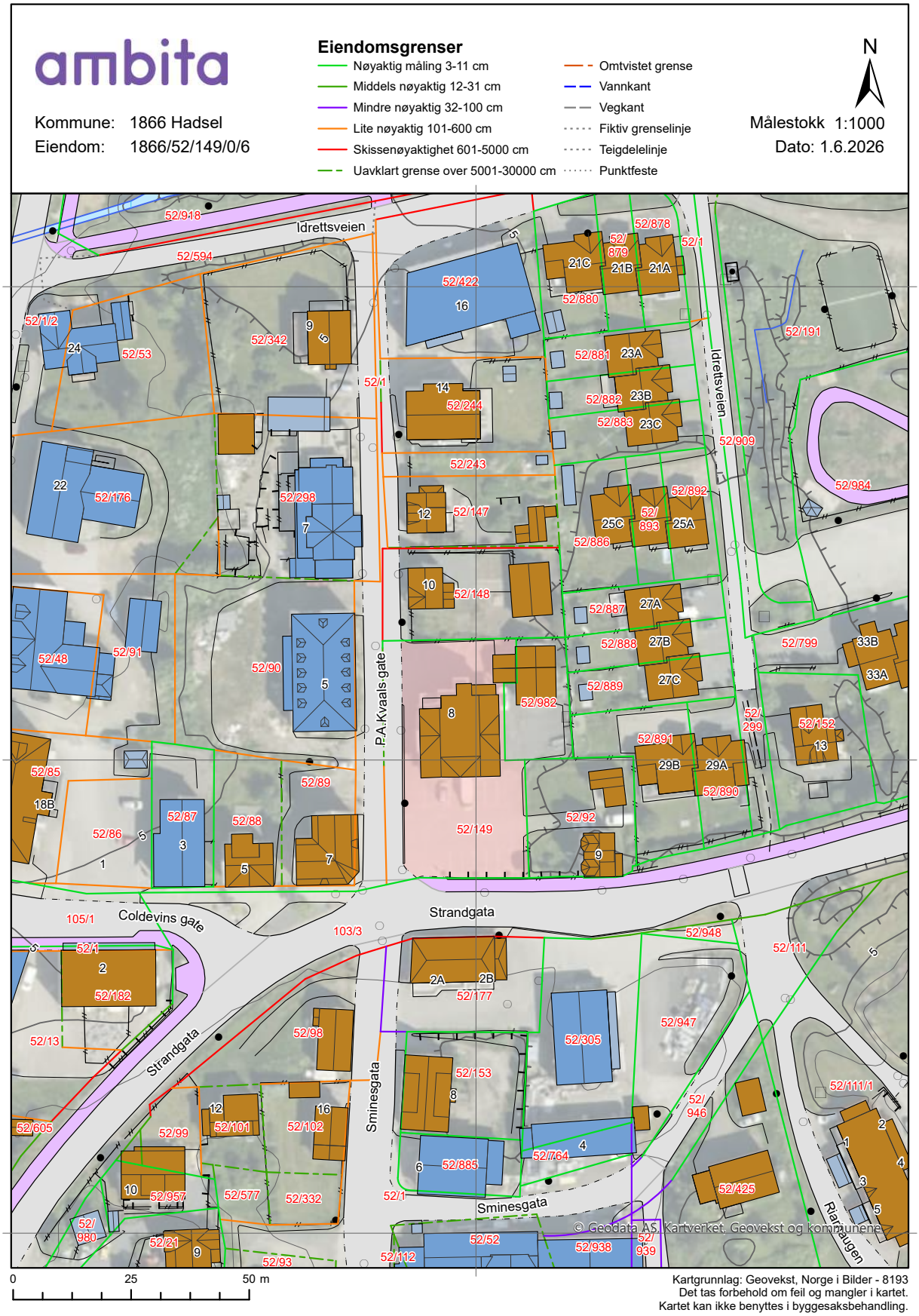
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 598 775,12	491 887,93	7,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	9		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 598 773,65	491 881,07	25,03m	Terrengmålt: Totalstasjon	9		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 598 798,68	491 880,50	0,25m	Tatt fra plan	500		Ikke spesifisert	Nei	Retningspunkt
4	7 598 798,93	491 880,49	24,74m	Beregnet	9999		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 598 823,67	491 880,21	1,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 598 825,15	491 880,20	6,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 598 825,27	491 886,30	22,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 598 825,72	491 908,49	9,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 598 816,31	491 908,64	2,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 598 816,28	491 905,89	16,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 598 799,91	491 906,15	2,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	7 598 800,01	491 908,90	1,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	7 598 800,05	491 910,29	0,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Gjerdestolpe
14	7 598 799,05	491 910,33	23,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	7 598 775,08	491 911,21	17,23m	Terrengmålt: Totalstasjon	9		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	7 598 775,03	491 893,98	6,05m	Terrengmålt: Totalstasjon	9		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

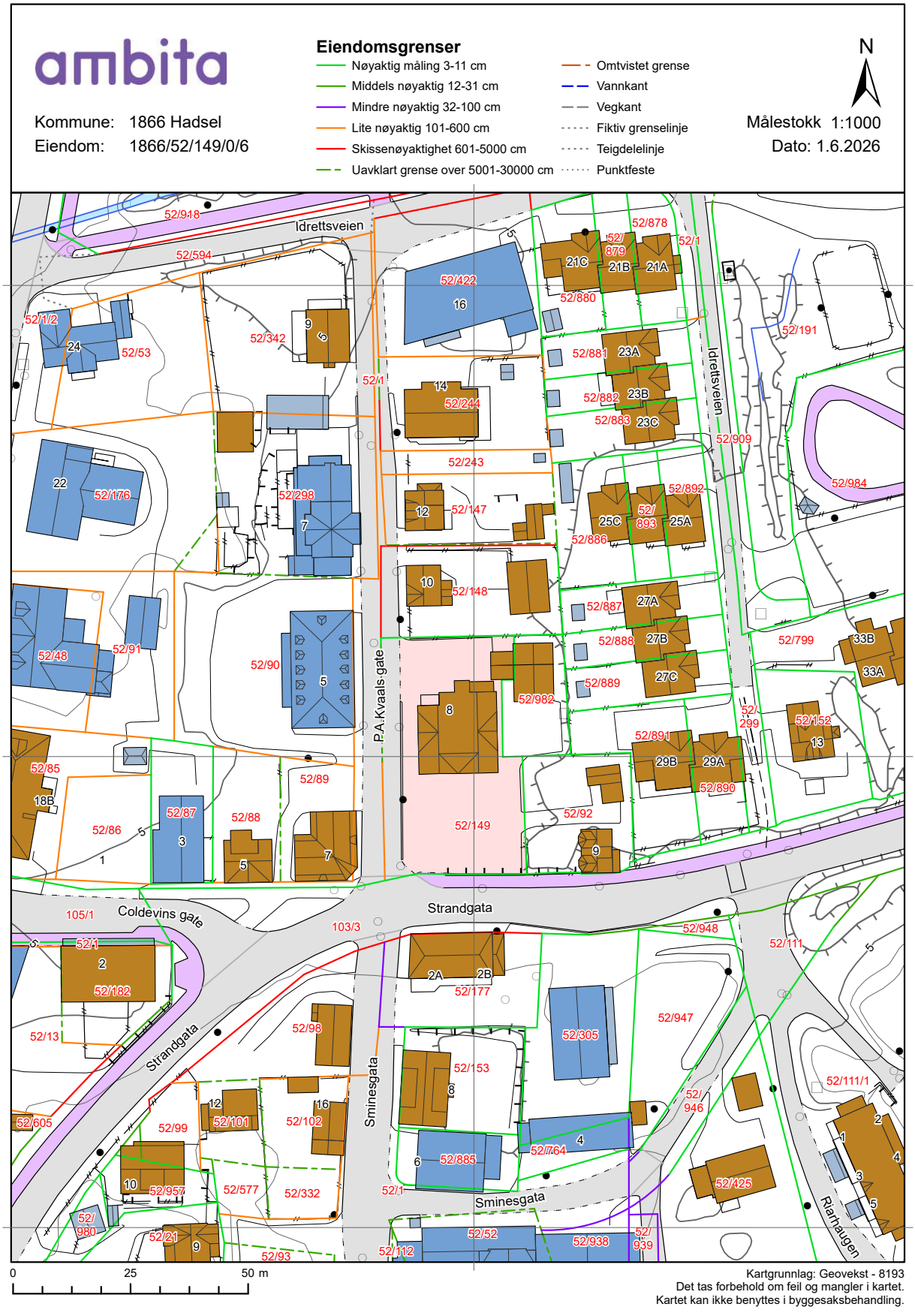
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg


ambita
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/52/149/0/6
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 1.6.2026
Idrettsveien
P.A.Kvaals gate
Strandgata
Coldevins gate
Sminesgata
Riatangen
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg


ambita
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/52/149/0/6
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 1.6.2026
Idrettsveien
P.A.Kvaals gate
Strandgata
Coldevins gate
Sminesgata
Riarhaugen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Hadsel kommune

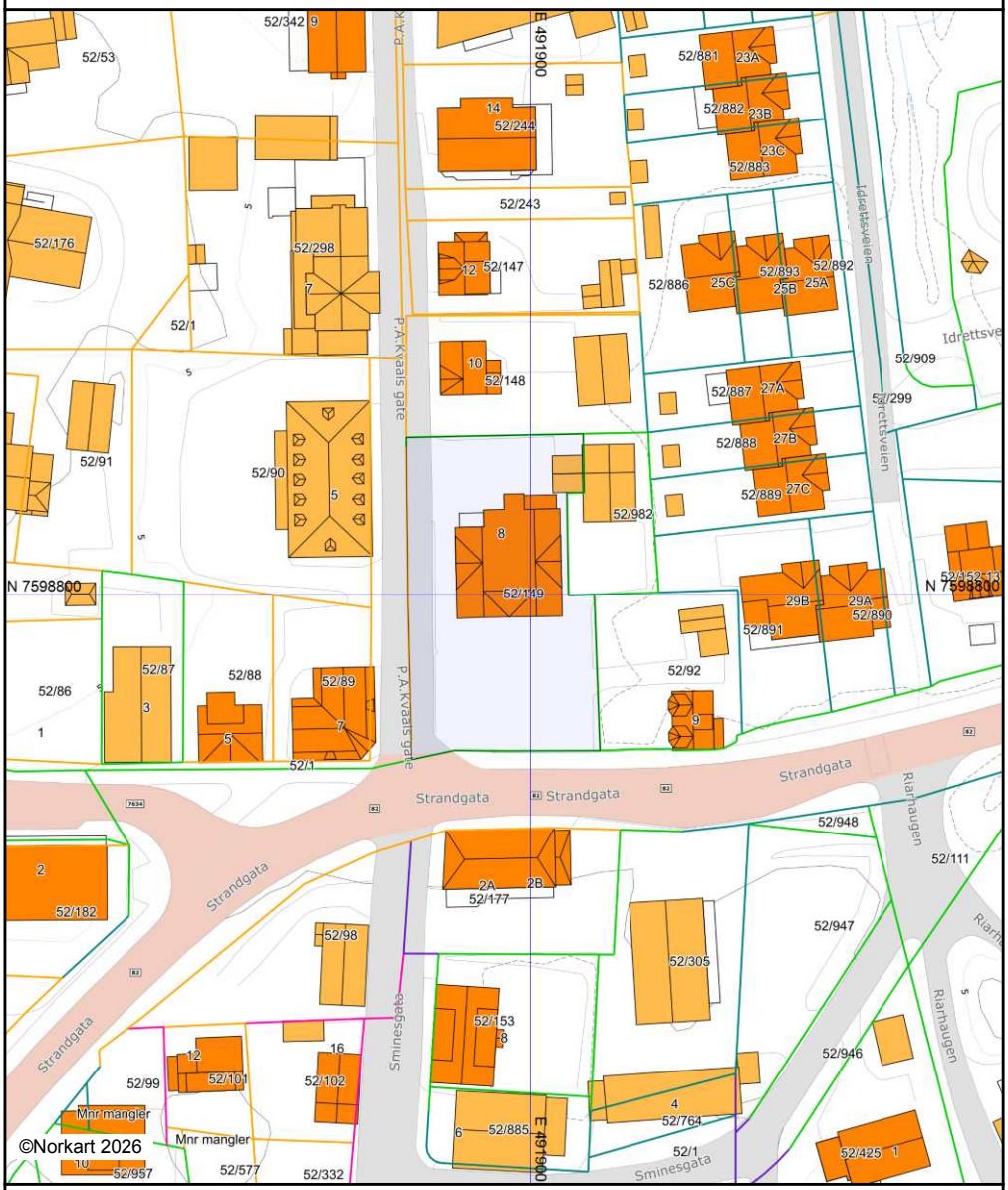
Grunnkart

Eiendom: 52/149/0/6
Adresse: P.A.Kvaals gate 8
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

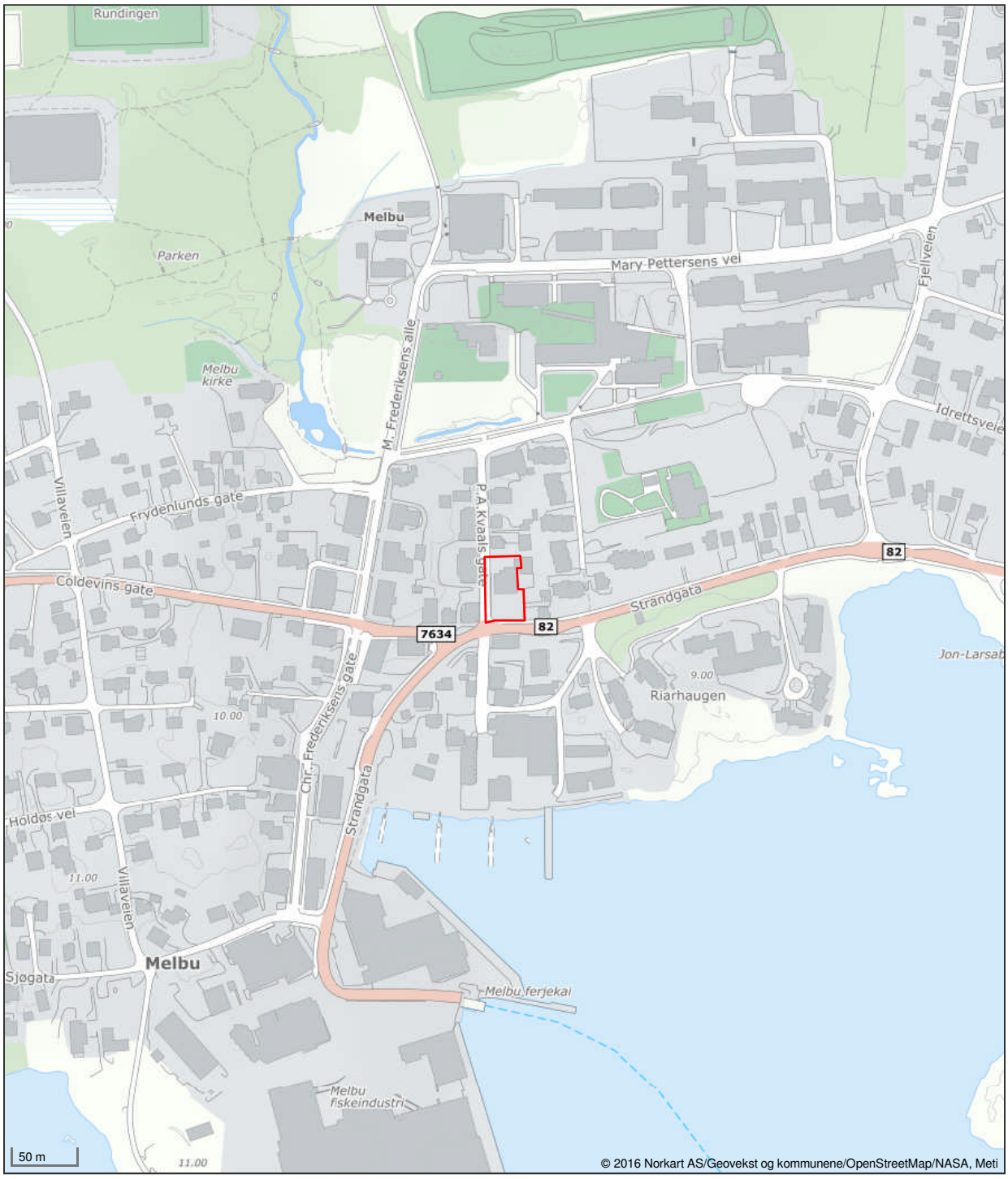
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 01.06.2026

Oversiktskart for eiendom 1866 - 52/149//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

15. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260058 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
P.A.Kvaals gate 8, 8445 Melbu
Gnr. 52, Bnr. 149, Snr. 6, Hadsel kommune.

Bud stort kr.:_____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 19260058
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.06.2026

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no