



Velkommen til

Åkerveien 8 B
8445 Melbu

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Åkerveien 8 B
8445 Melbu

Tomannsbolig med potensial på Melbu | Gangavstand til skole og barnehage | Integrert garasje og veranda

Velkommen til Åkerveien 8 B! Her presenterer vi en halvpart av en tomannsbolig med en flott beliggenhet i Melbu og et betydelig potensial for den som vil skape sitt eget hjem.

Dette er en bolig med behov for modernisering, beliggende i et etablert og barnevennlig område. Planløsningen er praktisk fordelt over ett plan, med en entré som leder videre inn i en gang og boligens øvrige rom. Her finner du to soverom, et bad med opplegg for vaskemaskin, og et separat kjøkken. Stuen har store vindusflater som gir godt med dagslys og rammer inn utsikten mot fjellene. Fra stuen er det direkte utgang til en veranda med plass til utemøbler. Boligen har en standard i hovedsak fra byggeåret 1982, noe som gir en ny eier en unik mulighet til å forme boligen etter egne ønsker og behov. Fra eiendommen er det gangavstand til skoler, barnehager og Melbu sentrum med sine servicetilbud. Området byr også på nærhet til flotte turområder.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 100 000
Omkostninger	kr	28 590
Totalpris inkl. omk.	kr	1 128 590
BRA/BRA-i		86 m² / 64 m²
Antall soverom		2
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eier
Byggeår		1982
Tomt		480 m² eiet tomt
Energimerke		

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!



Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

400 42 402
hans.petter.sovik@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Åkerveien 8 B, 8445 Melbu

Registerbetegnelse
Gnr. 52, Bnr. 731, Hadsel kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 100 000,-
Omkostninger	kr	28 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 128 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 145 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 27 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 28 590,- 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.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 15 235,- pr. år 2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 100,- pr. 2026
Renovasjon faktureres to ganger i året, i juni og oktober.
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.

Areal
BRA - i: 64 m²
BRA - e: 22 m²
BRA totalt: 86 m²
TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Tomannsbolig
Etasje: 86 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
Eier

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering på egen tomt med integrert garasje og gruset avkjørsel.

Tomt
Tomtestørrelse er 480 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 23.07.2026 av Hadsel kommune.

Eiet tomt. Slakt skrånende tomt som er opparbeidet med grøntareal og stedvis beplantning.

Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Fuktsikring og drenering:
Drenering fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast, ellers ukjent materiale og utførelse.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur av Leca. Utvendig pusset. Ukjent fundament.

Terrengforhold:
Tilnærmet flatt, stedvis slakt skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendig vann og avløp av ukjent materiale og alder. Kommunalt van og avløp via private stikkledninger.

Byggeår
1982 for tomannsbolig ifølge kommunen.

Innhold
Halvpart av tomannsbolig over ett plan med integrert garasje, bestående av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 64 m²: Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad/vaskerom og bod.
BRA-e 22 m²: Ekstern bod (Bod 2) og integrert garasje.

I tillegg er det en veranda på ca. 13 m² med utgang fra stue.

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 godkjente tegninger for fasade på boligen datert 18.12.1997.
I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Dette gjelder innvendige tegninger av boligen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Halvpart av tomannsbolig oppført i 1982 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med lyse, slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt vask. Det er stedvis fliser på vegg mellom benkeplate og overskap, samt opplegg og plass for frittstående komfyr og frittstående kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over komfyrplass. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i benkeskap.

Bad/vaskerom:
Rommet har belegg på gulv, våtromstapet på vegg og malte takplater i himling. Innredningen består av underskap med nedfelt servant og speilskap på vegg. Rommet er utstyrt med toalett av nyere alder, dusjkabinett, vegghengt skyllekar, opplegg for vaskemaskin, brannslange og veggmontert ovn, samt avtrekk i himling. Våtrommet er fra før 1997 og har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Belegg på gulv.
Vegger: Malte og tapetserte bygningsplater.
Himling: Malte takplater i format 60x120 cm.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Boligen har etasjeskille av trebjelkelag med ukjent isolasjonsnivå.

Pipe og ildsted:
Boligen har pusset og malt pipe av Leca. Sotluke er etablert i krypkjeller. Ildsted er ikke montert.

Innvendige dører:
Malte innvendige dører av eldre dato, hvorav én dør har glassfelt og enkelte har utenpåliggende dekorlister.

Krypkjeller:
Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er etablert fuktsperrende sjikt over grunn, og det er utvendig tilkomst via luke i mur.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger av kobber fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid. Hovedstoppekran er plassert i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør av plast fra byggeår, hvor enkelte komponenter er byttet i senere tid.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering via veggventiler og spalteventiler i vinduer. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, og det er avtrekk i himling på bad/vaskerom.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter av ukjent alder, plassert i benkeskap på kjøkken.

Elektrisk anlegg:
I hovedsak skjult elektrisk anlegg fra byggeår med skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i innvendig bod og har 35 A hovedsikring fordelt på 1 stk. 20 A kurs, 2 stk. 16 A kurser og 4 stk. 10 A kurser. Det er registrert nytt inntak på kaldloft samt én jordfeilbryter etablert i senere tid.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere, et 6 kg slukkeapparat og brannslange på bad/vaskerom.

Lagring:
Lagringsplass i innvendig bod samt ekstern bod (Bod 2). Boligen har i tillegg en integrert garasje på ca. 17 m² med støpt gulv mot grunn, Leca-ringmur, bindingsverk med utvendig stående kledning, saltak med metallplater og leddport i tre.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Ytterdører: Dørene er av eldre alder og normal brukstid er omme. Verandadøren er slitt og har skade i utvendig overflate. Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av tilstand ved verandadøren. Dør til utvendig bod er skrudd av.
- Bad/vaskerom - Generell: Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av alder. Rommet er fra før 1997.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Tak og undertak er av eldre alder. Forventet brukstid er omme. Stedvis rust registrert.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende tilkomst for feier. Renner og nedløp i plast er av eldre alder og forventet brukstid er omme. Stedvis manglende snøfanger. Rust registrert ved pipebeslag.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert mangelfull isolering mellom vegg og tak i røst. Det er observert isolasjon i ett av fakkene som ikke ligger ned mot taket. Stedvis begrenset ventilering er også registrert.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Kledningen er av eldre alder og er stedvis begynt å bli værslit i nedre del. Ett bord med påbegynnende råte registrert.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vindu er i hovedsak av eldre alder og normal brukstid er omme. Vinduer stedvis værslitt.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Dekke og håndlist er slitt. Råte i rekkverk registrert. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendige trapper: Trappene er værslitt. Skeivhet registrert ved trapp til hovedinngang.
- Andre utvendige forhold: Port er litt værslitt i utvendig overflate. Enkelte fuktmerker i undertak registrert.
- Overflater - gulv: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og stedvis slitasje.
- Overflater - vegger og himlinger: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og stedvis slitasje.
- Krypkjeller: Krypkjelleren har synlig fukt i grunn. En del organisk materiale er lagret i krypkjeller.
- Innvendige dører: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og stedvis slitasje.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Svelling i benkeplate under vask registrert.
- Kjøkken - Avtrekk: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder.
- Innvendige vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme på innvendige vannrør.
- Innvendige avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme på innvendige avløpsrør.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er omme. Stedvis grunnmursplast med mangelfull klemlist. Fukt i krypkjeller registrert.
- Terrengforhold: Deler av terreng ved hovedinngang, faller inn mot mur.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Alder og materiale er ukjent.

Helse, miljø og sikkerhet
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget basert på alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet om tidligere kontroller.

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 fylt ut av fullmektig, og selger har begrenset kunnskap om eiendommen.

Tilleggskommentar: Ingen kjente feil med eiendommen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre. Taktekking av plater i metall med undertak av trefiberplater. Tak og undertak er fra byggeår. Takkonstruksjonen er en luftet kaldtakkonstruksjon, isolert mot underliggende etasje, med tilkomst via loftsluke på soverom. Tekking på garasje ser ut til å være byttet i ettertid, men tidspunkt er ukjent.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er i hovedsak av plast, med metal på baksiden av garasjen. Beslag og stedvis snøfanger i metall.

Veggkonstruksjon:
Yttervegg av bindingsverk fra byggeår med utvendig stående og liggende kledning. Innvendig kledd med bygningsplater. Isolasjonsnivå er ukjent.

Vinduer:
Vinduer med malte trekarmer og 2- og 3-lags glass. Vinduene er i hovedsak fra byggeår.

Dører:
Ytterdør av teak med 2-lags glass og malt verandadør med 3-lags glass. Dørene er fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Veranda på ca. 13 m² med utgang fra stue og utvendig tilkomst. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Rekkverket er malt med liggende bord i tre.

Utvendige trapper:
Trapp ved hovedinngang med dekke, trinn og bærende konstruksjon av impregnerte materialer. Trapp ved veranda med vanger og trinn av impregnerte materialer og malt rekkverk med liggende bord.

Integrert garasje:
Integrert garasje på ca. 17 m². Ringmur av Leca og støpt gulv mot grunn. Frost- og fuktsikring er ukjent. Yttervegger av enkelt bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak av plassbygde takstoler med etablert undertak. Taktekking av plater i metall. Vindu med malte trekarmer og enkelt glass. Leddport i tre.

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
Eiendommen har en fin plassering i Åkerveien på Melbu i Hadsel kommune, i et veletablert og rolig boligområde. Her bor du i åpne omgivelser med flott utsyn mot de omkringliggende fjellene og landskapet. Beliggenheten kombinerer fredelige boforhold med kort vei til fots til både sentrumsfunksjoner, skoler og naturskjønne rekreasjonsområder.

For familier med barn er hverdagslogistikken enkel. Både Melbu skole med 1. til 10. trinn og Hadsel videregående skole ligger en kort gåtur unna boligen. Det er også god barnehagedekning i nærområdet, med både Melbu barnehage og Hoppensprett Melbu innenfor behagelig gangavstand. Fritidstilbudet i bygda er variert, og Melbu stadion ligger bare en kort spasertur unna med idrettshall, fotballbaner og aktivitetsanlegg. I tillegg finnes treningssenter og sandvolleyballbane i nærområdet.

Dagligvarene handler du enkelt lokalt, med både Rema 1000 og Coop Extra tilgjengelig en kort spasertur unna. Melbu byr på flotte tur- og friluftsmuligheter året rundt, med kort adkomst til fots inn til skog, mark og stier i terrenget. Det er gode bussforbindelser med holdeplass ved Melbu skole. For et ytterligere utvalg av forretninger, servicetilbud og offentlige tjenester er det en kjøretur på rundt et kvarter inn til kommunesenteret Stokmarknes, som ligger omtrent 15 kilometer unna. Til Stokmarknes lufthavn på Skagen tar bilturen rundt tjue minutter.

Adkomst
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.

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Utvendig bod:
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for utebod. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisitet. Varmepumpe montert i stue og veggmontert ovn på bad/vaskerom.

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 E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
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. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
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.

Eiendommen ligger i et område hvor aktsomhetsgraden for radon er definert som usikker.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

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.
kr 464 269,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 857 077,-.

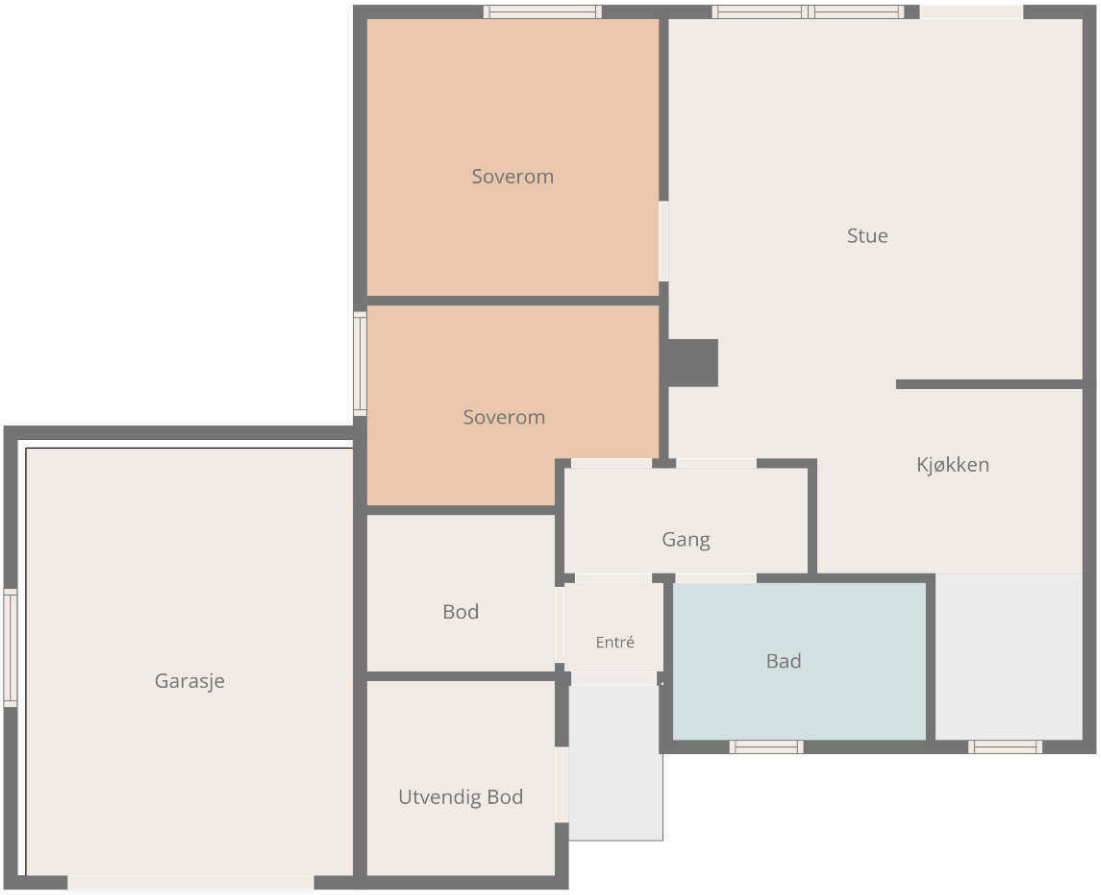








Plantegning



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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.

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
Heidi Rasmussen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 545
Dato: 27.01.1982
Registrering av grunn

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.

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.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 37 500 (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 0,- (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 28-08-2026 av Kenneth Behrens i Paulsen Takst AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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
- Tilstandsrapport, datert 28.08.2026
- Selgers egenerklæring, datert 24.08.2026
- Energiattest, datert 27.08.2026
- Bygningstegninger, datert 18.12.1997
- Situasjonsplan, datert 18.12.1997
- Matrikkelrapport, datert 23.07.2026
- Grunnkart, datert 23.07.2026
- Kommuneplankart, datert 23.07.2026
- Målebrev, datert 27.02.1982
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
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
Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler
Telefon: 400 42 402
Epost: hans.petter.sovik@em1nn.no

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

ÅKERVEIEN 8B

Nabolaget Melbu sentrum - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Melbu skole Linje 754, 833	**9 min** 0.8 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**21 min**

SKOLER

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

ChargeUp - Hadsel VGS avd. Melbu	**9 min**
PWR UP - Melbu	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

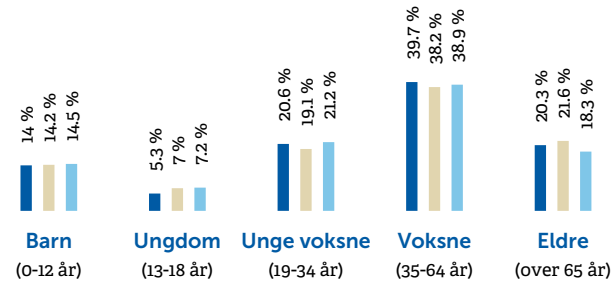
NABOSKAPET

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

Melbu barnehage (1-5 år) 40 barn	**6 min** 0.6 km
Hoppensprett Melbu (1-5 år) 53 barn	**9 min** 0.9 km
Sjøstjerna barnehage (0-5 år) 34 barn	**14 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Melbu PostNord	**12 min** 1.1 km
Coop Extra Melbu	**12 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

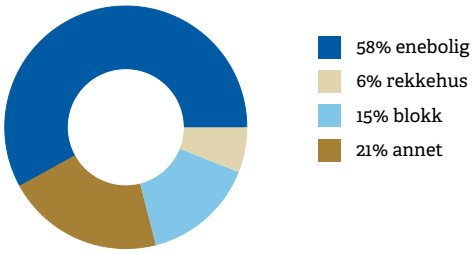
GATEPARKERING

Lett 87/100

SPORT

Melbu stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	**5 min** 0.4 km
Lillebrekka sandvolleyball Sandvolleyball	**6 min** 0.4 km
Viking Gym Melbu	**14 min**

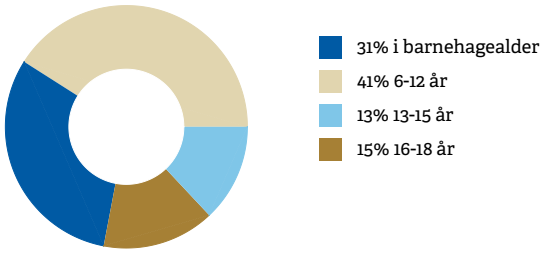
BOLIGMASSE



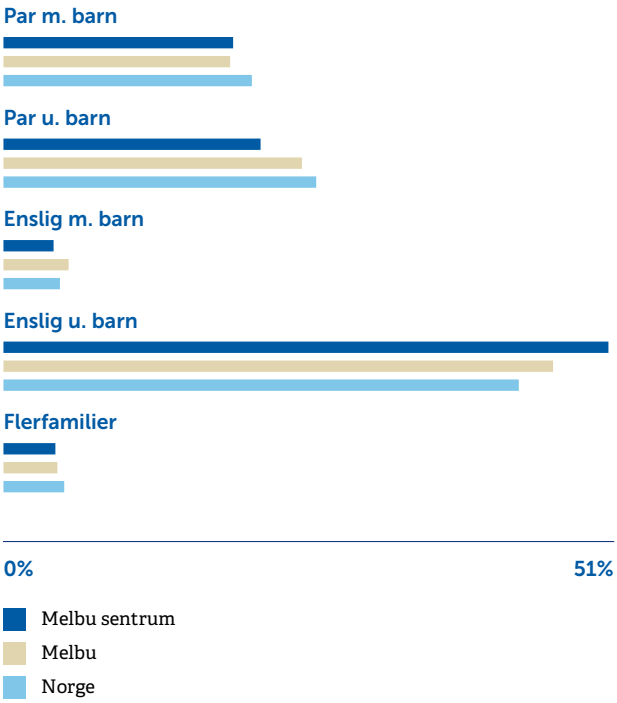
VARER/TJENESTER

Bykuben Senter	**16 min**
Boots apotek Sortland	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



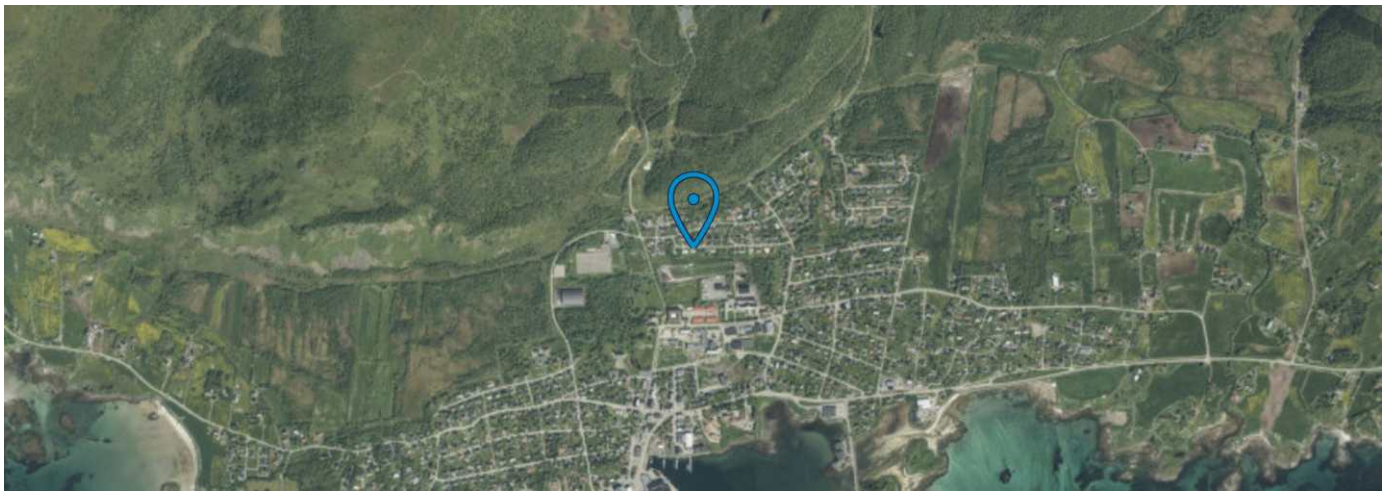
FAMILIESAMMENSETNING

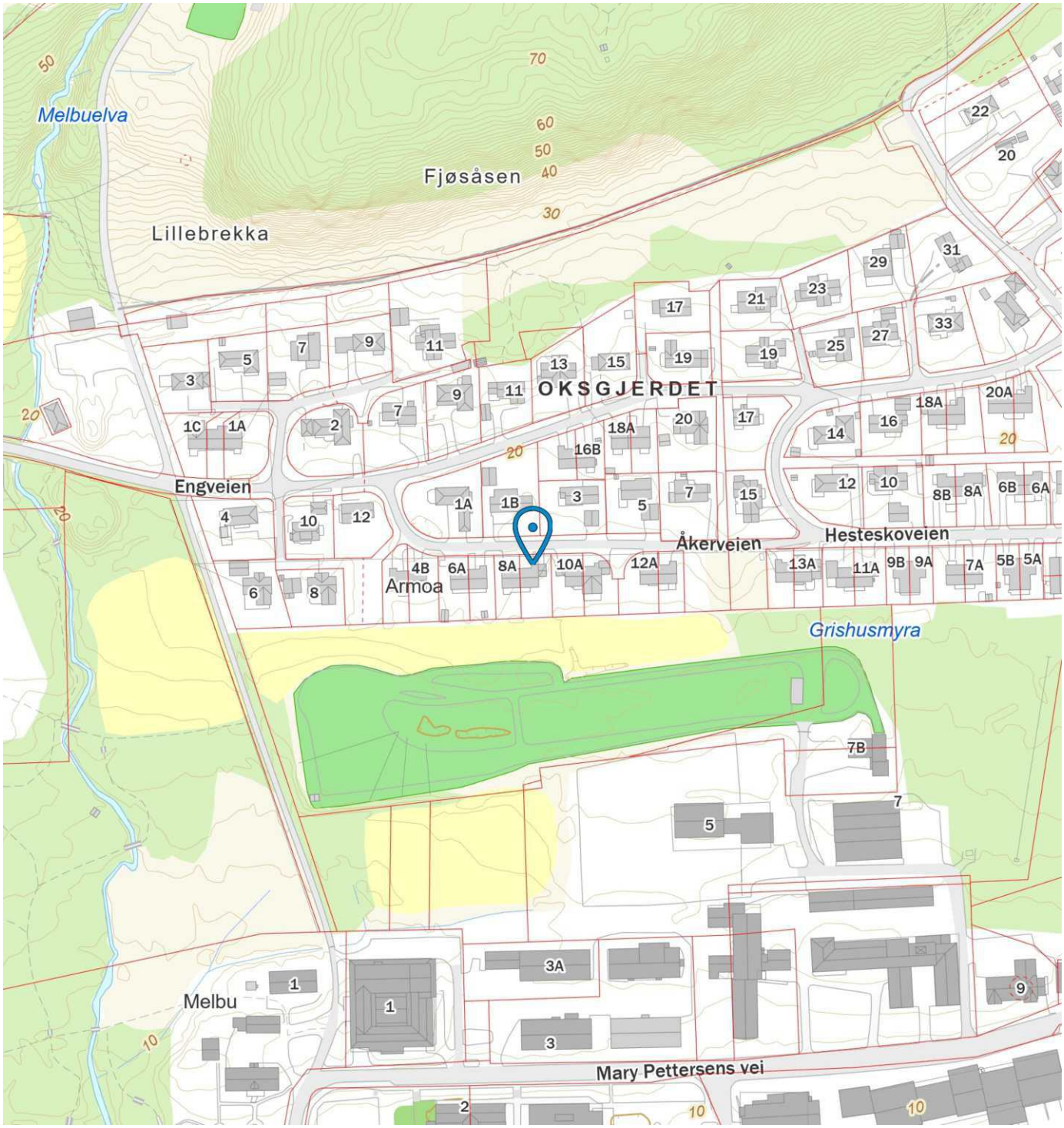


SIVILSTAND

		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

Tomannsbolig
Åkerveien 8 B , 8445 MELBU
HADSEL kommune
gnr. 52, bnr. 731

Markedsverdi

1 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1749 **Eiendomsverdi ref nr:** WE1840

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erlend Knutsen **Vår ref:** Erlend Knutsen

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.

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad, Lødingen og Andøya. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig. Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet. Alle takstmennene er medlem i Norsk Takst.
Vi har følgende sertifikater i Norsk Takst:
Erlend Knutsen: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, Skade og Skjønn.
Vegar Paulsen: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, Skade, Næring, Naturskade og Landbruk.
Kenneth Behrens: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade og Næring.
Asbjørn Dahlberg: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, og Skade.
Sigbjørn Skovro: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade, El-kontroll bolig/næring, og El-takst.
Robin Ridderseth: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Erlend Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
erlend@paulsentakst.no
480 14 125

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Åkerveien 8 B , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 731
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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Åkerveien 8 B , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 731
1866 HADSEL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Åkerveien 8 B , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 731
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag av tilstand og vedlikeholdsbehov.

Boligen er en halvpart av tomannsbolig oppført omkring 1982 og har en standard og utførelse som i hovedsak er fra byggeperioden. Det er registrert enkelte bygningsdeler med høy alder og overskredet eller begrenset forventet brukstid. Boligen fremstår som brukbar, men det må påregnes løpende vedlikehold, lokale utbedringer og enkelte større oppgraderinger.

Utvendig gjelder dette særlig taktekking og undertak, som er av eldre dato og stedvis har rust. Tak, renner, nedløp og beslag må følges opp, og utskifting av taktekking og undertak må på sikt påregnes. Det er også registrert mangelfull ventilering og enkelte forhold ved isoleringen på loft. Ytterkledning og vinduer er stedvis vær- og alderspreget og vil kreve vedlikehold, med utskifting av vinduer på sikt. Ytterdørene har TG3, hvor spesielt verandadøren er slitt og skadet, og må påregnes utskiftet. Veranda og utvendige trapper har værslitasje, skeivhet, samt enkelte råteskader og krever vedlikehold og lokale utbedringer.

Innvendig har gulv-, vegg- og himlingsoverflater i hovedsak normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Overflatene er fortsatt funksjonelle, men fremstår ikke som tidsmessige etter dagens standard. Oppgradering vil i hovedsak være av estetisk karakter. Det er registrert fukt i krypkjeller, samt organisk materiale lagret på gulvet. Dette bør fjernes, og årsak til fukten bør undersøkes nærmere. Forholdet bør ses i sammenheng med eldre drenering.

Bad/vaskerom er gitt TG3 på grunn av alder, og våtrommet er eldre enn forventet brukstid. Ved fortsatt bruk bør tilstanden følges opp. Dersom rommet skal oppgraderes til dagens standard, må det påregnes totalrenovering.

På kjøkken er det registrert svelling i benkeplaten under vask, og kjøkkenventilator er av eldre dato. Innvendige vann- og avløpsrør er også av eldre alder, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Anleggene fungerer i dag, men alder tilsier økt risiko for fremtidige feil og lekkasjer.

Ved tomteforholdene er dreneringen fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert mangelfull klemlist på grunnmursplast, fukt i krypkjeller og enkelte terrengpartier med fall mot grunnmur. Det bør derfor påregnes undersøkelser og lokale tiltak, samt på sikt mulig utskifting av dreneringen.

Samlet vurdering: Boligen har et normalt vedlikeholdsbehov sett i forhold til alder, men flere sentrale bygningsdeler nærmer seg eller har overskredet forventet brukstid. Det bør påregnes kostnader til løpende vedlikehold og lokale utbedringer, samt større tiltak over tid, særlig knyttet til våtrom, tak, vinduer/dører, drenering og krypkjeller.

Tomannsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekking av plater i metall. Undertak av trefiberplater.

Tak og undertak er fra byggeår. Besiktiget fra bakkenivå.
Tekking på garasje ser ut til å være byttet i ettertid. Ukjent når.

Takrenner, nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er i hovedsak av plast. Metal på bakside av garasje.
Beslag og stedvis snøfanger i metall.

Takkonstruksjon:
Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre. Trefiberplater til undertak og opplektede
metallplater til hovedtaktekking. Takrenner i plast og metall.
Takkonstruksjonen er bygd opp som
en luftet kaldtakkonstruksjon, isolert mot underliggende etasje.
Tilkomst via loftsluke på soverom.

Yttervegg:
Yttervegg av bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolasjonsnivå.
Utvendig stående og liggende kledning. Innvendig kledd med bygningsplater.

Vindu:
Boligen har vindu med malte trekarmer 2- og 3-lags glass. Vindu er i hovedsak fra byggeår.

Dør:
Boligen har ytterdør av Teak med 2-lags glass.
Malt verandadør med 3-lags glass.
Dørene er fra byggeår.

Veranda:
Boligen har veranda på ca 13m², med utgang fra stue, samt utvendig tilkomst.
Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer,
og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med liggende bord i tre.

Trapp:
Trapp ved hovedinngang.
Dekke, trinn og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.

Trapp ved veranda.
Vanger og trinn av impregnerte materialer. Malt rekkverk med liggende bord

Andre utvendige forhold:
Integrert garasje på ca. 17m².
Ringmur av Leca. Støp gulv mot grunn. ukjent frost og fuktsikring.
Yttervegger av enkelt bindingsverk med utvendig stående kledning.
Saltak av plassbyggde takstoler. Undertak etablert. Taktekking av plater i metall.
Vindu med malte trekarmer og 1nkelt glass. Leddport i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Boligen har belegg på gulv.
Boligen har malte og tapetserte bygningsplater på vegg.
Våtromstapet på bad.
Himling 60x120cm malte takplater.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Åkerveien 8 B , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 731
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

Etasjeskille:
Boligen har etasjeskille av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.

Radon:
Eiendommen ligger i et område hvor aktsomhetsgraden er definert som usikker. Det finnes ikke nok inneluftmålinger på stedet eller på den gitte bergarten til at aktsomhet kan beregnes, eller beregningene gir ikke tilstrekkelig grad av sikkerhet, grunnlag for å si om aktsomheten er høy eller moderat/lav.

Pipe og ildsted:
Boligen har pipe av Leca. Pusset og malt.
Sotluke etablert i krypkjeller.
Ildsted er ikke montert. Feiing sist utført 16.03.2021.

Krypkjeller:
Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Utvendig tilkomst via luke i mur.

Innvendig dør:
Boligen har malte innvendig dører. En med glass.
Stedvis utenpåliggende dekorlister.
Dørene er av eldre alder.

Skadedyr:
Det er ikke registrert symptomer/spor etter skadedyr ved befaring.
Det gjøres oppmerksom på at dette baserer seg på opplysninger fra egenerklæring, og
det som er visuelt mulig å se ved vanlig gjennomgang av boligen.
Det er ikke gjort ekstraordinære tiltak for å avdekke spor etter skadedyr.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom av eldre alder.
Rommet har belegg på gulv. Oppvarming med ovn på vegg.
Våtromstapet på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.
Eldre innredning med nedfelt servant og speilskap på vegg. Toalett av nyere alder, dusjkabinett, skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk i himling. Begrenset tilluft.

Rommet er bygget etter forskriftskrav fra f 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlag kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Badet er fra før 1997 og eldre enn forventet levealder.

I praksis betyr dette at våtrommet skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet i 2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk Takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med lyse, slette fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt vask.
Stedvis fliser mellom benkeplate og overskap.
Frittstående komfyr, samt plass for frittstående kjøleskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig vann og avløp:
Boligen har innvendige vannledninger av kobber.
Ledninger er fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Stoppekran plassert i benkeskap i kjøkken.
Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom ventil i vegg og spalteventiler i vindu.
periodisk avtrekk fra kjøkken.

Varmtvannsbereder:
Bereder på ca. 120liter.
Berederen er av ukjent alder og er plassert i benkeskap i kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap plassert i bod. Anlegget er fra bygger med skrusikringer.
Nytt inntak registrert på kaldloft. En jordfeilbryter etablert i senere tid.
Det foreligger ingen dokumentasjon. Ukjent når tid anlegget sist ble kontrollert.

Hovedsikring på 35Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 20Amp. kurs, 2 stk. 16Amp. kurser og 4 stk. 10Amp. kurser.

Brnteknisk:
Brannmeldere og 6 kg. slukkeapparat.
Brannslange etablert på bad/vaskerom.

Andre installasjoner:
Varmepumpe montert i stue.
Pumpen er av nyere ukjent alder.
Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Drenering:
Drenering fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast, ellers ukjent

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Åkerveien 8 B , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 731
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

materiale og utførelse.

Grunnmur og fundament:
Grunnmur av Leca. Utvendig pusset. Ukjent fundament.

Terreng:
Tilnærmet flatt, stedvis slakt skrånende terreng.

Utvendig vann og avløp:
Utvendig vann og avløp av ukjent materiale og alder.
Kommunalt van og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	86 m²
Totalpris	1 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

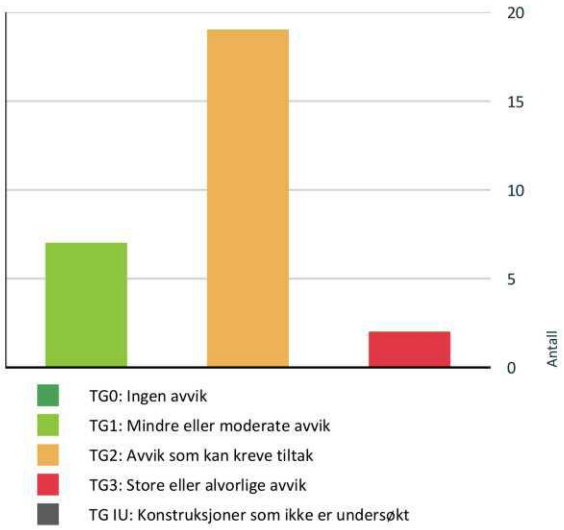
Det gjøres oppmerksom på at fremviste tegninger kun omfatter fasade.

Åkerveien 8 B , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 731
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

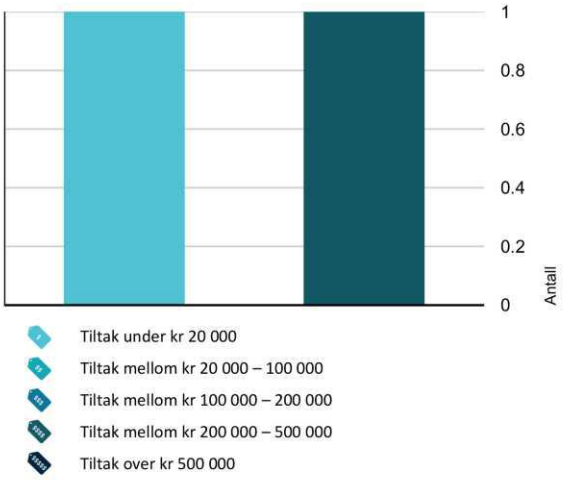
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Åkerveien 8 B , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 731
1866 HADSEL

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det anbefales kontroll av anlegget.

Åkerveien 8 B , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 731
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Ukjent byggeår. (Forretningsført i 1982)

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av plater i metall. Undertak av trefiberplater.
Tak og undertak er fra byggeår. Besiktiget fra bakkenivå.
Tekking på garasje ser ut til å være byttet i ettertid. Ukjent når.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Tak og undertak er av eldre alder. Forventet brukstid er omme.
Stedvis rust registrert.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes. Tak og undertak bør på sikt påregnes utskiftet.
Konsekvensen av å ikke utbedre eldre og stedvis rustet taktekking er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Utvendig oversiktsbilde. Viser deler av tak.



Utvendig oversiktsbilde. Viser deler av tak.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er i hovedsak av plast. Metal på bakside av garasje. Beslag og stedvis snøfanger i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende tilkomst for feier. Renner og nedløp i plast er av eldre alder og forventet brukstid er omme. Stedvis manglende snøfanger. Rust registrert ved pipebeslag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilkomst for feier for å ivareta sikkerhet og oppfylle myndighetskrav.
Renner og nedløp av plast må byttes for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Eksakt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav til utbedring av snøfanger opp til dages forskriftskrav. Vurdering bør gjøres ut fra stedlige forhold. Nærmere undersøkelser av pipebeslag må gjøres. Lokal utbedring av rust må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre. Trefiberplater til undertak og opplektede
metallplater til hovedtaktekking. Takrenner i plast og metall.
Takkonstruksjonen er bygd opp som
en luftet kaldtakkonstruksjon, isolert mot underliggende etasje. Tilkomst via loftsluke på soverom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert mangelfull isolering mellom vegg og tak i røst.

Det er observert isolasjon i ett av fakkene som ikke ligger ned mot taket.

Stedvis begrenset ventilering er også registrert.

Konsekvens/tiltak
• Isolasjonen mellom vegg og tak i røst bør utbedres, og isolasjonen i det aktuelle fakket bør legges korrekt mot taket for å sikre tilstrekkelig varmeisolering og redusere varmetap.

Ventileringen bør forbedres for å hindre opphopning av fukt, som kan føre til økt fare for kondens, mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.


Bildet viser mangelfull isolering.


Bildet viser begrenset lufting.


Bildet viser isolasjon som bør utbedres.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolasjonsnivå. Utvendig stående og liggende kledning. Innvendig kledd med bygningsplater.

Vurdering av avvik:
• Kledningen er av eldre alder og er stedvis begynt å bli værslit i nedre del. Ett bord med påbegynnende råte registrert.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold og stedvis lokale utbedring må påregnes. Kledningen bør males.
Musebånd anbefales etablert.


Bildet viser kledning.


Bildet viser kledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vindu med malte trekarmer 2- og 3-lags glass. Vindu er i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Vindu er i hovedsak av eldre alder og normal brukstid er omme. Vinduer stedvis værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold må påregnes.
Vinduer bør vurderes for utskifting, da de har passert forventet brukstid og viser tegn til slitasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap, trekk og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Bildet viser vindu.



Bildet viser hovedinngangsdøren.



Bildet viser vindu.



Bildet viser verandadør.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør av Teak med 2-lags glass.
Malt verandadør med 3-lags glass.
Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Dørene er av eldre alder og normal brukstid er omme. Verandadøren er slitt og har skade i utvendig overflate.
Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av tilstand ved verandadøren. Dør til utvendig bod er skrudd av.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold av hovedinngangsdøren må påregnes. Døren har ikke dagens isolerende egenskaper og bør på sikt påregness utskiftet.
Verandadøren må påregnes utskiftet. Kostnadsestimatet under omfatter kun verandadøren.
Dør på utvendig bod må påregnes montert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har veranda på ca 13m², med utgang fra stue, samt utvendig tilkomst.
Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer,
og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med liggende bord i tre.

Vurdering av avvik:

• Dekke og håndlist er slitt. Råte i rekkverk registrert.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

• Det er ikke krav til utbedring av åpninger i rekkverket.

• Det er ikke krav til utbedring av høyde på rekkverk opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Bildet viser deler av veranda.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved hovedinngang.
Dekke, trinn og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.

Trapp ved veranda.
Vanger og trinn av impregnerte materialer. Malt rekkverk med liggende bord

Vurdering av avvik:

• Trappene er værslitt. Skeivhet registrert ved trapp til hovedinngang.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.



Bildet viser utvendig trapp.



Bildet viser utvendig trapp/platt ved hovedinngang.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Integrert garasje på ca. 17m².
Ringmur av Leca. Støp gulv mot grunn. ukjent frost og fuktsikring.
Yttervegger av enkelt bindingsverk med utvendig stående kledning.
Saltak av plassbyggde takstoler. Undertak etablert. Taktekking av plater i metall.
Vindu med malte trekarmer og 1nkelt glass. Leddport i tre.

Vurdering av avvik:

• Port er litt værslitt i utvendig overflate. Enkelte fuktmerker i undertak registrert.

Konsekvens/tiltak

• Port anbefales overflatebehandlet. Nærmere undersøkelser av fuktmerker må gjøres. (Kan være fra tidligere)
Det anbefales å etablere stengsel/musebånd ved nerkant av kledning.



Bildet viser garasje.



Bildet viser port.



Bildet viser garasje.

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktmerker.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Gulvoverflatene har normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Overflatene er fortsatt funksjonelle, men fremstår som lite tidsmessige etter dagens standard. Eventuell utskifting vurderes i hovedsak som et estetisk og moderniserende tiltak. Gulvlister er stedvis slitt i overflater og vedlikehold må påregnes.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har malte og tapetserte bygningsplater på vegg.
Våtromstapet på bad.
Himling 60x120cm malte takplater.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Veggoverflatene har normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Overflatene fremstår som lite tidsmessige etter dagens standard, men er fortsatt i hovedsak funksjonelle. Eventuell oppgradering vurderes i hovedsak som et estetisk og moderniserende tiltak.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.
Mindre avvik registrert. Kun enkelte rom kontrollert.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område hvor aktsomhetsgraden er definert som usikker. Det finnes ikke nok inneluftmålinger på stedet eller på den gitte bergarten til at aktsomhet kan beregnes, eller beregningene gir ikke tilstrekkelig grad av sikkerhet, grunnlag for å si om aktsomheten er høy eller moderat/lav.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Radonmåling anbefales. For å få TG 0 eller 1, må måling gjennomføres og dokumentasjon uten avvik fremlegges.

Nyttig info:
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har pipe av Leca. Pusset og malt.
Sotluke etablert i krypkjeller.
Ildsted er ikke montert. Feiing sist utført 16.03.2021.
Bygningsdelen er ikke videre vurdert ettersom ildsted ikke er etablert.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Utvendig tilkomst via luke i mur.

Vurdering av avvik:

• Krypkjelleren har synlig fukt i grunn. En del organisk materiale er lagret i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det er etablert fuktsperrende sjikt over grunn. Fuktsperre kan stedvis være punktert grunnet materialer som er lagret i kjelleren. Organisk materiale som ligger i fuktig miljø vil kunne holde på fukt og medføre økt fare for biologisk vekst. Det anbefales å fjerne alt som er lagret oppå fuktsperre og utbedre alle plasser med eventuelle hull, samt de plasser mot grunn som fuktsperre ikke dekker. Nærmere undersøkelser av årsak til fukt må gjøres.
Forholdet bør ses i sammenheng med drenering. Høyt fuktnivå medfører økt fare for skade i omkringliggende konstruksjoner og anbefales utbedret.

Tilstandsrapport



Bildet viser deler av krypkjeller.



Bildet viser deler av krypkjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte innvendig dører. En med glass.
Stedvis utenpåliggende dekorlister.
Dørene er av eldre alder.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.



Bildet viser innvendig dør.



Bildet viser innvendig dør.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert symptomer/spor etter skadedyr ved befaring.
Det gjøres oppmerksom på at dette baserer seg på opplysninger fra egenerklæring, og
det som er visuelt mulig å se ved vanlig gjennomgang av boligen. Det er ikke gjort ekstraordinære tiltak for å avdekke spor etter skadedyr.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom av eldre alder.
Rommet har belegg på gulv. Oppvarming med ovn på vegg.
Våtromstapet på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.
Eldre innredning med nedfelt servant og speilskap på vegg. Toalett av nyere alder, dusjkabinett, skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk i himling. Begrenset tilluft.

Rommet er bygget etter forskriftskrav fra f 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlag kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Badet er fra før 1997 og eldre enn forventet levealder.

I praksis betyr dette at våtrommet skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet i 2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk Takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av alder. Rommet er fra før 1997.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må påregnes totalrenovert dersom det skal tilfredsstille dagens forskriftskrav.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.
Det anbefales kun bruk av tett dusjkabinett.

Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimatet omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser bad/vaskerom.



Bildet viser bad/vaskerom.



Bildet viser bad/vaskerom.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling på bad.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken med lyse, slette fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt vask.
Stedvis fliser mellom benkeplate og overskap.
Frittstående komfyr, samt plass for frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Svelling i benkeplate under vask registrert.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør påregnes.



Bildet viser kjøkken.

Tilstandsrapport



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser kjøkken.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedring siden ventilatoren fungerer i dag, men ut fra alder kan plutselig skade oppstå.



Bildet viser ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av kobber.
Ledninger er fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Stoppekran plassert i benkeskap i kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme på innvendige vannrør.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedring siden anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan plutselig skade oppstå ved eldre anlegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme på innvendige avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedring siden anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan plutselig skade oppstå ved eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering gjennom ventil i vegg og spalteventiler i vindu.
periodisk avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder på ca. 120liter.
Berederen er av ukjent alder og er plassert i benkeskap i kjøkken.
Vurdering basert på funksjon. Nærmere undersøkelser rundt alder må gjøres for å si noe om fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

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

Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap plassert i bod. Anlegget er fra bygger med skrusikringer.
Nytt inntak registrert på kaldloft. En jordfeilbryter etablert i senere tid.
Det foreligger ingen dokumentasjon. Ukjent når tid anlegget sist ble kontrollert.

Hovedsikring på 35Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 20Amp. kurs, 2 stk. 16Amp. kurser og 4 stk. 10Amp. kurser.

Vurdering av avvik:

• Det anbefales kontroll av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Vurdering basert på alder, manglende info og usikkerhet om det har vert kontroll av anlegget tidligere.



Bildet viser sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannmeldere og 6 kg. slukkeapparat.
Brannslange etablert på bad/vaskerom.

En brannmelder av eldre alder. Slukkeapparat er eldre enn 10 år.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe montert i stue.
Pumpen er av nyere ukjent alder.
Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.



Bildet viser varmepumpe.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast, ellers ukjent materiale og utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er omme. Stedvis grunnmursplast med mangelfull klemlist. Fukt i krypkjeller registrert.

Konsekvens/tiltak

• Klemlist anbefales utbedret. Nærmere undersøkelser av drenering og fuktinnsig i krypkjeller må gjøres. Utbedring anbefales. Det anbefales å sørge for god lufting av krypkjelleren. For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen skiftes ut. Eksakt når tid dette må gjøres kan ikke sis med sikkerhet, men lokale utbedringer må påregnes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av Leca. Utvendig pusset. Ukjent fundament.
Mur anbefales utvendig malt.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flatt, stedvis slakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Deler av terreng ved hovedinngang, faller inn mot mur.

Konsekvens/tiltak

• Terreng som faller inn mot mur kan medføre økt belastning på drenering og økt fare for innsig av fukt.

Tilstandsrapport

• Terrenget anbefales kontrollert i tider med mye nedbør og overflatevann.
Loke justeringer bør påregnes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendig vann og avløp av ukjent materiale og alder.
Kommunalt van og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Alder og materiale er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Nærmere undersøkelser av alder og materiale må gjøres for å kunne si noe om fremtidig tilstand.
Stikkledninger av eldre alder kan ha begrenset fremtidig funksjon.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det anbefales kontroll av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav til utbedring av åpninger i rekkverket.

• Det er ikke krav til utbedring av høyde på rekkverk opp til dagens forskriftskrav.

• Tiltak:
Radonmåling anbefales. For å få TG 0 eller 1, må måling gjennomføres og dokumentasjon uten avvik fremlegges.

Nyttig info:
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

• Vurdering basert på alder, manglende info og usikkerhet om det har vert kontroll av anlegget tidligere.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

86 m²/64 m²

Tomannsbolig: Entré, 2 Bod, Gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 100 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.
Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.
Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åkerveien 10A ,8445 MELBU			29-09-2025	1 650 000	**1 850 000**		1 850 000	**28 906**
	60 m²	1981	2 sov						
2	Åkerveien 8A ,8445 MELBU			10-07-2023	1 500 000	**1 550 000**		1 550 000	**25 000**
	62 m²	1982	2 sov						
3	Hesteskoveien 13A ,8445 MELBU			25-06-2023	1 700 000	**1 650 000**		1 650 000	**23 913**
	69 m²	1982	2 sov						
4	Åkerveien 6A ,8445 MELBU			25-09-2019	1 400 000	**1 275 000**		1 275 000	**21 250**
	60 m²	1982	2 sov						
5	Hesteskoveien 9A ,8445 MELBU			02-07-2024	1 400 000	**1 300 000**		1 300 000	**19 403**
	64 m²	1981	1 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimert.	Kr.	15 094
Forsikring, estimert.	Kr.	9 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**44 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 330 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**1 800 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 800 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 200 000**

Åkerveien 8 B , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 731
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

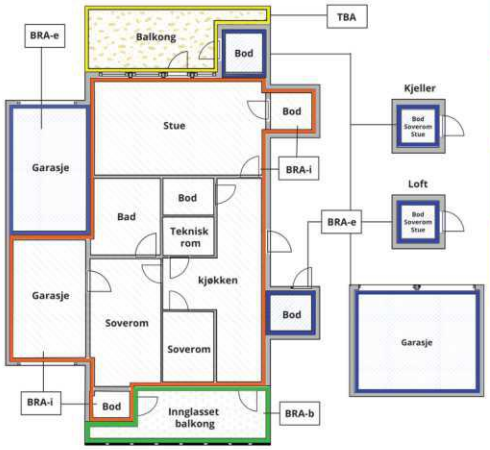
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	64	22		86	13
SUM	**64**	**22**			**13**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at fremviste tegninger kun omfatter fasade.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at eventuelle lyd og brannskillende konstruksjoner ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Erlend Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	52	731		0	480.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åkerveien 8 B

Hjemmelshaver
Eriksen Bjarne Agnar Henry

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Åkerveien på Melbu i Hadsel kommune.
Boligen ligger i et område med etablert boligbebyggelse med nærhet til både skole, sentrum og rekreasjonsområder.
Det er ca. 15km til Stokmarknes med offentlige tjenester.
Normal utsikt over omkringliggende områder og normale solforhold.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan.
Planidentifikasjon :MB5
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Oksegjerdet
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 25.10.1976

Reguleringsformål.
Planidentifikasjon: MB5
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Formål: Boliger

Om tomten

Slakt skrånende tomt.
Opparbeidet grøntareal. Stedvis beplantet.
Gruset avkjørsel. Parkeringsmulighet for 3-4 biler, hvorav en i garasje.

Bebyggelsen

Halvpart av tomannsbolig, samt garasje. Oppført rundt 1982.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.08.2026	Innhentet	Gjennomgått		Ja
Fra Infoland	22.08.2026	Fremvist	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.08.2026	Fremvist	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift		Innhentet	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Innhentet	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Åkerveien 8 B , 8445 MELBU
Gnr 52 - Bnr 731
1866 HADSEL

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

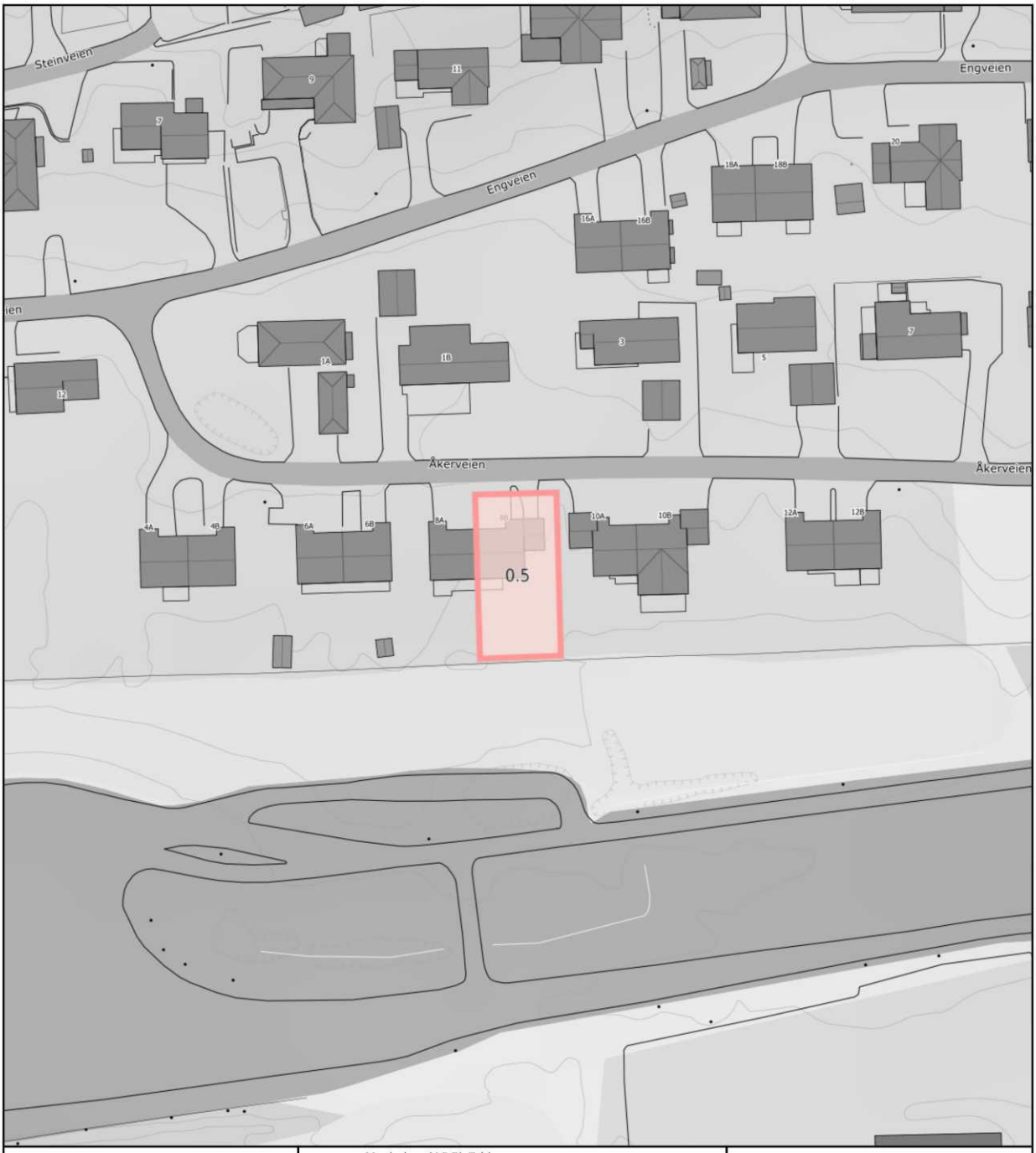
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette 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.

Vedlegg



0 10 20 30m
Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 22.08.2026 12:23
Eiendomsdata verifisert: 22.08.2026 12:22

GÅRDSKART 1866-52/731/0
Tilknyttede grunneiendommer:
52/731/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	0.5	0.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	0.5	0.5

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Rasmussen, Heidi
24.08.2026
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

Heidi Rasmussen

Boligen

Åkerveien 8B
8445 Melbu

1866-52/731/0/0

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

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Ingen kjente feil med eiendommen

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse **Åkerveien 8B, 8445 MELBU**	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339633**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189930542**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **731**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **276,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **350,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 158 kWh**



Åkerveien 8B, 8445 MELBU

Detaljering

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



Åkerveien 8B, 8445 MELBU

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

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

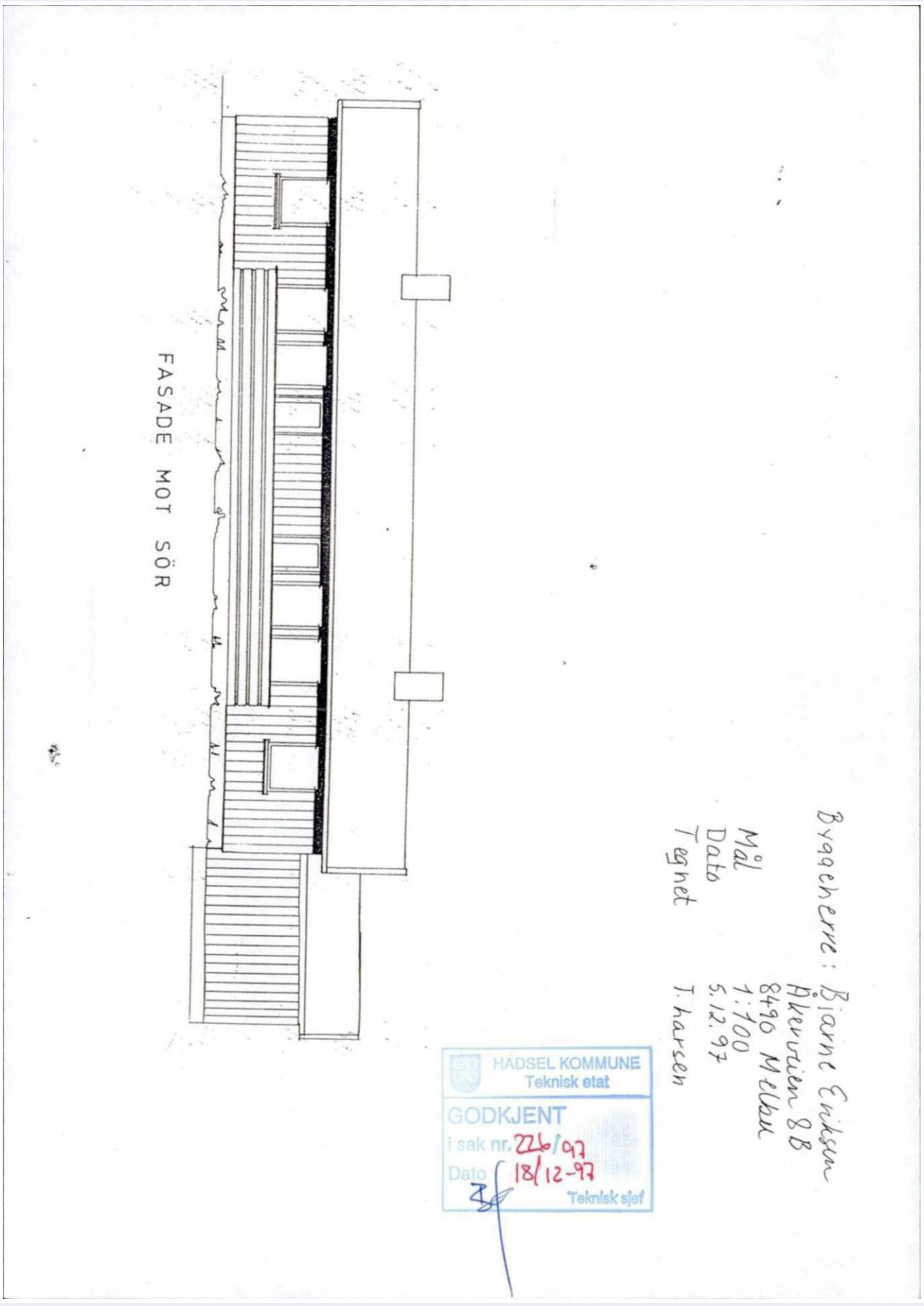
Spørsmål om energiattesten

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

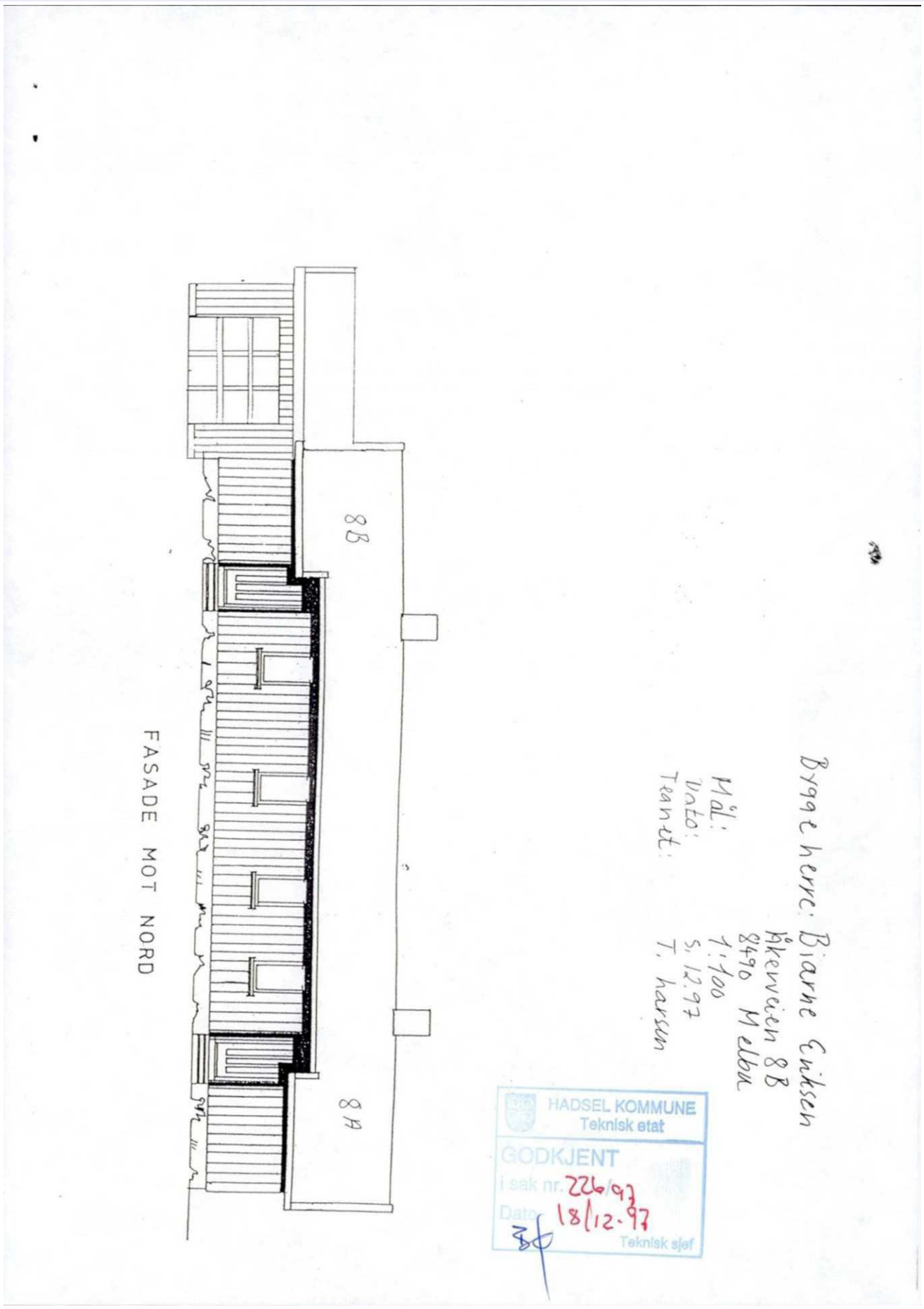
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

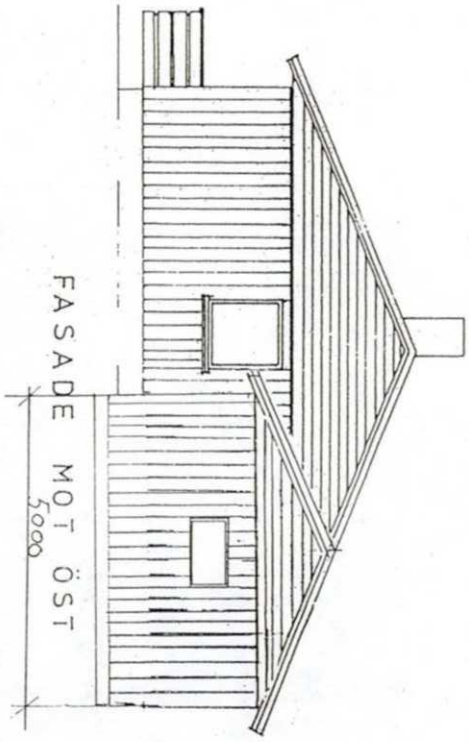
Vedlegg


FASADE MOT SÖR
Byggherre: Bjarne Eriksen
Åkervien 8B
8490 Myklebust
Mål 1:100
Dato 5.12.97
Tegnet T. Larsen
HADSEL KOMMUNE
Teknisk etat
GODKJENT
i sak nr. 226/97
Dato 18/12-97
Teknisk sjef

Vedlegg


Bygg: herre: Biarne Eriksen
Åkerveien 8B
8490 Melbu
Mål: 1:100
Dato: 5.12.97
Tegnet: T. Harsun
8B
8A
FASADE MOT NORD
HADSEL KOMMUNE
Teknisk etat
GODKJENT
i sak nr. 226/97
Dato 18/12-97
Teknisk sjef

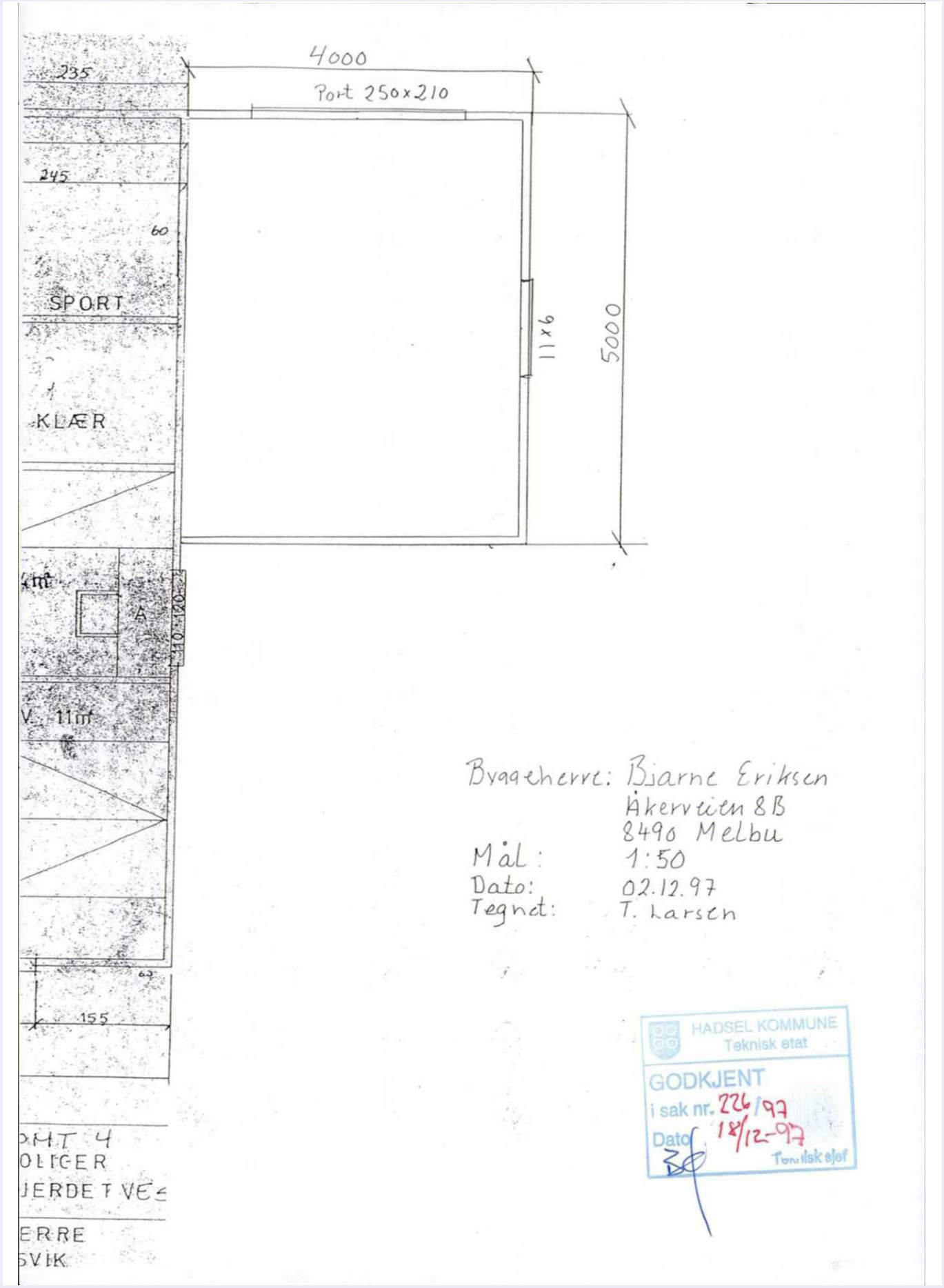
Vedlegg



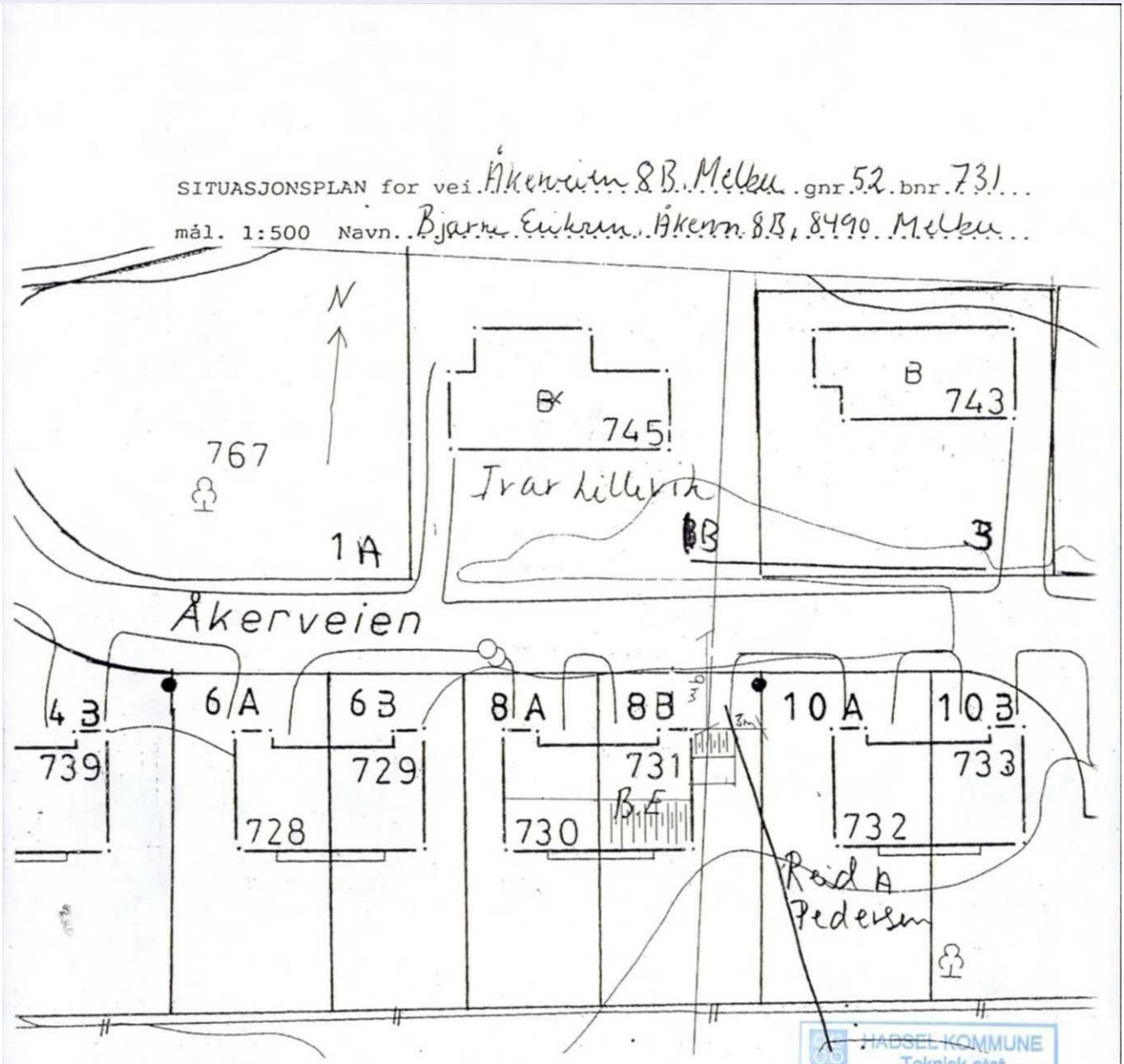
Byggherre: Bjarne Eriksen
Åkervegen 8B
8490 Myllu
Mål: 1:100
Dato: 02.12.97
Tegnet: T. Larsen.

HADSEL KOMMUNE
Teknisk etat
GODKJENT
i sak nr. 226/97
Dato 18/12/97
Teknisk sjef

Vedlegg


4000
Port 250x210
235
245
60
SPORT
KLÆR
11x6
5000
A
V. 11m
155
Byggeherre: Bjarne Eriksen
Åkerveien 8B
8490 Melbu
Mål: 1:50
Dato: 02.12.97
Tegnet: T. Larsen
HADSEL KOMMUNE
Teknisk etat
GODKJENT
i sak nr. 226/97
Dato 18/12-97
Teknisk sjef

Vedlegg



Situasjonsplan skal være i samsvar med evt. godkjent reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens grenser, adkomst, avløp for kloakk og drens, utsiktsretning og nordpil.
2. Tomtens fall angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold.
3. Huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand til nabogrense og vei.
4. Høyde på nåværende og fremtidig (--) terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linje for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene).
5. Typiske snitt for tomta med grunnmurshøyde angitt i forhold til omkringliggende bebyggelse (1:500).
6. Garasje, biloppstillingsplass (gjesteparkering), byggelinje og eventuell frisiktsområde.
7. Eventuell annen bebyggelse, eksisterende, planlagt samt andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 52, Bruksnr 731	**Kommune:**	1866	Hadsel
Adresse:				
Veiadresse:	Åkerveien 8 B, gatenr 3033 8445 Melbu	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	304 3	Melbu sentrum Melbu
Oppdatert:	03.12.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	10080104 7822	Hadsel Melbu

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Minibolig 8 B vei 4	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.01.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	480,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.01.1982	Avgiver	1866/52/651	-481,2
	Matrikkelført:		Mottaker	1866/52/731	481,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åkerveien 8 B	Bolig	90,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	99,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	90,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	90,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	189930542			Antall etasjer:	1

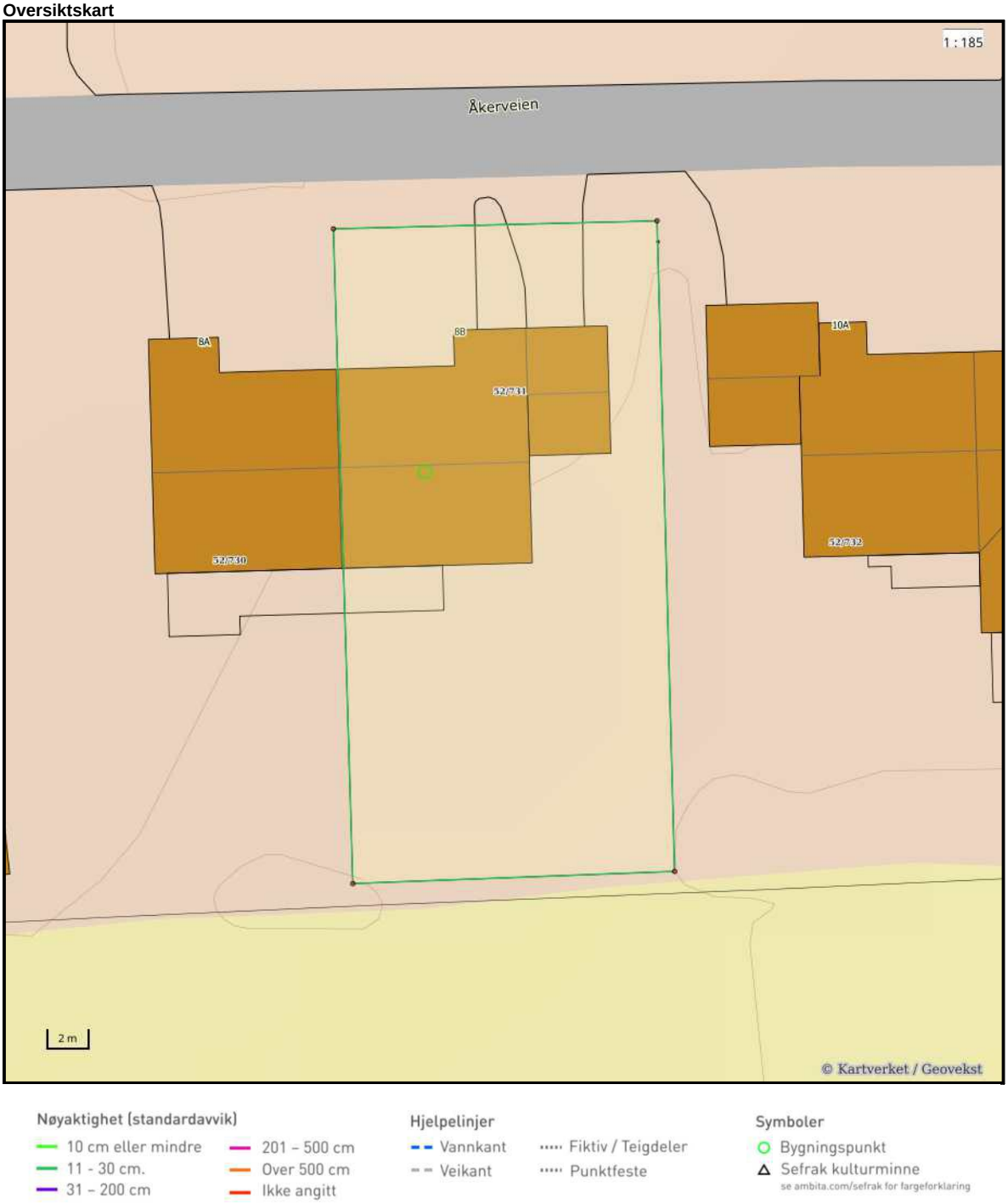
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		90,0		90,0				

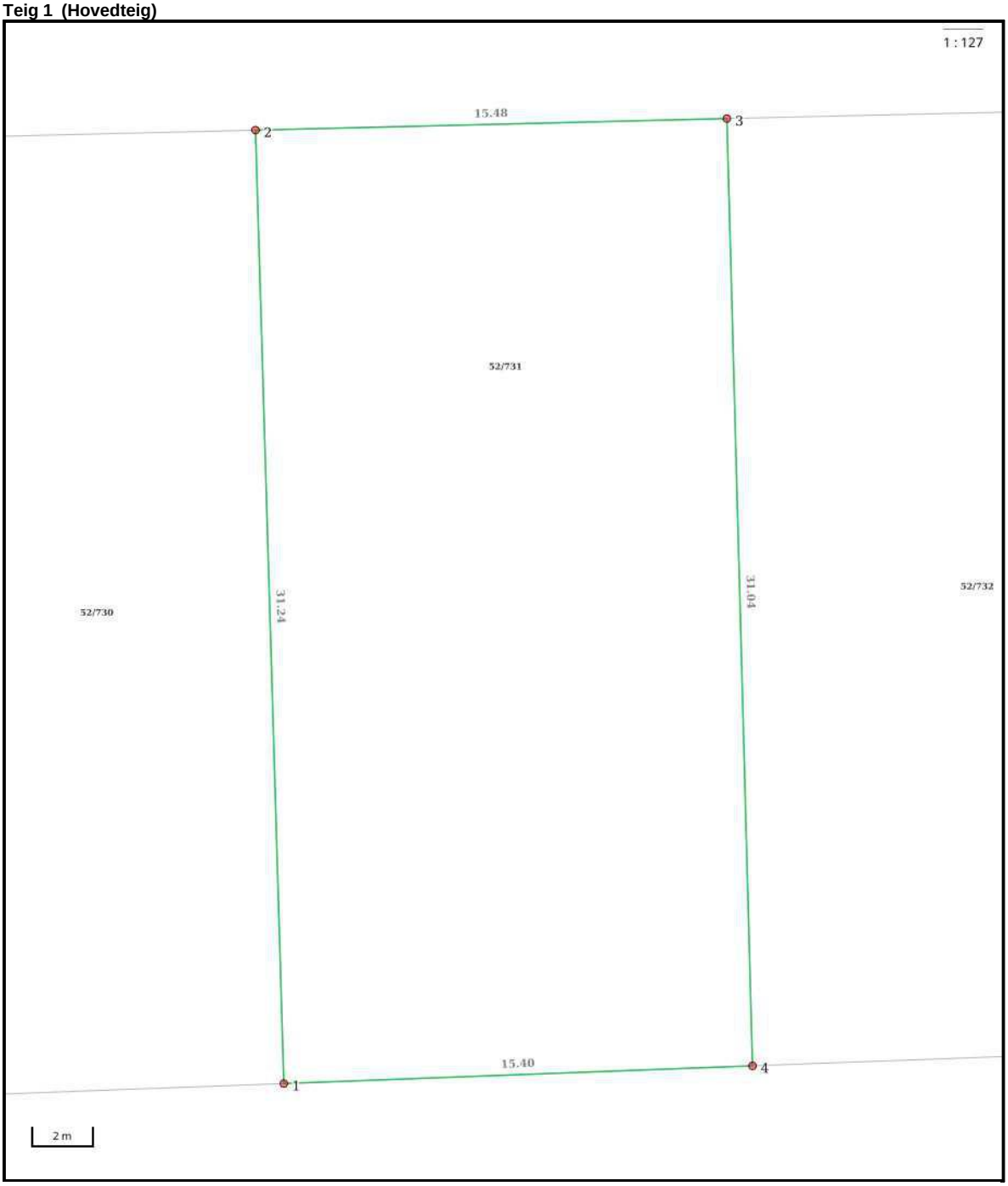
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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: 480,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 599 277,37	491 937,55	31,24m	Terrengmålt: Totalstasjon	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 599 308,60	491 936,62	15,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 599 308,98	491 952,10	31,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 599 277,95	491 952,94	15,40m	Terrengmålt: Totalstasjon	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([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.

ambita

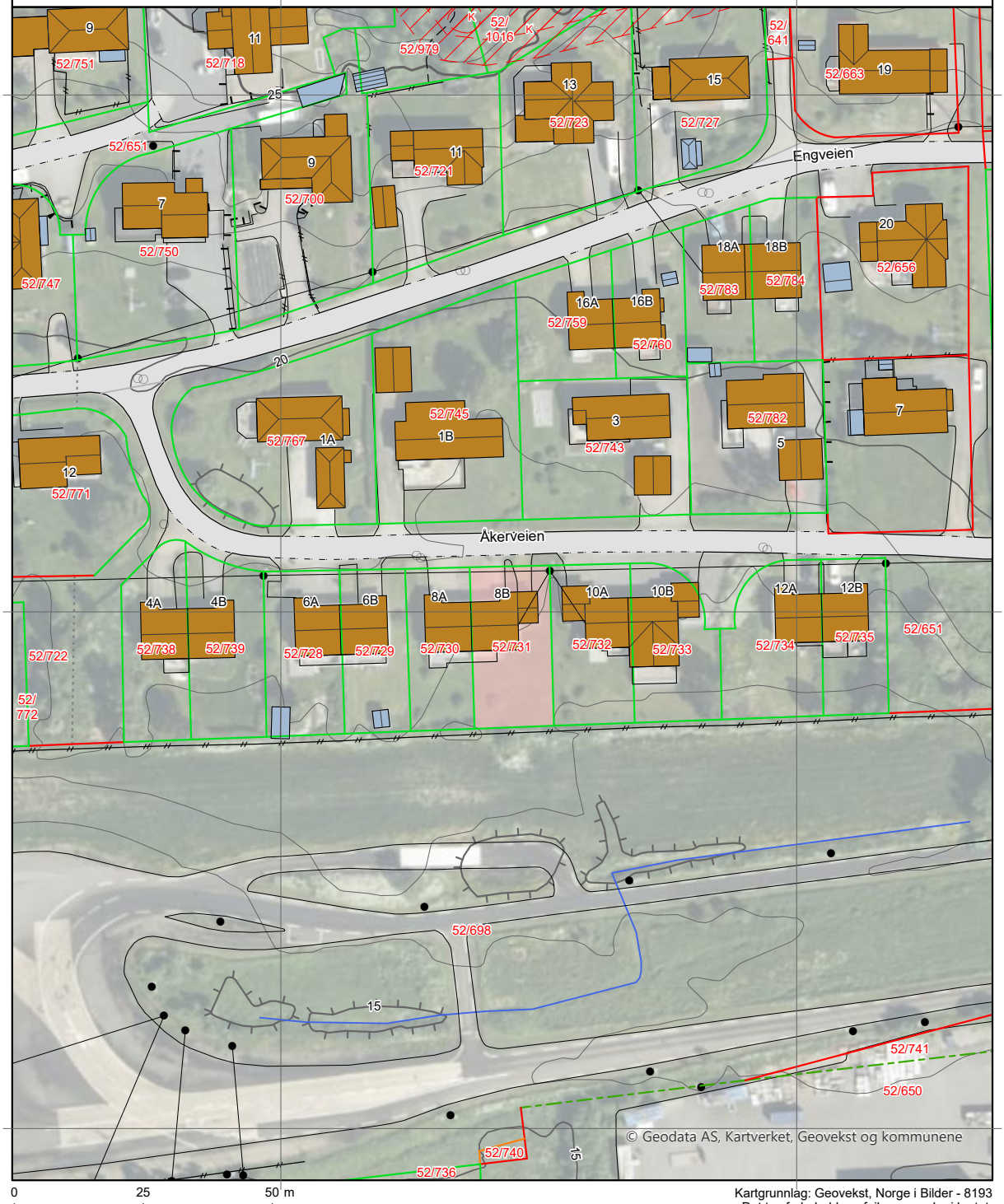
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/52/731/0/0

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: 23.7.2026



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: 1866/52/731/0/0
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: 23.7.2026
Engveien
Åkerveien
52/751
52/718
52/979
52/1016
52/641
52/663
52/723
52/727
52/651
52/721
52/700
52/750
52/747
52/656
52/783
52/784
52/759
52/760
52/745
52/767
52/743
52/782
52/771
52/722
52/772
52/738
52/739
52/728
52/729
52/730
52/731
52/732
52/733
52/734
52/735
52/698
52/741
52/650
52/740
52/736
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

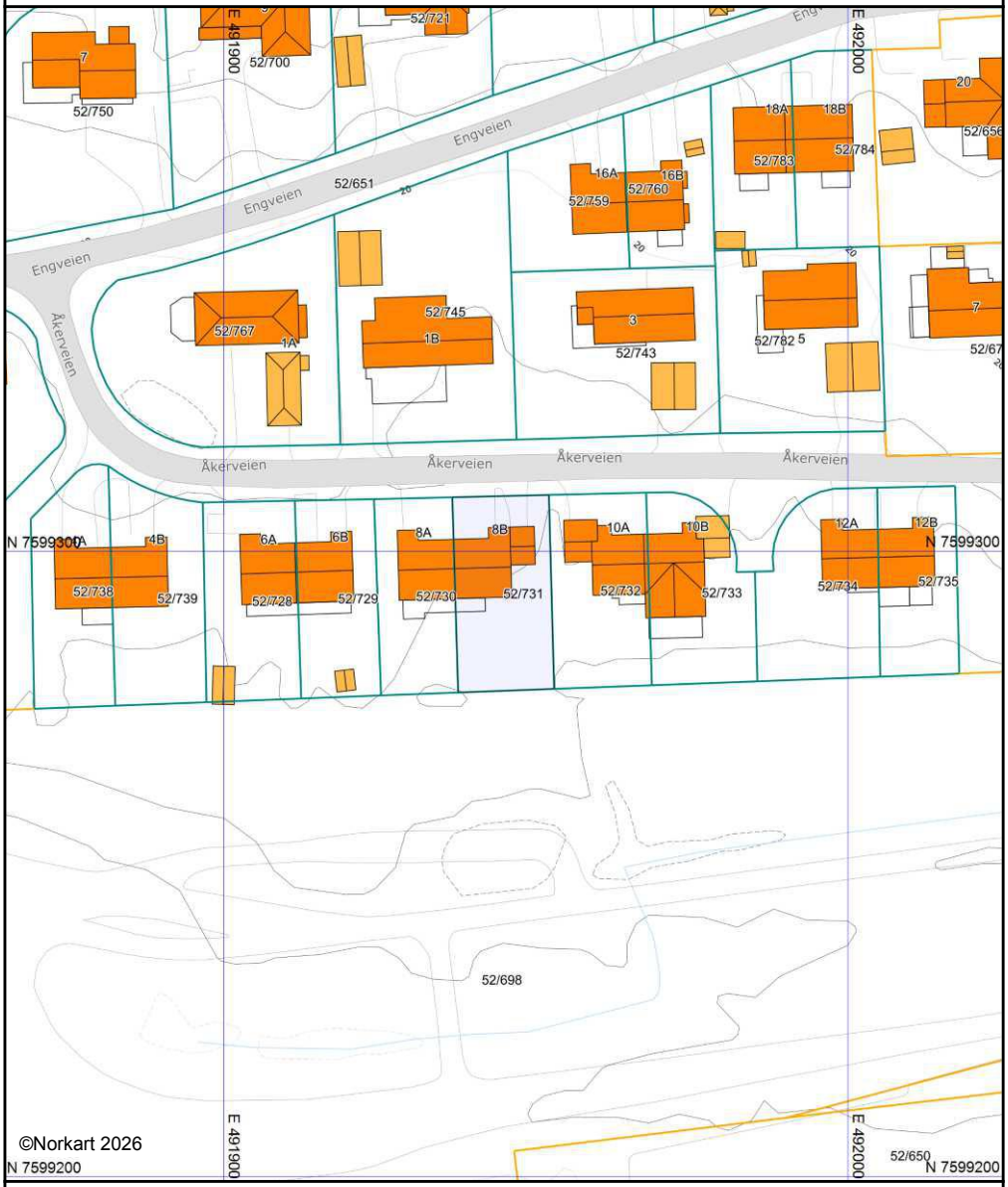
Grunnkart

Eiendom: 52/731
Adresse: Åkerveien 8B
Dato: 23.07.2026
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: 23.07.2026

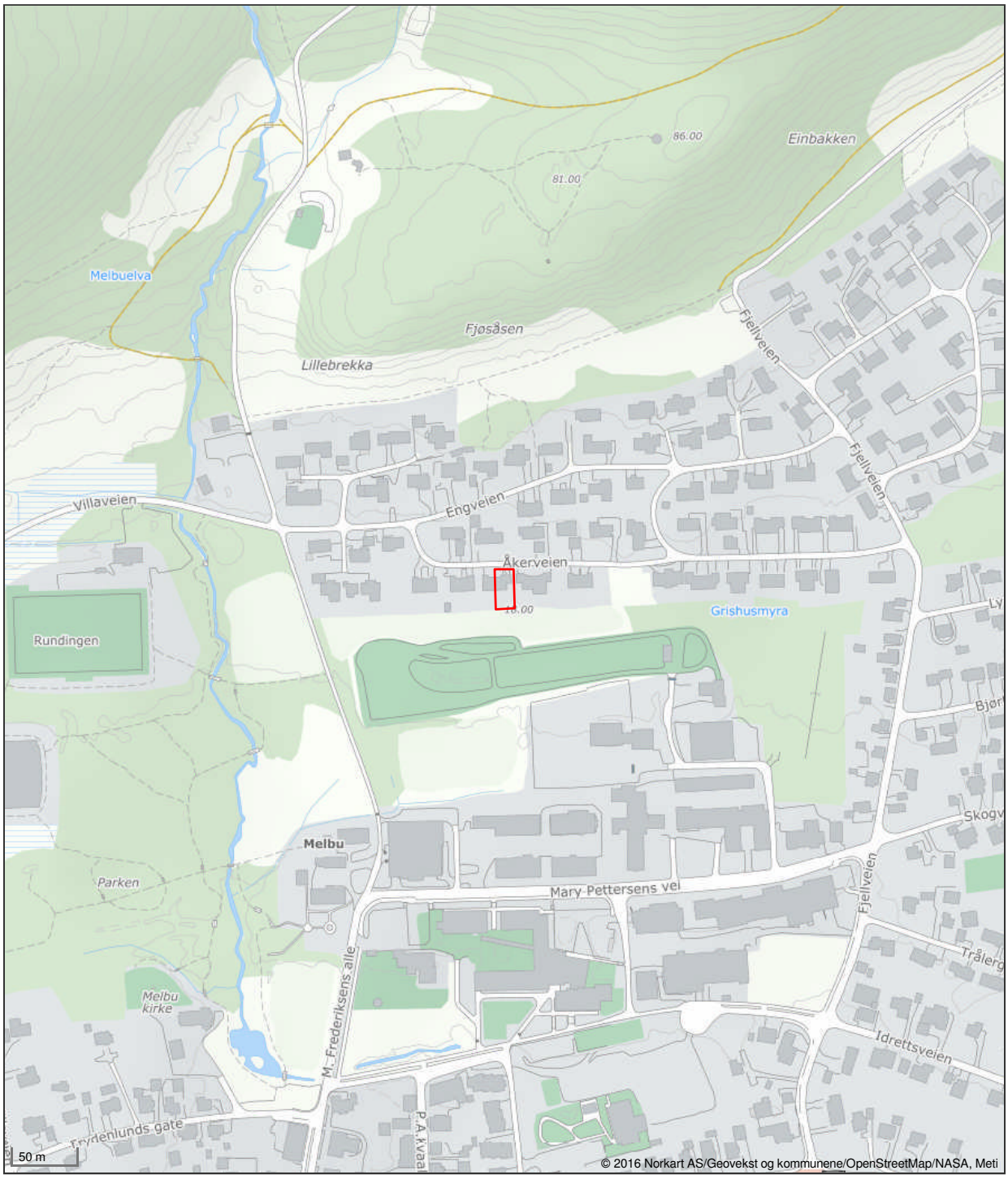
Vegstatuskart for eiendom 1866 - 52/731//



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: 23.07.2026

Oversiktskart for eiendom 1866 - 52/731//



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: 23.07.2026

Hadsel kommune

Adresse: Rådhusgata 5, 8450 Stokmarknes
Telefon: 76164000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hadsel kommune

Kommunenr.	1866	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	731	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åkerveien 8B, 8445 MELBU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/545/78
Attesteringstidspunkt 2026-08-24 13:58

Kommunens navn(ev.stempel)

HADSEL

Jnr 63/81
Målebrev nr 14/81
Dagbokstempel
27 JAN 82 00545
SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

MÅLEBREV

Målebrev over—	Gnr	Bnr	Festenr	Bruksnavn
	52	731		Minibolig 8 b, veg 4

Beskrivelse av forretningen (Dato,forretningens art,fra hvilken eiendom event. fradeling/bortfeste har skjedd)

Den 14.12.81 ble det i medhold av delingsloven av 23.juni 1978 nr 70 holdt

Kart- og delingsforretning over parsell
av gnr. 52/651 i Hadsel.

Forretningen ble rekvirert av—	Rekvirentens navn	Steinsvik Materiallager Melbu A/S
Bestyrer ved forretningen var—	Bestyrerens navn	Jan Kristoffersen

Beskrivelsen går fram av målebrevkartet (areal,beliggenhet,grenser og tilstøtende eiendommer)

Stokmarknes den 15.12.1981

Kjell Forse

Event. sakbehandler

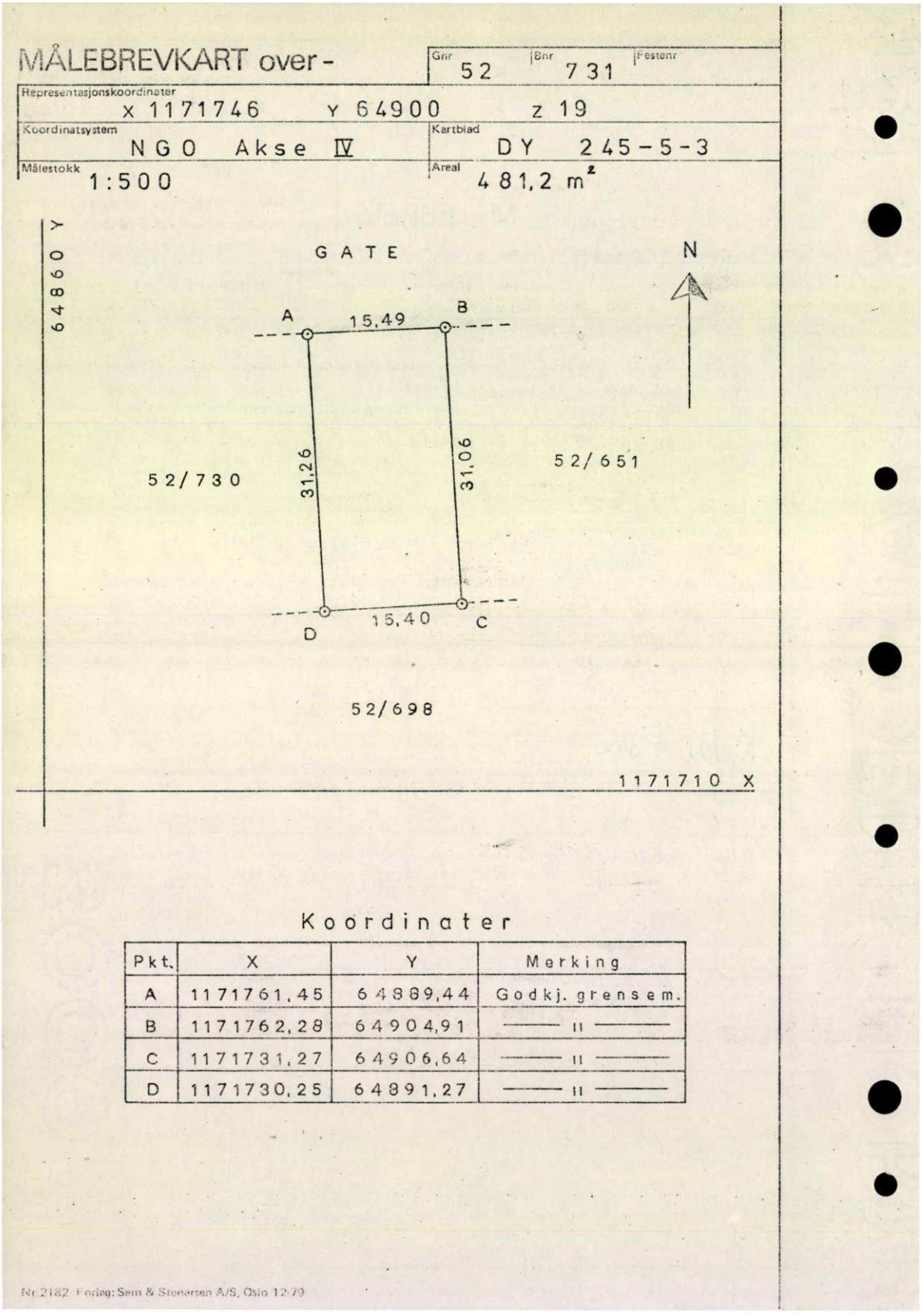
Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger

Denne blanketten brukes både som original og gjenpart.

Nr 2178 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Vedlegg



Koordinater

Pkt.	X	Y	Merking
A	1171761,45	64889,44	Godkj. grensem.
B	1171762,28	64904,91	"
C	1171731,27	64906,64	"
D	1171730,25	64891,27	"

Nr 2182 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-79

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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: 19260101 / Hans Petter Søvik, tlf. 400 42 402
Åkerveien 8 B, 8445 Melbu
Gnr. 52, Bnr. 731, 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: 19260101
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.09.2026

Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

400 42 402
hans.petter.sovik@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no