

Velkommen til

Møysalveien 3438, 8414 Hennes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Møysalveien 3438
8414 Hennes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	650 000,-
Omkostninger	kr	17 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	667 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1950
BRA/BRA-i	227 / 144 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Møysalveien 3438 - eldre enebolig med stort potensial, i naturskjønne omgivelser på Hennes, en kort fergetur fra Lofoten.

Eiendommen ligger på en åpen og solrik tomt, med flott utsikt mot sjø og mektige fjell. Boligen fra 1950 ble tilbygget i 1984, og har et tydelig moderniseringsbehov som gir en spennende mulighet til å forme et hjem etter egne ønsker.

Planløsningen fordeler seg over tre plan. Første etasje har en romslig stue med vedovn og varmepumpe, store vindusflater og utgang til balkong. I tillegg til kjøkken og bad/vaskerom. I andre etasje finner du fire soverom samlet, hvorav ett har utgang til en sørvendt altan. Kjelleren består av uinnredede rom med lagringsplass.

En frittstående garasje gir parkering under tak. Det medfølger en halvpart i et naust med gode landingsforhold.

Beliggenheten er fredelig og landlig, samtidig som det er kort vei til Kaljord med daglig båtforbindelse til Stokmarknes, og Sortland nås innen 1 time med bil.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Møysalveien 3438, 8414 Hennes

Registerbetegnelse
Gnr. 3, Bnr. 79 og Gnr. 3, Bnr. 134, Hadsel kommune.

Pris

Prisantydning	kr	650 000,-
Omkostninger	kr	17 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	667 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	683 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 16 250,-

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,-.

Sum omkostninger kr 17 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 5 051,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 929,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig.

Det påløper kun renovasjonsgebyr for septiktank, da eiendommen per nå er fritatt for renovasjon. Eiendommen er registrert med 190 liters beholder. Det kan påregnes økt renovasjonsgebyr. Slamtømming skjer hvert fjerde år.

Vannavgift kr. 1 000,- pr. år. Faktureres 1 gang i året.

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: 144 m²
BRA - e: 83 m²
BRA totalt: 227 m²
TBA: 13 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
4
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
Enebolig

Parkering
I frittstående garasje og på egen gårdsplass med grus/singel. Det er ikke tilrettelagt for el bil lading.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 668,2 m² på eiet tomt.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Deler av eiendommens grenser er lite nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Eiendomsgrensene er basert på eldre kart og har varierende og dels lav nøyaktighet. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende. For å få fastsatt nøyaktige grenser må tomten måles opp. Kjøper overtar ansvar og risiko for feil oppgitte areal.

I tillegg eier eiendommen en ideell andel på 1/2 av eiendommen gnr. 3 bnr. 134. Eiendommen har et areal på 280,6 m², som ikke inngår i oppgitt tomteareal. Eiendommen ligger ved sjøen, og er bebygd med naust. Grensene er unøyaktige, og hjelpelinje vannkant er registrert som arealmerknad. Eiendommen eier halvparten av naustet ifølge opplysninger fra selger, men megler er ikke forelagt noe avtale vedrørende sameie av naust, herunder bl.a. vedlikeholdsplikt og bygningsforsikring. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Det gjøres oppmerksom på at deler av garasjen er plassert over tomtegrensen til naboeiendommen gnr. 3 bnr. 57. Det foreligger ingen avtale eller erklæring knyttet til plasseringen. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette forholdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Eiendommen ligger i lett hellende terreng og er solåpen med god utsikt mot sjø og fjell. Tomten er opparbeidet med plen. Innkjørsel og gårdsplass er med grus/singel.

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Murt grunnmur med utvendig puss. Tilbygg med stue har betongfundament med tresøyler.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med lett hellende terreng mot bolig på oversiden. Tomten er opparbeidet med plen, og innkjørsel og gårdsplass er med grus/singel.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vannforsyning fra Storjorda vannverk. Vanntilførsel gjennom grunnmur er av plast (PEL), men det er ikke kjent hvor langt denne går. Alder og materiale på utvendig vannledning er ikke kjent. Privat avløpsanlegg med septiktank. Utvendige avløpsrør er av ukjent type, sannsynligvis fra byggeår.

Septiktank:
Septiktank av betongringer med ukjent alder.

Oljetank:
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Byggeår
Boligen er oppført i 1950, påbygget i 1984 ifølge selger og kommunen. Garasjen er oppført i 1994 ifølge kommunen. Nauset er oppført i ukjent årstall ifølge selger, men registrert som tatt i bruk i 1985 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 62 m²: Stue, kjøkken, entré, bad/vaskerom og gang.
BRA-e 3 m²: Bod.

2. etasje
BRA-i 35 m²: Fire soverom, gang og kott.

Kjeller
BRA-i 47 m²: To uinnredede kjellerrom og annet rom med sluk.

Sørvendt altan på ca. 10 m² med utgang fra et soverom i 2. etasje og veranda på ca. 3 m² med utgang fra stuen i 1. etasje.

I tillegg har eiendommen en frittstående garasje på BRA-e 22 m² og en halvpart av et naust på BRA-e 58 m².

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 bygningstegninger for garasjen fra 1994, og det foreligger godkjente bygningstegninger for eneboligen i forbindelse med tilbygg i 1984. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte kun viser boligens 1. etasje og fasader. Det foreligger ingen tegninger for den opprinnelige boligen fra byggeår i kommunens arkiv, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av 2. etasje og kjeller er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Dagens bruk samsvarer ikke med godkjente bygningstegninger når det gjelder boligens 1. etasje, boligens fasader og garasjen.

For 1. etasje gjelder det:
- WC rom er inntatt i bad (ikke søknadspliktig).
- Inngangsdør er flyttet (ikke søknadspliktig).
For fasadene gjelder det:
- På fasade mot sør er inngangsparti i kjeller gjenbygget, og undersiden av altan er gjenbygget (søknadspliktig).
- På fasade mot nord er inngangspartiet fjernet, ett vindu er fjernet og det er satt inn tre mindre vinduer (søknadspliktig).
- Inngangspartiet er flyttet til fasade mot øst, hvor det i den forbindelse også er fjernet ett vindu, og bygget terrasse med trapp (søknadspliktig).

For garasjen gjelder det:
- Det er satt inn to små vinduer i bakkant på fasade mot øst, som ikke fremkommer av tegningen (søknadspliktig).
- På fasade mot nord er inngangsdøren fjernet (søknadspliktig).

Fasadeendring er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

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

Standard
Eldre enebolig som fremstår med et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har en eldre innredning med en blanding av slette og profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat med et stålbeslag med kummer. Det er frittstående hvitevarer og en kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg. Innredningen er av eldre dato, og det er registrert lekkasje fra blandebatteri, så modernisering må påregnes.

Bad/vaskerom 1. etasje:
Våtrom av ukjent alder med vinylbelegg på gulv og våtromstapet/malt strie på veggene. Rommet er utstyrt med en baderomsinnredning med servant, et toalett, dusj på vegg med forheng og vanntilførsel for vaskemaskin. Avtrekk er naturlig via ventil i vegg. Våtrommet har et helhetlig oppgraderingsbehov og må totalrenoveres.

Annet rom med sluk Kjeller:
Uinnredet kjellerrom med pusset grunnmur og betonggulv. Rommet inneholder et toalett, et badekar og en varmtvannsbereder. Det er sluk i gulvet. Rommet er av eldre standard og har et behov for totalrenovering.

Overflater:
Gulv: Belegg.
Vegger: Panel, malt strie og tapet.
Himling: Malte slette tak og himlingsplater.

Pipe og ildsted:
Teglsteinspipe fra byggeår med sotluke i kjeller. Det er montert en vedovn i stuen. Siste feiing var utført 13.11.2019.

Innvendige trapper:
Boligen har en plassbygget tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Mellom kjeller og 1. etasje er det en enkel og bratt tretrapp. Begge er fra byggeår.

Vannledninger:
Vannledninger er utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe, fra de ulike byggeår. Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør av plast og metall, vesentlig fra de ulike byggeår. Det er metallsluk i kjeller.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu eller vegg, samt vinduer som kan åpnes. Bad/vaskerom har naturlig avtrekk via ventil i vegg, og kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og er plassert i kjelleren.

Elektrisk anlegg:
Generelt eldre elektrisk installasjon fra de ulike byggeår. Åpent panel med skrusikringer er plassert i skap i gangen i 1. etasje. På bakgrunn av registrerte avvik, alder på anlegget og informasjon fra rekvirent anbefales utvidet el-kontroll.

Lagring:
Boligen har lagringsplass i et kott i 2. etasje og en bod i 1. etasje. I tillegg medfølger en frittstående garasje på 22 m² og en halvpart av et naust på totalt 58 m². Både garasje og naust er utført i enkle, uisolerte konstruksjoner med stålplatetak og betonggulv. Garasjen har leddport i tre, mens naustet har to-fløyet port og gangdør.

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:
- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, og det mangler snøfangere og adkomst til pipe for feier. Takrenner har store lekkasjer, og beslagsløsning mellom tak og vegg er ikke fagmessig utført. Dette gjelder alle takflater med overgang mot yttervegg.
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er påvist betydelige råteskader, sprekker og værslitasje i bordkledningen på de fleste fasader. Det er mangelfull lufting av kledningen, og åpen isolasjon er synlig på sørveggen. Det er også tegn til fuktskade i ytterveggen mot sør på badet.
- Utvendig - Vinduer: Enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke, og et betydelig antall har punkterte eller sprukne glass. Det er tegn på innvendig kondensering og påvist fukt/råteskader i noen vinduer. Det er også avvik rundt innsettingsdetaljer, med manglende luftespalte mellom treverk og beslag.

- Utvendig - Dører: Det er påvist fukt/råteskader på dør(er) og avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Utvendig - Altan: Det er pågående lekkasje i tekkingen med innvendige følgeskader. Omfanget av skade i underliggende konstruksjoner er ukjent. Det er også råteskade i rekkverket.
- Utvendig - Utvendige trapper: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Utvendig - Andre utvendige forhold: Konstruksjonen har skader og råteskader.
- Innvendig - Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller, samt synlige fukt/råteskader i treverk. Kjelleren vurderes kun egnet som grovkjeller.
- 1. etasje Bad/vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vurderingen er basert på alder, materialer og manglende dokumentasjon. Det er registrert fuktskade i vegg og tak, samt utetthet i belegget i dusjsonen.
- 1. etasje Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er påvist synlig fuktskade og utett tettesjikt på yttervegg og gulv i dusjsonen.
- Kjeller Annet rom med sluk - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vurderingen er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen.
- Kjeller Annet rom med sluk - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er synlig fuktskade på panel på vegg og synlig fukt på gulv og vegg. Kjelleren vurderes kun egnet som grovkjeller.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller er sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, og det er konstatert at dreneringen har funksjonssvikt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak. Bølgeblikk er betydelig angrepet av korrosjon, og det er brukt fugemasse på mønebeslag på tilbygget.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, som er utført uten dampsperre og isolasjon. Dette er normalt for byggeåret. Det er registrert stedvis misfarging av trotak på kaldloft som følge av fuktproblematikk. Det er ikke gangbart gulv på kaldloftet.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - 3: Konstruksjonene har ikke undertak, og det er fuktmerker som følge av inndriv av nedbør.
- Utvendig - Dører - 2: Karmene i dører er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.
- Innvendig - Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det forventede, med stedvis skader og knirk i gulv. Overflatene er sterkt preget av innvendig luftforurensning.
- Innvendig - Innvendige trapper: Det er liten frihøyde i trappeløpet mellom 1. og 2. etasje. Kjellertrappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører, som har en del slitasje.
- 1. etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler forventede bruksfunksjoner. Det mangler fliser over kjøkkenbenk, og det lekker fra blandebatteri ved bruk.
- 1. etasje Kjøkken - Avtrekk: Forventet brukstid er oppbrukt på kjøkkenventilator.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Forventet brukstid og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, og det er påvist ufagmessig utførelse. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Enkelte ventiler er blokkert.
- Tekniske installasjoner - Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentralen (varmepumpen) er oppbrukt. Det er påvist kraftig støy fra inne- og utedel.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år gammel, og det er avvik ved understøttelsen av tanken.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser og løs puss. Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren, som gir mulighet for vannansamlinger.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Alder og materiale på utvendig vannledning er ikke kjent.
- Tomteforhold - Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktanken, og det mangler dokumentasjon på utførelse.

TG IU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - 2: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, noe som gjør en vurdering umulig utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det er en risiko for skjulte skader i slike lukkede hulrom.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- Eiendommen er beliggende under marin grense i aktsomhetsområde for kvikkleireskred.
- Radonmålinger er ikke foretatt, og eiendommen ligger i et område definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad for radon.

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 en representant (fullmektig) som ikke har bebodd eiendommen og derfor har begrenset kunnskap om den. Boligen selges som dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av
arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen.

Tilleggskommentar: Boligen har stått ubebodd i flere år og må anses som et renoveringsobjekt. Det nevnes blant annet lekkasje fra tak over bad, generelt oppgraderingsbehov for kledning, tak, vinduer og dører. El-anlegg og VVS antas i hovedsak å være fra byggeår, og fornyelse må påregnes. Drenering er også antatt å være fra byggeår. Innvendig kledning på vegger i kjelleren ble revet/fjernet vinteren 2025/2026 for å avdekke skader etter lekkasje på vannledning. Ivaretatt som forsikringssak, (gjelder utbedring av vanninntak innvendig).

Frittstående garasje med port på eiendommen. Port er vanskelig å låse. Se takst for event. oppgraderingsbehov. Tinglyst veirett til eiendommen fra veien opp til Storjorda/Hennes kirkegård. Del av naust med tilgang på båtstø medfølger salg av huset. Naustet er registret på eget gnr/bnr. Se takst for event. oppgraderingsbehov. Tinglyst veirett. Ovenstående er kun en beskrivelse av enkeltpunkt og skal ikke anses som utfyllende på noen måte. Viser til takstdokumentet for beskrivelse av utbedringsbehov. Boligen er tilknyttet et privat vannverk, Storjorda vannverk, årlig avgift på kr. 1000.-

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taktekking på hoveddel med bølgeplater, sannsynligvis av aluminium med ukjent alder. Taktekking på tilbygg med stålplater fra byggeår. Takoverbygg på utvendig bod med bølgeblikk. Hoveddelen har saltak med plassbygget takkonstruksjon, med utførelse iht. byggeår. Takkonstruksjonen er utført uten dampsperre og isolasjon mot underliggende oppholdsrom. Tilbygget med stue har saltak med ukjent utførelse. Det er plassbygde enkle takkonstruksjoner i takoverbygg ved hovedinngang og utvendig bod.

Nedløp og beslag:
Takrenner og taknedløp av plast. Takstige med bøyle over mønet. Pipebeslag av metall.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i trekonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. de ulike byggeår, med liggende bordkledning.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med koblede/enkle glass, 2-lags glass og 3-lags glass.

Dører:
Altandør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass. Ytterdør i trekonstruksjon med lakkert overflate. Verandadør i trekonstruksjon med lakkert overflate.

Balkonger/terrasser:
Altan på 10 m² i 2. etasje med utgang fra soverom. Konstruksjonen har rekkverk i trekonstruksjon og tekking med papp. Veranda på 3 m² i trekonstruksjon, med utgang fra stue.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp i trekonstruksjon ved hovedinngang.

Garasje:
Byggeår 1994. Garasje er utført i uisolerte og enkle konstruksjoner bl.a. med saltak med plassbygget konstruksjon uten undertak, tekket med stålplater. Vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Ringmur og gulv av betong. Leddport i trekonstruksjon.

Naust:
Ukjent byggeår. Naust er utført i uisolerte og enkle konstruksjoner bl.a. med saltak med plassbygget konstruksjon uten undertak, tekket med stålplater. Vegger i bindingsverk med utvendig stålplatekledning. Ringmur og gulv av betong. To-fløyet port i trekonstruksjon og gangdør. Båtstø med tilfredsstillende/ gode landingsforhold.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Hennes i Hadsel, i et åpent og landlig landskap med utsikt mot sjø og fjell. Fra den sørvendte tomten er det gode solforhold, og beliggenheten gir en følelse av ro med nærhet til naturen.

Dette er et område som inviterer til et aktivt friluftsliv. Kystlinjen ligger rett i nærheten, og med eget naust er veien kort til båtliv og fiske. De omkringliggende fjellene og den flotte naturen byr på turmuligheter året rundt, enten du foretrekker fotturer i sommerhalvåret eller skiturer om vinteren.

For den daglige logistikken er det kort vei til nærmeste dagligvarebutikk på Hennes. Innlandet skole og barnehage er en kort kjøretur unna. Bussforbindelse finnes i gangavstand fra eiendommen. Fra Kaljord, et par kilometer unna, går det daglig båtforbindelse til Stokmarknes, som er kommunens sentrum med et bredere utvalg av butikker, servicetilbud og videre kommunikasjoner.

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.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1950, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje og tilbygg enebolig:
Det foreligger godkjente byggetegninger for tilbygg til bolighus datert 01.06.1984, og det foreligger godkjente byggetegninger for oppføring av garasje datert 21.02.1994. Kopi av disse følger vedlagt. Det foreligger derimot ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltakene ifølge 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.

Naust:
Det foreligger ingen dokumentasjon for naustet, verken godkjente bygningstegninger, ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller annen dokumentasjon. Naustet har ukjent byggeår ifølge selger, men er i matrikkelen registrert som tatt i bruk 02.05.1985. Megler kan dermed ikke vurdere lovligheten for bygningen. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende dokumentasjon.

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet, varmepumpe (luft-til-luft) og vedfyring.

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

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.

Regulering
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2025-2037, vedtatt 23.10.2025. Arealbruken er i planen avsatt til LNF (Landbruks-, natur- og friluftsområde) i sørlig del, og LNF med spredt boligbebyggelse tillatt i nordlig del. Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområde). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler så fremst det foreligger. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

Eiendommen er beliggende under marin grense i aktsomhetsområde for kvikkleireskred.
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke ansett som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred, se www.nve.no. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, med adkomst over annen eiendom. Det foreligger tinglyst veirett.

Eiendommen har vannforsyning fra Storjorda vannverk som er et privat vannverk. Årlig avgift på kr. 1 000,- ifølge opplysninger fra selger.

Eiendommen har privat avløpsanlegg med septiktank av betongringer, med overløp til grøft. Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget. Slamtømming utføres av Reno-Vest IKS og inngår i renovasjonsavgift.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 368 426,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 473 702,-.

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
Ester Marit Torkildsens dødsbo ved Thor Eirik Torkildsen iht. fullmakt

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 902908
Dato: 04.09.1950
RETTIGHETER IFLG. SKYLDDELING.
VEIRETT LANDINGSPLASS NAUSTTOMT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2970
Dato: 27.08.1955
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i
forbindelse med vanningsanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 5002
Dato: 24.09.1991
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5843
Dato: 11.10.1993
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 2463
Dato: 25.06.1970
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT

Registrering av grunn
Dagboknr.: 3009
Dato: 04.09.1950
Registrering av grunn

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 1729
Dato: 27.02.1986
Bestemmelse om veg m.v.

Registrering av grunn
Dagboknr.: 7220
Dato: 04.10.1985
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.

Andre relevante opplysninger
Eiendommen har rett til landingsplass, nausttomt, beite i felles havnegang og veirett til hovedbrukets driftsvei, ifølge tinglyst dokument datert 04.09.1950.

Eiendommen har veirett over gnr. 3 bnr. 11, til bruk av boligvei fra bnr. 57 forbi bnr. 79 til innføringen av veien til kirkegård og grustak. Eierne av bnr. 57 og bnr. 79 påtar seg ansvaret for vedlikeholdet av nevnte vei. Dette følger av tinglyst dokument datert 11.10.1993.

Det er gjort avtale om adkomst ved å benytte eksisterende sjøveg, samt om å rydde ei båtstø tilhørende naustet. Dette fremkommer av tinglyst dokument datert 27.02.1986.

Blant flere eiendommer, har gjeldende eiendom plikt til å holde anlegget i forbindelse med Storjorda Vannverk vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter. Eierne forplikter seg også til å tillate legging av ledninger over eiendommene, og til å la andre delta i vannforsyningen ved tilknytning av stikkledninger på samme vilkår. Dette følger av tinglyst dokument datert 27.08.1955.

Eiendommen har tinglyst grunnerklæring til fordel for Statens Havnevesen/kystmyndighetene knyttet til etablering og drift av havneanlegg ved Hennes. Dette følger av tinglyst dokument datert 25.06.1970.

Kopi av de tinglyste dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Kopi av tinglyst dokument "jordskifte", datert 24.09.1991, kan forelegges ved henvendelse til megler.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 4,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 500,- (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 29-04-2026 av Halvor Kinn i TakstTeam Vesterålen.

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 29.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 26.03.2026
Energiattest, datert 27.03.2026
Bygningstegninger tilbygg enebolig, datert 01.06.1984
Bygningstegninger garasje, datert 21.02.1994
Matrikkelrapport 3/79, datert 23.03.2026
Grunnkart 3/79, datert 23.03.2026
Matrikkelrapport 3/134, datert 22.04.2026
Grunnkart 3/134, skjermbilde tatt
Kommuneplankart, datert 23.10.2025
Erklæring/avtale, datert 04.09.1950
Registrering av grunn, datert 04.09.1950
Erklæring/avtale, datert 27.08.1955
Rettighet, datert 25.06.1970
Registrering av grunn, datert 04.10.1985
Rettigheter iflg. skjøte, datert 27.02.1986
Erklæring/avtale, datert 11.10.1993
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
Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 991 11 000
Epost: peter.jensen@em1nn.no

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

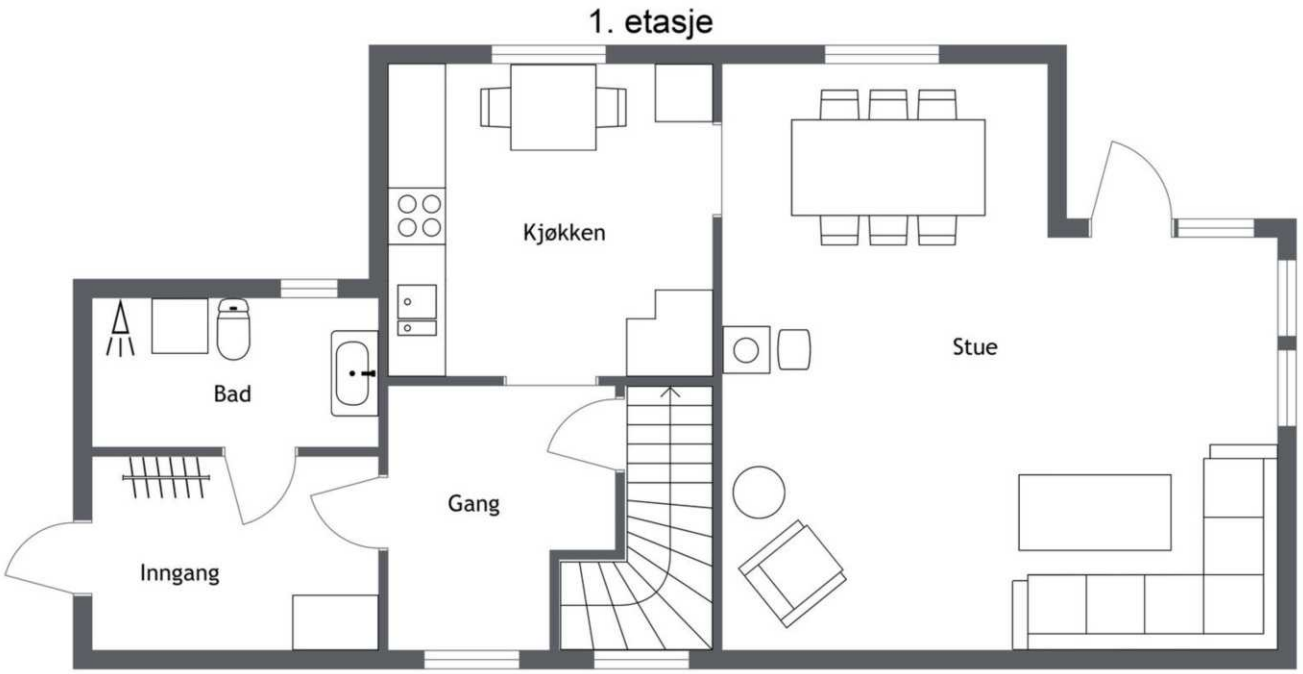



3438




29

Plantegning



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

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

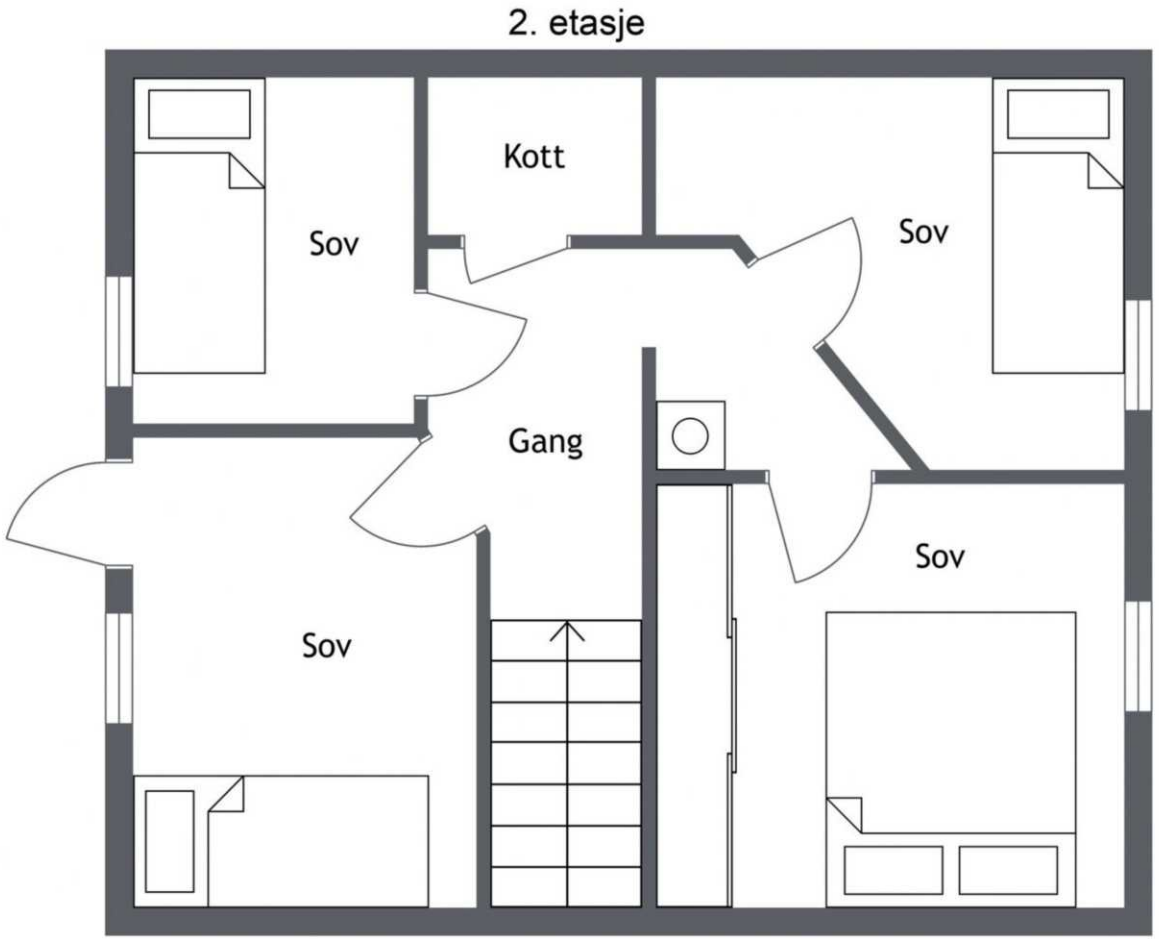








Plantegning



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

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

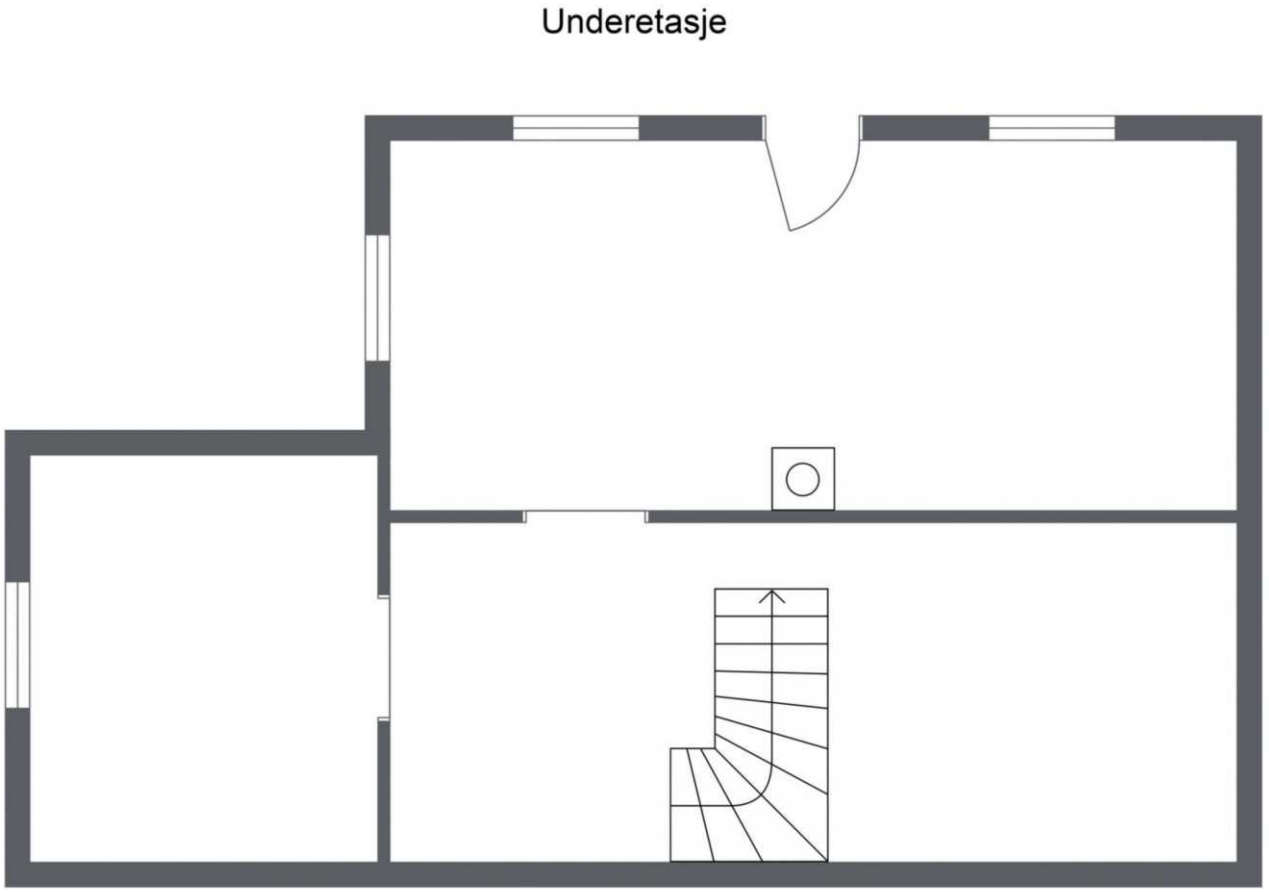








Plantegning



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

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





MØYSALVEIEN 3438

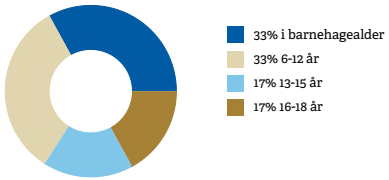
OFFENTLIG TRANSPORT

Storjord Linje 821	**6 min** 0.5 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**1 t 4 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 42 min**

SKOLER

Innlandet skole (1-7 kl.) 18 elever, 2 klasser	**6 min** 5.4 km
Stokmarknes skole (1-10 kl.) 455 elever, 30 klasser	**1 t 10 min** 79.8 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**46 min** 52 km
Sortland videregående skole - Filial Kle...	**54 min**

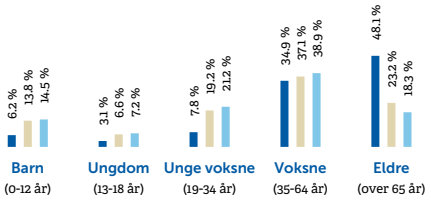
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**41%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**13%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kaljord	128	101
Kommune: Hadsel	8 107	4 574
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Innlandet barnehage (2-4 år) 5 barn	**6 min** 5.4 km

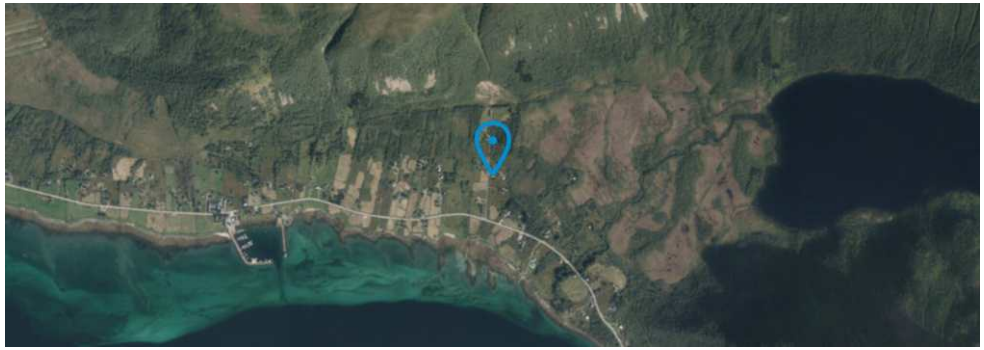
DAGLIGVARE

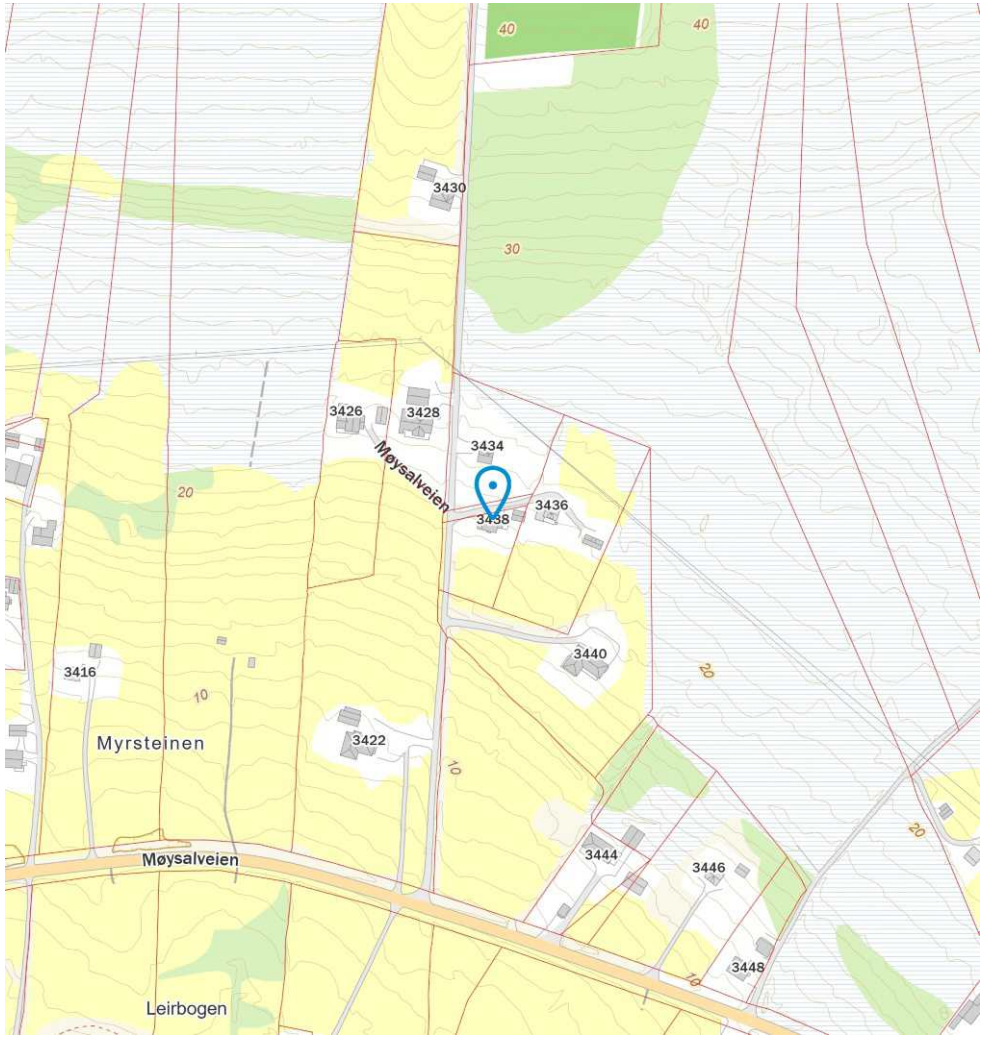
Snarkjøp Hennes Møysalbua PostNord	**16 min** 1.5 km

SPORT

Innlandet skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**6 min** 5.4 km

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Møysalveien 3438, 8414 HENNES
HADSEL kommune
gnr. 3,3, bnr. 79,134, snr. 0,0

Markedsverdi

650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-1975 **Eiendomsverdi ref nr:** FS1919

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Halvor Kinn
Uavhengig Takstingeniør
halvor@ttv.as
900 27 078

SENTRALT GODKJENT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Møysalveien 3438, 8414 HENNES
Gnr 3 - Bnr 79
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder), hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Bolig fremstår generelt med et sterkt redusert bygningsmessig helhetsinntrykk, også hensyntatt boligens alder, dette bl.a. grunnet generelt preg av elde og utidsmessighet og defekter/skader med meget omfattende vedlikehold- og påkostningsbehov.
Ut i fra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

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

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3, samt symptomer på svikt anmerket tilstandsgrad 2.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekking på hoveddel med bølgeplater, sannsynligvis av aluminium med ukjent alder.
Taktekking på tilbygg med stålplater fra byggeår.
Takoverbygg på utvendig bod med bølgeblikk.
Takrenner og taknedløp av plast. Takstige med bøyle over mønet.
Pipebeslag av metall.
Yttervegger i trekonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. de ulike byggeår, med liggende bordkledning.
Saltak med plassbygget takkonstruksjon, med utførelse iht. byggeår.
Tilbygg med stue har saltak med ukjent utførelse.
Plassbygde enkle takkonstruksjoner i takoverbygg ved hovedinngang og utvendig bod.
Boligen har malte trevinduer med koblede/enkle glass, 2-lags glass og 3-lags glass.
Altandør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass.
Ytterdør i trekonstruksjon med lakkert overflate.
Verandadør i trekonstruksjon med lakkert overflate.
Altan i 2. etasje med utgang fra soverom.
Rekkverk i trekonstruksjon og tekking med papp.
Veranda i trekonstruksjon, med utgang fra stue.
Trapp i trekonstruksjon ved hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i oppholdsrom er sannsynligvis fra 1980-tallet og eldre, vesentlig utført med belegg på gulv, panel, malt strie og tapet på vegg, malte slette tak og himlingsplater i tak.
Teglsteinspipe fra byggeår og vedovn. Sotluke i kjeller.
Rom under terren har gulv av betong og vegger av betong/mur.
Boligen har plassbygget tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.
Enkel bratt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, med utførelse iht. byggeår.
Boligen har slette dører, dels med malt overflate og dels med finert overflate.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med ukjent alder.
Malte plater i tak, våtromstapet og malt strie på vegger.
Vinylbelegg på gulv med plastsluk
Utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj på vegg med forheng, toalett og vanntilførsel for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk via ventil i vegg
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Annet rom med sluk i kjeller.
Uinnredet kjellerrom m/toalett, badekar varmtvannsbereder og sluk.
Overflater med pusset grunnmur og betonggulv.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med slette og profilerte fronter med ulik utførelse, dels fra byggeår samt dels fornyet i ettertid. Stålbeslag med kummer og laminat benkeplate.
Frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe, fra de ulike byggeår. Vanninntak med hovedstoppekran i kjeller.
Synlige avløpsrør av plast og metall, metallsluk i kjeller. Avløp er vesentlig fra de ulike byggeår.
Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu eller veggventiler og vindu som kan åpnes i oppholdsrom.
Varmepumpe montert i stue (luft-til-luft).
Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.
Generelt eldre elektrisk installasjon fra de ulike byggeår, med begrenset kapasitet, noe påkostet i ettertid. Åpent panel med skrusikringer plassert i skap i gang i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår.
Murt grunnmur med utvendig puss.
Tilbygg med stue har betongfundament med tresøyler.
Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med lett hellende terreng mot bolig på oversiden.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type, sannsynligvis fra byggeår.
Alder og materiale på på utvendig vannledning er ikke kjent.
Septiktank av betongringer, ukjent alder.
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Møysalveien 3438, 8414 HENNES
Gnr 3 - Bnr 79
1866 HADSEL

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	227 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	147 m²
Totalpris	650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger ingen plan- eller fasadetegninger for opprinnelig bolig, lovlighet er dermed ikke mulig å vurdere.
Det er registrert avvik i form av fasadeendring og rominndeling fra fremlagte tegninger.
Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Garasje

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

Det er registrert avvik i form av fasadeendring fra fremlagte tegninger.
Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

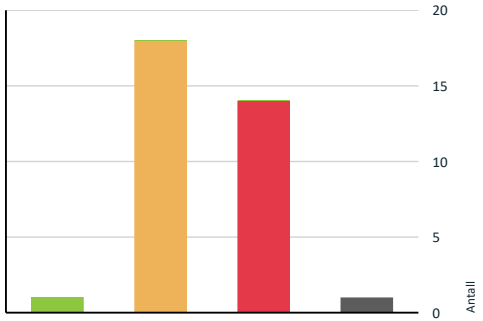
Naust

• Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.
Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon.
Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

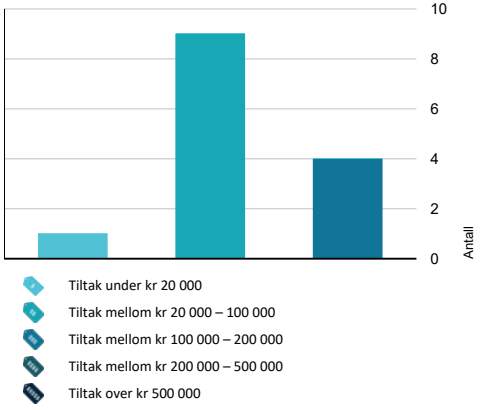
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Opplysninger om feil, mangler og gjenstående arbeider fremkommer normalt i utstedt egenerklæring av eier.
Oppdraget er et salg via fullmektig/verge. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.
Det er således svært begrenset informasjon vedr. bygningen og eiendommen.
I tillegg har bygningen ikke vært i bruk på en stund noe som medfører reduserte muligheter for takstmannen for å oppdage negative følger av bruk, herunder bl.a. fuktregistreringer.
Dette må hensyntas ved bruk av takstdokumentet og det anbefales generelt innhentet utfyllende informasjon og undersøkelser i slike tilfeller.

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

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

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

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

Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er forenklet beskrevet. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Møysalveien 3438, 8414 HENNES
Gnr 3 - Bnr 79
1866 HADSEL

Sammendrag av boligens tilstand

bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Altan — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 3 — Gå til side
- Utvendig > Dører - 2 — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bolig fremstår generelt med et sterkt redusert bygningsmessig helhetsinntrykk, også hensyntatt boligens alder, dette bl.a. grunnet generelt preg av elde og utidsmessighet og defekter/skader med meget omfattende vedlikehold- og påkostningsbehov.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Tilbygget stue mot vest. Årstall vurdert ut fra byggemeldte tegninger.
	Tilbygg	Tilbygg med hovedinngang og bad/vaskerom har ukjent byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking på hoveddel med bølgeplater, sannsynligvis av aluminium med ukjent alder.
Taktekking på tilbygg med stålplater fra byggeår.
Takoverbygg på utvendig bod med bølgeblikk.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og vindu i 2. etasje, 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:
• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak.
Det er brukt fugemasse på mønebeslag på tilbygg.

Bølgeblikk er betydelig angrepet av korrosjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Bølgeblikket bør vurderes utskiftet eller utbedret for å hindre videre korrosjon og forringelse av materialet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Det anbefales også å overvåke tilstanden på taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som gir økt risiko for skader og redusert levetid.





TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og taknedløp av plast. Takstige med bøyle over mønet. Pipebeslag av metall. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
Overgang mellom tak og vegg har ikke fagmessig utførelse av beslagsløsning. Dette gjelder alle takflater som har overgang mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Stigetrinn for feier må monteres for å sikre trygg og lovpålagt adkomst til pipe, slik at feiing kan utføres og fyringsforbud unngås.

Snøfangere må monteres for å tilfredsstille kravene som gjaldt ved byggetidspunktet, og for å redusere risikoen for personskader eller materielle skader ved takras.

Takrenner og nedløp må utbedres eller skiftes ut for å hindre lekkasjer, da lekkasjer kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur, samt redusere levetiden på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå oppfukting og skader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Overgang mellom tak og vegg bør utbedres med fagmessig utført beslagsløsning på alle berørte takflater, for å hindre vanninntrenging og påfølgende risiko for fuktskader på vegg- og takkonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. de ulike byggeår, med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist betydelige råteskader, sprekkdannelser og værslitasje i bordkledningen på de fleste fasader.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur og på fasade mot sør er det åpen isolasjon bak bordkledning.

Det er tegn til fuktskade i yttervegg mot sør på bad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet og værslitt bordkledning må skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere fuktbelastning på konstruksjonen.

Årsak til synlig isolasjon bak kledning på fasade mot sør må undersøkes nærmere og avvik må utbedres.

Fuktskader i yttervegg mot sør på bad må undersøkes nærmere og utbedres for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på konstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere råte, soppvekst, dårlig inneklima og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med plassbygget takkonstruksjon, med utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

Møysalveien 3438, 8414 HENNES
Gnr 3 - Bnr 79
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen

Takkonstruksjonen er utført uten dampsperre og isolasjon mot underliggende oppholdsrom. Utførelse er normal iht. byggeår.

Det er registrert stedvis misfarging av trotak som følge av fuktproblematikk på kaldloft.

Det er ikke gangbart gulv på kaldloft. Konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra området ved loftsluke iht. gjeldende retningslinjer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lufting/ventilering bør etableres for å redusere risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.

Manglende dampsperre og isolasjon medfører økt fare for fuktproblemer og skader på trekonstruksjonen over tid. Misfarging av trotak indikerer allerede påbegynt fuktproblematikk, og tiltak bør vurderes for å hindre videre skadeutvikling.

Grunnet redusert befaring/ kontroll, iht. forskrift (med grunnlag i manglende adkomst/ gulv) anbefales loftsrom/ takkonstruksjonen nærmere kontrollert.





TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilbygg med stue har saltak med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fuktigheten kan være høy i slike hulrom ved feil i utførelsen. Mangelfull isolering, utetthet i dampsperre og dårlig lufting kan medføre skader i konstruksjoner slik som takstoler og undertak, og vil ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Ut ifra tilstanden i underliggende rom er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene.
Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Det bør etableres adkomst til de deler som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 3

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygde enkle takkonstruksjoner i takoverbygg ved hovedinngang og utvendig bod.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonene har ikke undertak og det er fuktmerker som følge av inndriv av nedbør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres undertak for å hindre inntrenging av nedbør og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
Fuktmerker indikerer at det allerede har vært vanninntrenging, noe som kan føre til råte og redusert levetid på takkonstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.



Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med koblede/enkle glass, 2-lags glass og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er ingen luftespalte mellom treverk og beslag over og under vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med råte- og fuktskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Punkterte eller sprukne glassruter må byttes for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre varmetap og ytterligere skade.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og rømningsvei.

Kondensering på innsiden av glassene bør utredes nærmere, da dette kan indikere dårlig isolasjon eller ventilasjon, noe som kan føre til fuktskader og muggdannelse.

Avvik rundt innsettingsdetaljer, samt manglende beslag over vinduene og manglende luftespalte mellom treverk og beslag under vindu, bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og påfølgende råteskader i vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 3 Dører

Beskrivelse

Altandør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utskifting av dør med fukt- og råteskader, samt utbedring av innsettingsdetaljer.
Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for videre råteutvikling, redusert funksjon og økt varmetap, samt fare for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Ytterdør i trekonstruksjon med lakkert overflate.
Verandadør i trekonstruksjon med lakkert overflate.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og det er påregnelig med utskifting av dører innen rimelig tid.

Møysalveien 3438, 8414 HENNES
Gnr 3 - Bnr 79
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 3 Altan

Beskrivelse

Altan i 2. etasje med utgang fra soverom.
Rekkverk i trekonstruksjon og tekking med papp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er pågående lekkasje i tekkingen med innvendige følgeskader.
Omfang av skade i underliggende konstruksjoner kan ikke bekreftes før fuktskadede konstruksojner og overflater er revet.

Det er råteskade i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tekkingen må utbedres for å stoppe lekkasjen og hindre ytterligere følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Omfanget av skade i underliggende konstruksjoner bør kartlegges nærmere etter åpning av fuktskadede områder, for å sikre at alle skader blir utbedret.
Råteskadet treverk i rekkverket må skiftes ut for å sikre konstruksjonens styrke og forhindre fare for personsikkerheten.
Manglende utbedring vil føre til økte skader i hele tilbygget mot øst.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 1 Veranda

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon, med utgang fra stue.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Hele konstruksjonen bør rives og bygges opp.

Fukt- og råteskadede deler av konstruksjonen bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhetsfare. Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av trappen og økt fare for personskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vindfang til kjellerinngang.
Hele konstruksjonen med vegg, dør, vindu, og tak er vurdert samlet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonen har skader og råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hele konstruksjonen med vegg, vindu, dør og tak må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for ytterligere råteskader og svekket bæreevne. Manglende utbedring kan føre til større skader på bygningen og økt fare for inntrenging av fukt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i oppholdsrom er sannsynligvis fra 1980-tallet og eldre, vesentlig utført med belegg på gulv, panel, malt strie og tapet på vegg, malte slette tak og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligen har vesentlig eldre overflater med bruksslitasje og stedvis skader. Det er også registrert stedvis knirk i gulv.
Overflater er sterkt preget av innvendig luftforurensning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å lukke avviket.
Det anbefales å utbedre skader, vurdere tiltak mot knirk i gulv, samt gjennomføre rengjøring eller tiltak mot innvendig luftforurensning.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje, redusert bokomfort og mulig negativ påvirkning på innemiljøet.



Møysalveien 3438, 8414 HENNES
Gnr 3 - Bnr 79
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport







TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår og vedovn. Sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Ildfast stein med sprekker må skiftes for å sikre forsvarlig bruk av ildstedet og redusere risiko for brann eller ytterligere skader.

Siden pipevanger ikke er synlige, anbefales det å kontakte feier for nærmere kontroll, da skjulte skader kan medføre økt risiko for brann og redusert sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne alt skadet treverk og sørge for god utlufting og åpne murkonstruksjoner i kjelleren for å redusere risikoen for videre fuktskader.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt fare for ytterligere råte- og fuktskader, som kan medføre svekket bæreevne og dårligere inneklima.

Oppbygging er ikke kjent, men normal utførelse ved byggeår var gulv og fundamenter anlagt direkte mot grunn uten fuktsperre eller isolasjon. Gulv og vegger er derfor utsatt for opptrekk av fukt fra grunnen. Kjeller vurderes kun egnet som grovkjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har plassbygget tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.
Enkel bratt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, med utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er liten frihøyde i trappeløpi trapp mellom 1. og 2. etasje.

Kjellertrapp er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring av frihøyde i trappeløpet bør vurderes for å bedre sikkerheten og brukervennligheten.
Bratt trapp mellom kjeller og 1. etasje bør vurderes utbedret dersom den skal fungere som trapp mellom boligrom, for å redusere risiko for fall og ulykker.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har slette dører, dels med malt overflate og dels med finert overflate.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene over tid.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom med ukjent alder.
Malte plater i tak, våtromstapet og malt strie på vegger.
Vinylbelegg på gulv med plastsluk
Utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj på vegg med forheng, toalett og vanntilførsel for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk via ventil i vegg

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med grunnlag i alder, materialer på gulv og vegger samt manglende dokumentasjon gis TG3 iht. retningslinjer, dette som en helhetsvurdering.
Utetthet, stedvise skader og generell tilstand tilsier at badet står foran renovering.
Det er registrert fuktskade i vegg og tak samt utetthet i belegg i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Møysalveien 3438, 8414 HENNES
Gnr 3 - Bnr 79
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist synlig fuktskade og utett tettesjikt på yttervegg og gulv i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

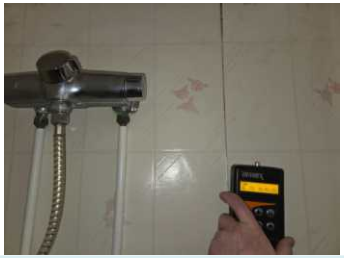
Det bør gjennomføres utbedring av fuktskader og utett tettesjikt på yttervegg og gulv i dusjsonen for å hindre videre fuktinntrengning og skadeutvikling i konstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for råte, soppdannelse og forringelse av byggets bæreevne, samt potensielle helseplager for brukere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Generell

Beskrivelse

Uinnredet kjellerrom m/toalett, badekar varmtvannsbereder og sluk.
Overflater med pusset grunnmur og betonggulv.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres for å utbedre fuktskader og oppgraderes til dagens standard.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for videre fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt skade på tilstøtende konstruksjoner.
Tiltak og konsekvens må ses i sammenheng med konstruksjonene "Rom under terreng" og "Fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er synlig fuktskade på panel på vegg og det er synlig fukt på gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av skadene.

Konsekvensen av å ikke utbedre fuktskader er økt risiko for videre skadeutvikling, sopp- og råteangrep, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Oppbygging er ikke kjent, men normal utførelse ved byggeår var gulv og fundamenter anlagt direkte mot grunn uten fuktsperre eller isolasjon. Gulv og vegger er derfor utsatt for opptrekk av fukt fra grunnen. Kjeller vurderes kun egnet som grovkjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Eldre kjøkkeninnredning med slette og profilerte fronter med ulik utførelse, dels fra byggeår samt dels fornyet i ettertid. Stålbeslag med kummer og laminat benkeplate.
Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det mangler fliser over kjøkkenbenk og det lekker fra blandebatteri ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og brukervennlighet. I forbindelse med eierskifte er det påregnelig med modernisering av kjøkkeninnredningen.

Manglende fliser over kjøkkenbenk bør utbedres for å beskytte veggen mot fukt og slitasje.

Lekkasjen fra blandebatteriet må utbedres snarest for å unngå vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Møysalveien 3438, 8414 HENNES
Gnr 3 - Bnr 79
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid er oppbrukt på kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenventilatoren bør skiftes ut, da forventet brukstid er oppbrukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert funksjon og dårligere luftkvalitet på kjøkkenet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Vannledninger utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe, fra de ulike byggeår. Vanninntak med hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av innvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av svekkede rør.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast og metall, metallsluk i kjeller. Avløp er vesentlig fra de ulike byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget og ufagmessig utførte avløpsledninger bør utbedres av fagperson.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer, tette rør og følgeskader på bygningen. Manglende lufting kan føre til luktproblemer og dårlig funksjon på avløpssystemet.

Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu eller veggventiler og vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte ventiler er blokkert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Blokkerte ventiler bør åpnes eller renses for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe montert i stue (luft-til-luft).

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det er påvist kraftig støy fra inne- og utedel på varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting eller service av varmepumpen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt og det er påvist kraftig støy fra både inne- og utedel.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre redusert funksjon, økt risiko for driftsstans og ubehagelig støy i oppholdsrom.



Møysalveien 3438, 8414 HENNES
Gnr 3 - Bnr 79
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsberederens alder og mangelfull understøttelse medfører økt risiko for plutselige lekkasjer eller havari, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å utbedre understøttelsen og vurdere utskifting av berederen for å redusere risikoen for skader og uforutsette kostnader.



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

Generelt eldre elektrisk installasjon fra de ulike byggeår, med begrenset kapasitet, noe påkostet i ettertid. Åpent panel med skrusikringer plassert i skap i gang i 1. etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1950
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av registrerte avvik, alder på anlegget og informasjon fra rekvirent anbefales utvidet el-kontroll.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

En utvidet el-kontroll vil også danne grunnlag for kostnadsberegning for utbedring av avvik.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur med utvendig puss.
Tilbygg med stue har betongfundament med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser og løs puss på grunnmuren bør utbedres, og konstruksjonen bør overvåkes for videre bevegelser.
Sprekkdannelser i betongfundament under tilbygg bør utbedres, og konstruksjonen bør overvåkes for videre bevegelser.
Dersom sprekkene utvikler seg, kan det føre til redusert stabilitet og bæreevne i grunnmuren, samt økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningen.





Møysalveien 3438, 8414 HENNES
Gnr 3 - Bnr 79
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med lett hellende terreng mot bolig på oversiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved ansamling av overflatevann mot boligen bør tiltak vurderes.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, sannsynligvis fra byggeår.
Alder og materiale på på utvendig vannledning er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Vanntilførsel gjennom grunnmur er av plast (PEL), men det er ikke kjent hvor langt denne går.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare type og tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, samt omfanget av plastledning (PEL) for vanntilførsel gjennom grunnmur.

Konsekvensen av manglende kunnskap om ledningenes alder, materiale og tilstand er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av betongringer, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på septiktankens utførelse og tilstand.

Manglende dokumentasjon og høy alder medfører usikkerhet om funksjon og risiko for plutselige skader eller lekkasjer, noe som kan føre til forurensning av grunn og grunnvann samt pålegg om utbedring fra kommunen.



Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Eiendommen er beliggende under marin grense i aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE aktsomhetskart.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk og håndløppere bør oppgraderes eller ettermonteres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Manglende eller skadet håndslukker- og røykvarslerutstyr må utbedres eller erstattes i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

Ved arbeid på eiendommen må det tas hensyn til at eiendommen ligger i aktsomhetsområde. Ved endring eller utbygging kan det bli stilt krav om ytterligere undersøkelser og tiltak fra offentlige myndigheter.

Det bør gjennomføres radonmålinger.
Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager.

Møysalveien 3438, 8414 HENNES
Gnr 3 - Bnr 79
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

147 m²/144 m²

Enebolig: 4 Soverom, 2 Gang, Kott, Stue, Kjøkken, Entré, Bad/vaskerom, Bod, 2 Uinnredet kjellerrom, Annet rom med sluk

Andre bygg: Garasje, Naust
Bruksareal andre bygg: 80 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

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	**650 000**
Konklusjon markedsverdi	**650 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 1,65 da., med påstående enebolig og frittstående garasje beliggende i bebygget område med landlige omgivelser på Hennes.
Halvpart av naust og eiendom med gårdsnummer 3 og bruksnummer 134 er hensyntatt i takst.

Bolig med sørvendt hovedfasade med god utsikt mot sjø og fjell.

Bolig fremstår generelt med et sterkt redusert bygningsmessig helhetsinntrykk, også hensyntatt boligens alder, dette bl.a. grunnet generelt preg av elde og utidsmessighet og defekter/skader med meget omfattende vedlikehold- og påkostningsbehov.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid.
Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Møysalveien 3462 ,8414 HENNES 85 m²	1920	2 sov	06-12-2023	600 000	**650 000**		650 000	**7 647**
2	Møysalveien 3153 ,8414 HENNES 126 m²	1956	3 sov	29-06-2022	690 000	**650 000**		650 000	**5 159**
3	Møysalveien 3500 ,8414 HENNES 150 m²	1967	3 sov	18-06-2025	990 000	**800 000**		800 000	**4 969**

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.

Møysalveien 3438, 8414 HENNES
Gnr 3 - Bnr 79
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter iht. infoland.	Kr.		5 051
Vannavgift, privat vannverk. Kostnad iht. eier.	Kr.		1 000
Slamtømming. Kostnad estimert av takstmannen.	Kr.		1 800
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.		21 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**29 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 800 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**250 000**

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 550 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

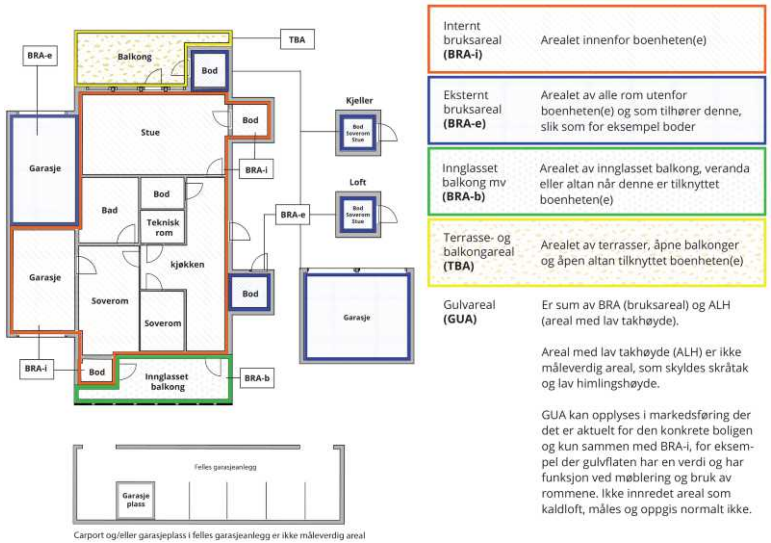
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Møysalveien 3438, 8414 HENNES
Gnr 3 - Bnr 79
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	35			35	10
1. etasje	62	3		65	3
Kjeller	47			47	
SUM	**144**	**3**			**13**
SUM BRA	**147**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, kott		
1. etasje	Stue, kjøkken, entré, bad/vaskerom, gang	Bod	
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, annet rom med sluk		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ingen plan- eller fasadetegninger for opprinnelig bolig, lovlighet er dermed ikke mulig å vurdere.
Det er registrert avvik i form av fasadeendring og rominndeling fra fremlagte tegninger.
Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik i form av fasadeendring fra fremlagte tegninger.
Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		58		58	
SUM		**58**			
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naustrom, naustrom 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Halvor Kinn	Takstingeniør

Møysalveien 3438, 8414 HENNES
Gnr 3 - Bnr 79
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	3	79		0	1668.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Møysalveien 3438

Hjemmelshaver
Torkildsen Ester Marit

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	3	134		0	280.6 m²	Kartverket / Se eiendom	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Torkildsen Ester Marit, Ole Johan Andreassen

Kommentar
Hjemmelshaver av eiendommen 1866-3/79 eier halvpart av eiendommen 1866-3/134.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet i lett hellende terreng, i bebygget område med landlige omgivelser på Hennes.
Solåpen tomt med god utsikt mot sjø og fjell. Sørvendt hovedfasade.

Ca. 2 km til Kaljord, hvor det er daglig båtforbindelse til Stokmarknes, by og kommunesenter, hvor det er bra utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.
Bussforbindelse til regionsenteret Sortland (hverdager), avstand ca. 50 km.

Adkomstvei

Bolig eiendommen har adkomst fra offentlig vei over annen eiendom. Veirett forutsettes.

Tilknytning vann

Vannforsyning fra Storjorda vannverk.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg, ved septiktank.

Regulering

Kommuneplan
Planidentifikasjon: 2022009
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: HADSEL_KOMMUNE

Arealformål
Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Arealbrukstatus: Nåværende
Områdenavn: LNRF

Angitt hensynsone
Hensynssone: Hensyn landbruk
Hensynsonenavn: H510
Beskrivelse: Landbruk

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen. Innkjørsel og gårdsplass med grus/ singel.

Tinglyste/andre forhold

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

Iht. kart fra offentlig register (Eiendomsregisteret) er del av garasje beliggende på naboeiendom. Det forutsettes avtale med tilfredsstillende/ normale betingelser for plassering på annen eiendom.

Rekvirent opplyser at det foreligger tinglyst veirett til bolig og til naust.

Halvpart av naust og eiendom med gårdsnummer 3 og bruksnummer 134 er hensyntatt i takst.
Det er ikke fremlagt avtale vedr. sameie av naust, herunder bl.a. vedlikeholdsplikt og bygningsforsikring.
Det forutsettes avtale med tilfredsstillende/ normale betingelser for deling av kostnader vedr. vedlikehold og bygningsforsikring.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig og garasje.
Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Møysalveien 3438, 8414 HENNES
Gnr 3 - Bnr 79
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1994

Kommentar
Datering på byggemeldte tegninger.
Forutsettes korrekt.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygning fremstår med vedlikehold- og påkostningsbehov, også hensyntatt type og formål.

Beskrivelse
Garasje er utført i uisolerte og enkle konstruksjoner bl.a. med saltak med plassbygget konstruksjon uten undertak, tekket med stålplater.
Vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning.
Ringmur og gulv av betong.
Leddport i trekonstruksjon.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.
Garasje er ikke tilstandsvurdert.

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

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygning fremstår med vedlikehold- og påkostningsbehov, også hensyntatt type og formål.

Beskrivelse
Naust er utført i uisolerte og enkle konstruksjoner bl.a. med saltak med plassbygget konstruksjon uten undertak, tekket med stålplater.
Vegger i bindingsverk med utvendig stålplatekledning.
Ringmur og gulv av betong.
To-fløyet port i trekonstruksjon og gangdør.
Båtstø med tilfredsstillende/ gode landingsforhold.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.
Naust er ikke tilstandsvurdert.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått	3	Ja
Fra Infoland	25.03.2026	Totalt 279 sider, to dokumenter.	Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	24.03.2026		Fremvist	1	Nei
Norges Eiendommer	24.03.2026		Innhentet	4	Nei
Situasjonskart	24.03.2026		Innhentet	1	Nei
Statens Kartverk	24.03.2026		Innhentet	5	Nei

Møysalveien 3438, 8414 HENNES
Gnr 3 - Bnr 79
1866 HADSEL

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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

Torkildsen, Thor Eirik
20.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Thor Eirik Torkildsen

Boligen

Møysalveien 3438
8414 Hennes

1866-3/79/0/0

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

Fremtind

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

Boligen har stått ubebodd i flere år og må anses som et renoverings objekt.

Bl.a.; lekkasje fra tak over bad. Generelt oppgraderingsbehov av utv.kledning, tak, vindu og dører.

El.anlegg og VVS må i hovedsak antas å være fra oppførelsesdato av boligen.
Event. oppgraderinger utført på VVS og el.anlegg er ukjent. Fornyelse må påregnes.
Drenering er antatt fra oppførelsesdato av huset. Fornyelse må påregnes.

Innvendig kledning på vegger i kjelleren ble revet/fjernet vinteren 2025/2026 for å avdekke skader etter lekkasje på vannledning. Ved dette arbeidet ble det avklart å ikke kle inn vegger pånytt.
Skadesaken ble ivaretatt som forsikringssak og arbeidet er utført av firma.

Frittstående garasje med port på eiendommen. Port er vanskelig å låse. Se takst for event. oppgraderingsbehov.
Tinglyst veirett til eiendommen fra veien opp til Storjorda/Hennes kirkegård.

Del av naust med tilgang på båtstø medfølger salg av huset. Naustet er registret på eget gnr/bnr. Se takst for event. oppgraderingsbehov.
Tinglyst veirett.

Ovenstående er kun en beskrivelse av enkeltpunkt og skal ikke anses som utfyllende på noen måte.

Viser til takstdokumentet for beskrivelse av utbedringsbehov.

Boligen er tilknyttet et privat vannverk, Storjorda vannverk, årlig avgift på kr. 1000.-

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.

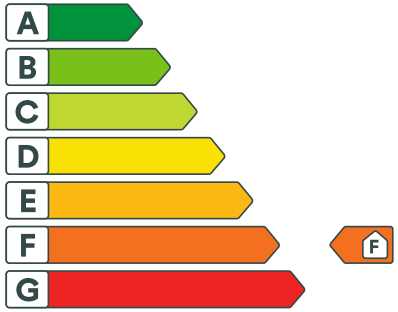
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Møysalveien 3438, 8414 HENNES**	
Dato for energimerking **27.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275714**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189920725**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **79**
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 **1956**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **349,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **447,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 175 kWh**



Møysalveien 3438, 8414 HENNES

Detaljering

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

Møysalveien 3438, 8414 HENNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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 utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

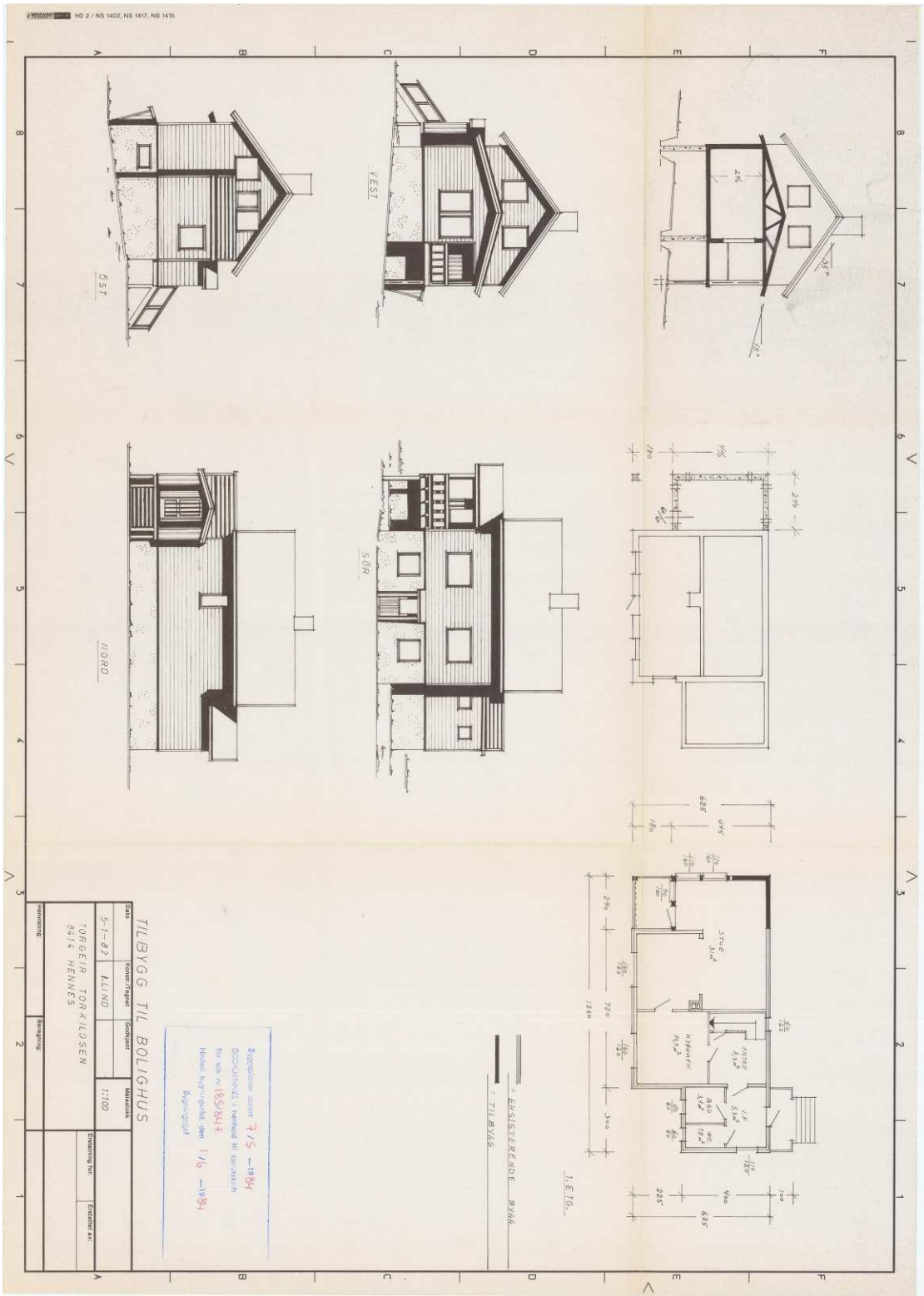
https://www.enova.no/energimerking

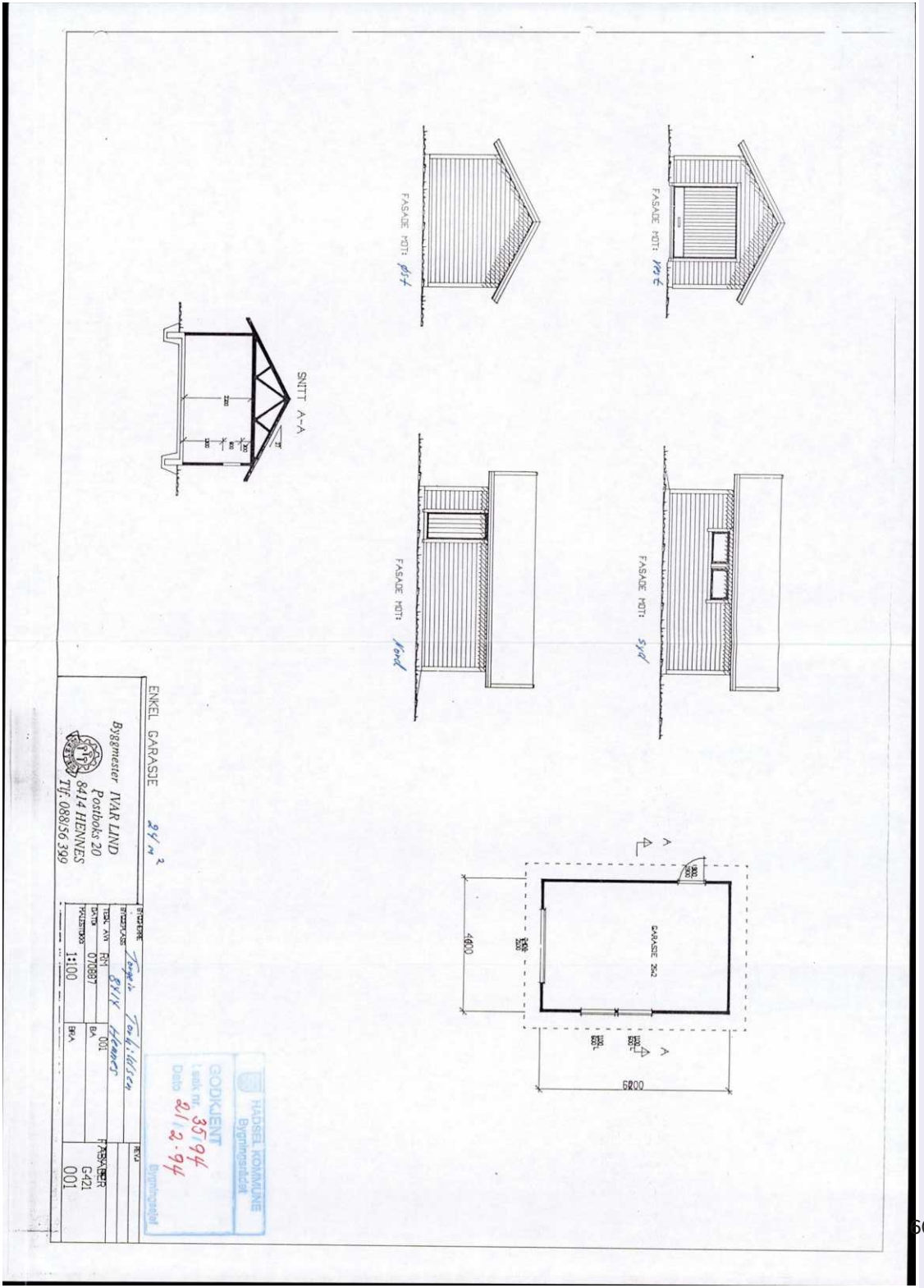
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no





ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 3, Bruksnr 79	**Kommune:**	1866	Hadsel
Adresse:				
Veiadresse:	Møysalveien 3438, gatenr 6100 8414 Hennes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	410 4	Kaljord Stokmarknes
Oppdatert:	03.12.2019	**Kirkesogn:**	10080104	Hadsel

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Myra	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.09.1950	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 668,2 kvm	**Skyld:**	0,01		
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
Skylddeling	Forretning:	04.09.1950	Avgiver	1866/3/11	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1866/3/79	0,0
Jordskifte	Forretning:		Mottaker	1866/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1866/3/11	0,0
			Mottaker	1866/3/57	0,0
			Mottaker	1866/3/64	0,0
			Mottaker	1866/3/78	0,0
			Mottaker	1866/3/79	0,0
			Mottaker	1866/3/80	0,0
			Mottaker	1866/3/86	0,0
			Mottaker	1866/3/151	0,0

Gårdsnummer 3, Bruksnummer 79 i 1866 HADSEL kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Møysalveien 3438	Bolig	143,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	70,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	143,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	143,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	189920725			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			49,0		49,0				
H01	1		63,0		63,0				
H02			31,0		31,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	22,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300235844			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 23.03.2026 15:44 – Sist oppdatert 23.03.2026 15:44
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

ambita

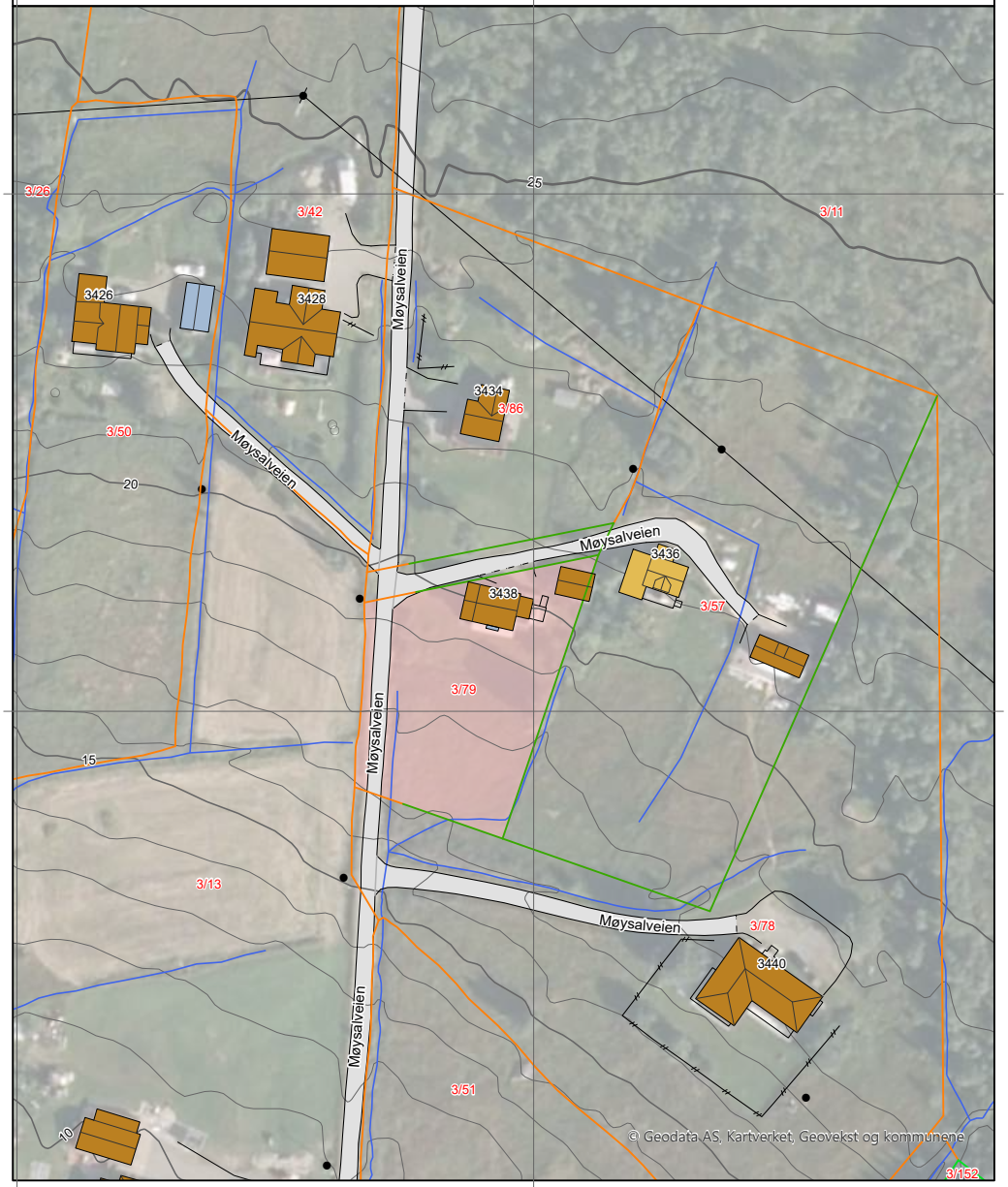
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/3/79/0/0

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: 23.3.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

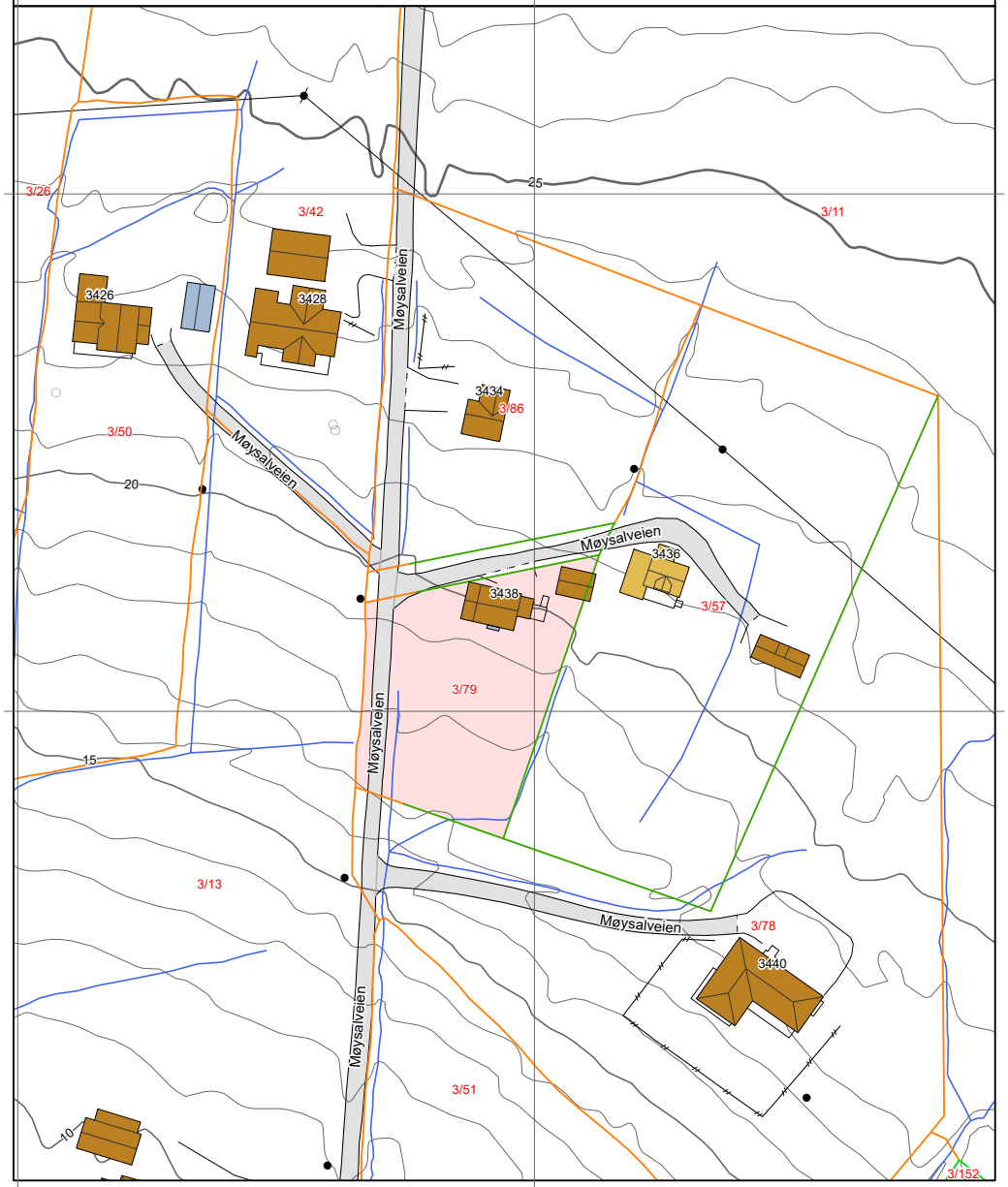
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/3/79/0/0

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: 23.3.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- 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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hadsel kommune: Grunneiendom 1866-3/134

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 22.04.2026 14:53

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	280.6
Etablert dato	21.08.1985	Historisk oppgitt areal	100
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Registreringsbrev (2)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne	
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	20.01.2010 20.01.2010			3/13, 3/106 Mnrmangler, 3/105, 3/134
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.08.1985			3/13 (-100), 3/134 (100)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7602026.25	510515.33		Ja	280.6	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300112789		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	02.05.1985

1: Bygning 300112789: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk 02.05.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

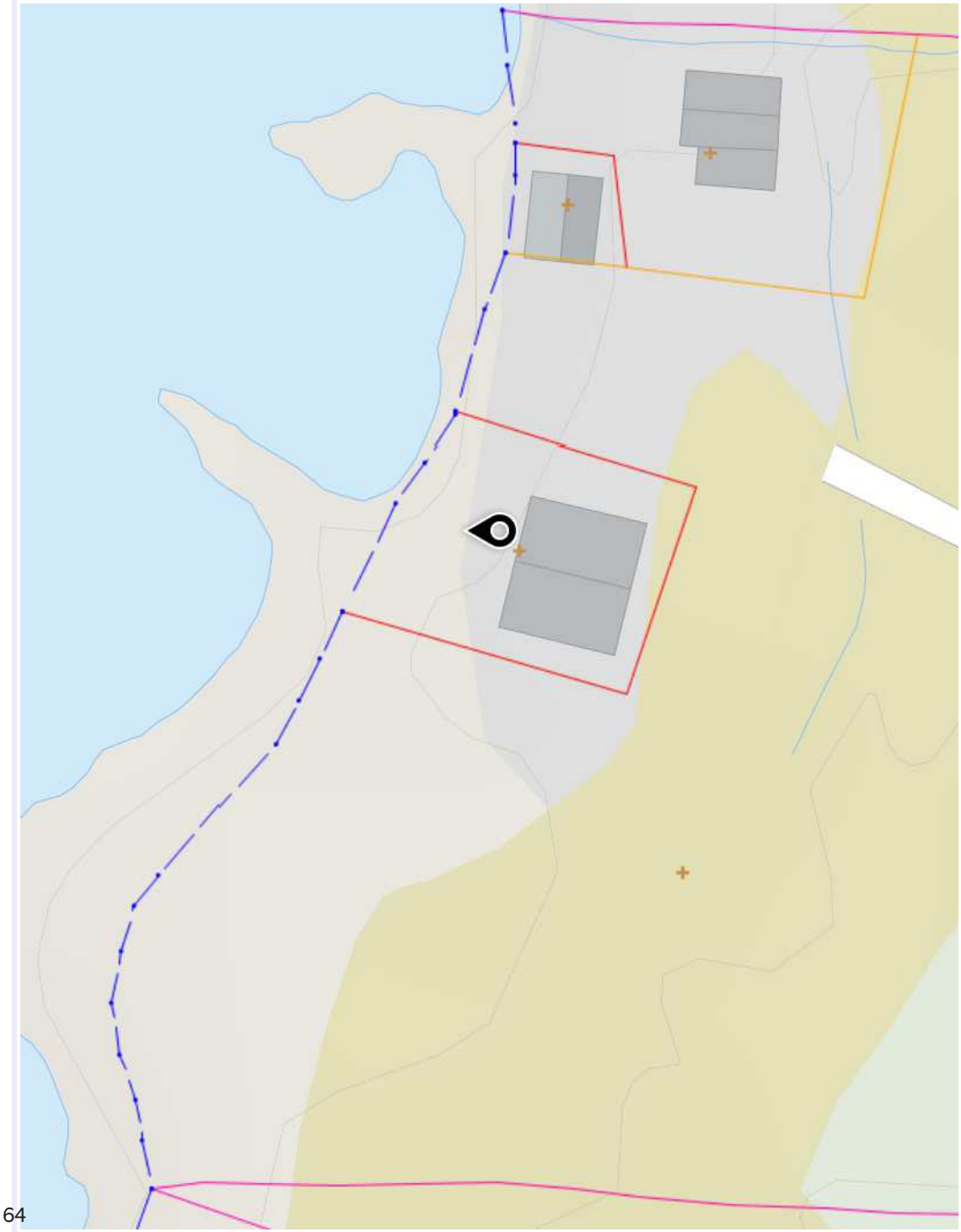
Avløp		Bebygd areal	40
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

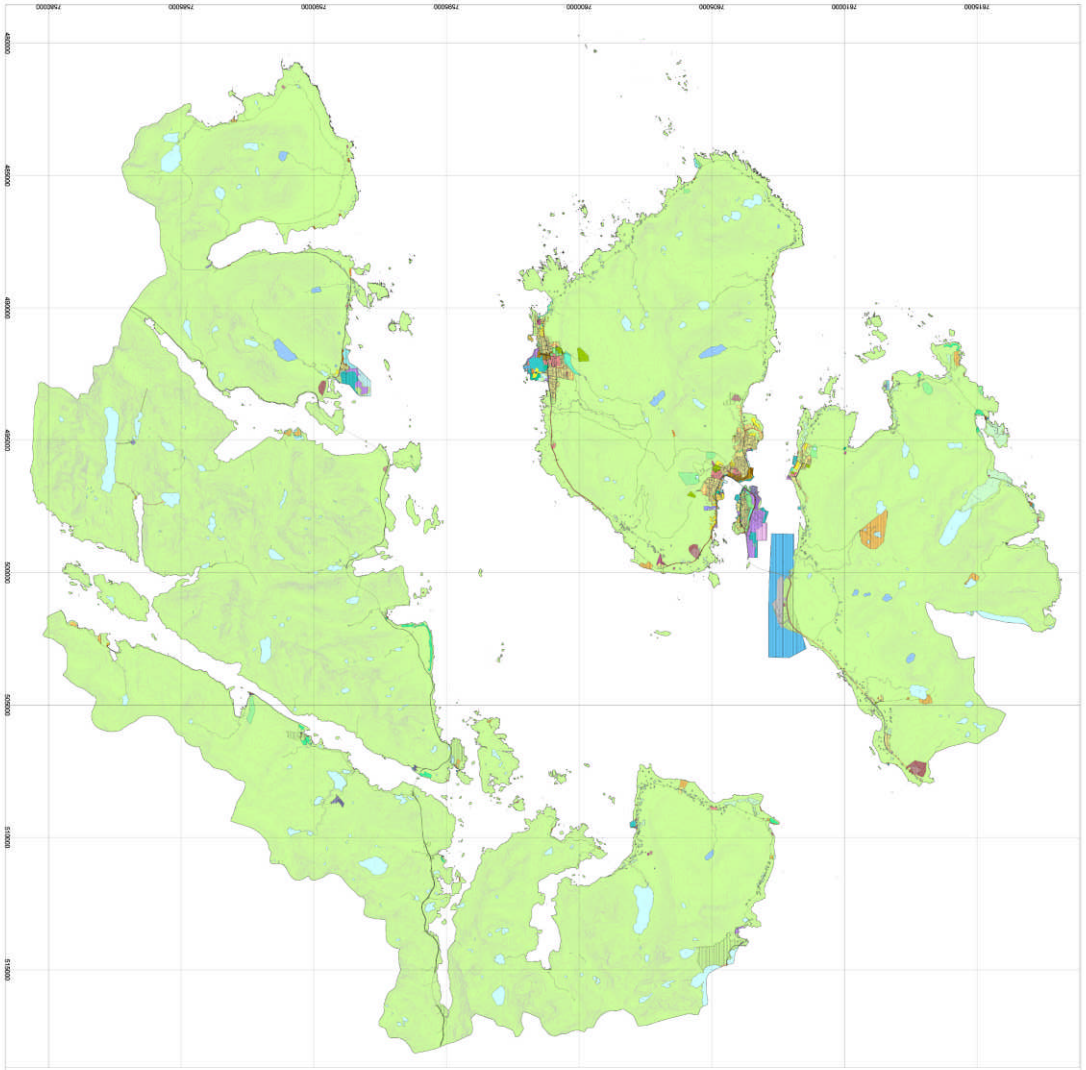
Bygningsstatushistorikk

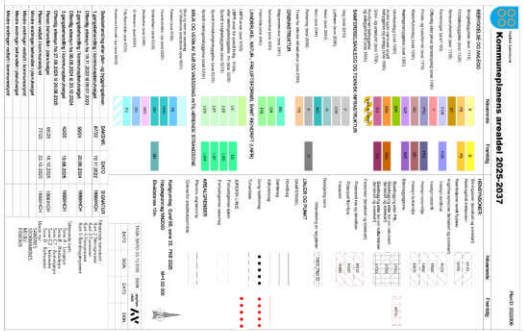
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	02.05.1985	26.01.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig		H0101	3/134	40	0	0	0	







949

Nr. 859 a.
[illegible]
GEM. & STEN[illegible]EN A/S, OSLO
9—47.

Avskrift.
Godkjent til innhefting grunnboka.
Dagbok nr. 3009 1950
Vesterålen sorenskriverembede
Dbf 4/9-50

Skylddelingsforretning

Lørdag dag den 19.august 19 50 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Nygård g.nr. 3. br.nr. 11 av skyld mark 0,38 i Hadsel herred. Forretningen er forlangt av Arild Nygård

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Samtlige.Albrekt Kaljord,Nordal Larsen og Konrad Hansen.

Ved forretningen møtte:[3]) Kjøper og selger.
-Hans Rist- Arild Nygård.-

Mennene valgte til formann Albrekt Kaljord

Over de[n] del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Parsellen grenser mot syd til Trygve Hansen eiendom, sydvestre hjørne fra nedsatt merkestein, følger grenseskjellet til Adolf Johansens eiendom mot vest til nedsatt merkestein og derfra i austlig retning til nedsatt merkestein ved grøften ved Ole Rist's våningshus og derfra mot aust grenser/~~grenser eiendommen~~ parsellen til Ole Rást's eiendom.

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Parsellen har veirett til hovedbrukets driftsvei.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei.

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei.

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei.

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei.

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Ja.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei.

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av ut marken har parsellen rett til beite i felles havnegang

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,37

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) "Myra"

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Kjøperen.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

952

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Albrekt Kaljord skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

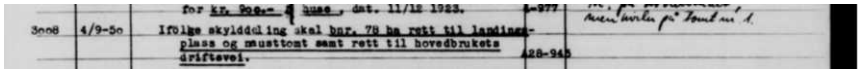
Albrekt Kaljord

Hans J. Hansen Nordahl Larsen

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått gr.nr. 3 br.nr. 79



3008	4/9-50	for kr. 200.- [illegible] daa, dat. 11/12 1933. Ifølge skylddeling skal bnr. 78 ha rett til landingsplass og musttomt samt rett til hovedbrukets driftevei.	1-877 428-945	[illegible]

Rettigheter i følge skylddeling, 04.09.1950

INTERN

Dok avg. kr. 100.-

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Skjøte[1]

DAGBOKFØRT
27.02.86 01729
SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]: Gn.r: 3 Bnr. 134

Kommune: Hadsel

OVERDRAS FRA

Navn: Svanaug Hofstad
Harstadveien 94.
7000 Trondheim

Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr: [redacted]

TIL

Navn: Torgeir Torkildsen og
Ole Andreassen
8414 Hennes i V.

Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr: [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 20.- tjue 00/100 **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Det er gjort avtale om adkomst ved ved og benytte eksisterende sjøveg.
Det er også gjort avtale om og rydde ei ny batsto tilhørende naustet.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Tr.heim — Sted
2/1-86 — Dato

Svanaug Hofstad — Utstederens underskrift
Ektefellens underskrift[5]: [redacted]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift
Vitneunderskrift

IVAR ØVREGAARD — Gjentas med blokkbokstaver
BRITT ØVREGAARD — Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

REGISTERT
11 OKT 1993
VESTERÅLEN
Dagboknr: 5843

Doknr: 5843 Tinglyst: 11.10.1993 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Liv Jensen, eier av gnr. 3 bnr. 11 i Hadsel gir herved Torgeir Torkildsen, eier av grn. 3 brn. 79 og Eilif Jakobsen, eier av gnr. 3 bnr. 57, begge Hadsel, rett til bruk av boligvei fra bnr. 57 forbi bnr. 79 til innføringen av veien til kirkegård og grustak.

Eiendomsretten til grunnen i denne boligvei tilhører eier av bnr. 11.

Eiere av bnr. 57 og bnr. 79 påtar seg ansvaret for vedlikeholdet av nevnte vei.

Utgifter i forbindelse med vedlikeholdet er eier av bnr. 11 uvedkommende.

8414 HENNES. den 29/9-93

Liv Jensen
Liv Jensen

Vi bekrefter at utstederen er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Evelyn Johansen
vitne

Heidi Abrahamsen
vitne

REGISTERT
11 OKT 1993
VESTERÅLEN
Dagboknr:

TINGLYST
Gebyr betalt med kr.
Dok.avgift betalt med kr.
Fritatt etter tgll. § 11

712,-

895.

Dagbok nr. 2970 55.
Vesterålen sorenskriverembete
Dlg. 27/8-55.

Avskrift.

Erklæring.

Undertegnede som har fått statstilskott til utbygging av Storjora Vannverk på våre eiendommer, gnr. 3, i Hadsel herred, Nordland fylke, forplikter oss gjensidig og ovenfor det offentlige til på like vilkår å holde anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter.

Videre forplikter vi oss til vederlagsfritt å tillate anlegg av basseng og legging av ledninger over våre eiendommer.

Vi forplikter oss til å la andre delta i vannforsyningen ved tilknytning av stikkledninger på samme vilkår som oss.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelser på våre eiendommer.

Hennes, den 6/8 1955.

Ludv. Johansen,	født	[redacted]	eier av br. nr. 46
Ole Rist,	"	[redacted]	-------"------ 57
Trygve Hansen,	"	[redacted]	-------"------ 78
Johan Johnsen,	"	[redacted]	-------"------ 51
Hans J. Jensen,	"	[redacted]	-------"------ 80
Arild Nygård,	"	[redacted]	-------"------ 11
Rolf Eliassen,	"	[redacted]	-------"------ 60
Amandus Eliassen,	"	[redacted]	-------"------ 35
Bernhard Johansen,	"	[redacted]	-------"------ 75
Kolbein Krey,	"	[redacted]	-------"------ 31
Odd Johansen,	"	[redacted]	-------"------ 87
Hans Rist,	"	[redacted]	-------"------ 79

Kfr.

T stempel: 0,- (staten) 681

Skjema nr. 7 a.
1936.

Dagbok nr. 2463 19 70
Vesterålen varemønstrerombete
Dtg. 25/6-70

HAVNEDIREKTORATET
03131 18.6.70
ARK.NR.

Grunneiererklæring

til Statens Havnevesen ved Havnedirektøren i anledning av

havneanlegg ved Hennes

(Fastsatt ved Handelsdepartementets skrivelse av 17. august 1936).

Undertegnede eiere av nedenfor nevnte eiendommer i Hadsel herred Nordland fylke overtar herved uten betaling følgende forpliktelser der blir bindende for oss og senere eiere og brukere og skal hvile på eiendommene som stedsevarende heftelser:

1. Under anleggets utførelse og senere vedlikehold kan Havnevesenet på min grunn uten avgift:
   a) Anlegge lagerplasser, brønner, hus, veier, transportbaner, brygger, kaier m. v. Når anlegget er ferdig, skal grunnen ryddiggjøres i den utstrekning dette er praktisk og økonomisk forsvarlig, likesom jeg har forkjøpsrett til hus, kaier e. l. som Havnevesenet måtte ønske å selge.
   b) Ta alt nødvendig byggemateriale som fjell, sten, grus, sand m. v.
   c) Oplegge mudder og fyllmasser om dette måtte kreves ved mudringsarbeider samt ubenyttede masser fra stenbrudd og undervannssprengninger. Massene skal fortrinsvis oplegges på udyrkbar mark. Må dyrkbar, men udyrket mark benyttes, skal matjorden på forlangende avspas, massene planeres og derefter dekkes med den jord som er lagt til side. På dyrket mark må masser ikke oplegges uten efter særskilt overenskomst.
2. Jeg frafaller for mine eiendommer, bygninger, løsøre, fartøier, fiskerier og annen næring krav på erstatning for enhver skade som måtte bli en følge av vedkommende anlegg eller arbeide.
3. Jeg gir veirett over min eiendom fra Havnevesenets grunnarealer og anlegg til nærmeste offentlige vei. Havnevesenet eller den det bemyndiger har rett til å stikke ut, anlegge, bruke og vedlikeholde veien som kan ha inntil ..... meters kjørebredde.
4. Enhver tvist som måtte opstå om denne erklærings bestemmelser, skal med bindende virkning avgjøres av en voldgiftsrett, sammensatt av distriktets herredsdommer som formann, et medlem opnevnt av Havnedirektøren og et medlem opnevnt av den som til enhver tid er eier av min forannevnte eiendom. Voldgiftsretten bestemmer hvilken av partene skal bære omkostningene eller hvorledes disse skal fordeles mellem dem.
   For voldgiftsrettens forhandlinger og dommer gjelder reglene i lov om rettergangsmåten for tvistemål av 13. august 1915, nr. 6, kap. 32.
5. Denne erklæring kan når som helst tinglyses for det offentliges regning.
6. De forannevnte rettigheter avgis bare for grunn som ligger på Selles utmark.

den 29. mai 1970.

Vend!

682

Bruksnavn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Skyld	Underskrift	Født
Myra	3	79		Torgeir Torkildsen	
Sletten	3	27		Ranveig Dahl Alf Pettersen	
Nyheim	3	55		Reidun Ness	

Verdien av de avståtte rettigheter overstiger ikke Kr. 500,- for det enkelte bruk.

Havnedirektoratet, Oslo den 18. juni 1970.

for Havnedirektøren

Jon. W. Scheen.

Kommunens navn (ev. stempel)

HADSEL KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN

Registrerings-brev for grunn

(Delingsloven av 23. juni 1978 § 4-1, forskriftenes del 27

J nr. 72/84
Registreringsbrev nr. 4/85

Registreringsbrev over—

Gnr.	Bnr.	Festenr.
3	134	

Kartblad nr.	Kartfigur nr.	Vei nr.
EC 245-5-2		

Bruksnavn og/eller adresse

Dagbokstempel:
DAGBOKFØRT
04.10.85 07220
SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

Beskrivelse av eiendommen (se også kartutsnitt)—
(Areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Registreringsbrev over sjøtomt utgått av gnr. 3, bnr. 13 i Hadsel
Beliggenhet fremgår av kartbilaget.

Rekvirent: Svanaug Hofstad

Registreringsbrevet er utstedt i forbindelse med—

☐ Registrering av eksisterende uregistrert grunn (delingslovens § 4-1, forskriftenes del 27)
Antatt eier (innføres i GAB)

Registreringen er kunngjort etter forskriftenes 13.6. Registreringen er ikke påklaget/klagen er ikke tatt til følge.
Ved registreringen er det ikke tatt stilling til hvem som er eier og nøyaktig grense er ikke fastsatt.
Registreringsbrevet gir ikke selvstendig grunnlag for grunnbokshjemmel, se tinglysingsloven §§ 38a og 38b.

☐ Delingsforretning vedr. fradeling av teig (delingslovens § 3-1, forskriftenes 1.7)

Eiendommen er utskilt fra:	Gnr.	Bnr.	Bestyrer ved forretningen
	3	13	Hugo Nygård

☐ Tildeling av registernr. til festerett som det ikke holdes kartforretning over

Grunneiers navn	Festers navn

Stokmarknes — Sted
21/8-85 — Dato

HADSEL KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
Hugo Nygård
Avd.l.

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Kommunalforvaltningen, Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-58/5819 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-83



MØYSALVEIEN 3438

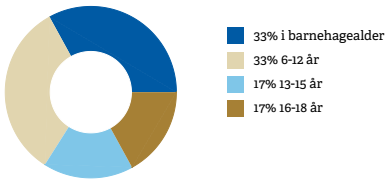
OFFENTLIG TRANSPORT

Storjord	**6 min**
Linje 821	0.5 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**1 t 4 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 42 min**

SKOLER

Innlandet skole (1-7 kl.)	**6 min**
18 elever, 2 klasser	5.4 km
Stokmarknes skole (1-10 kl.)	**1 t 10 min**
455 elever, 30 klasser	79.8 km
Sortland videregående skole	**46 min**
650 elever, 32 klasser	52 km
Sortland videregående skole - Filial Kle...	**54 min**

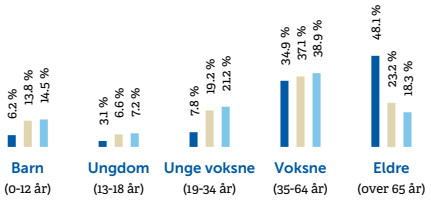
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**41%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**13%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kaljord	128	101
Kommune: Hadsel	8 107	4 574
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Innlandet barnehage (2-4 år)	**6 min**
5 barn	5.4 km

DAGLIGVARE

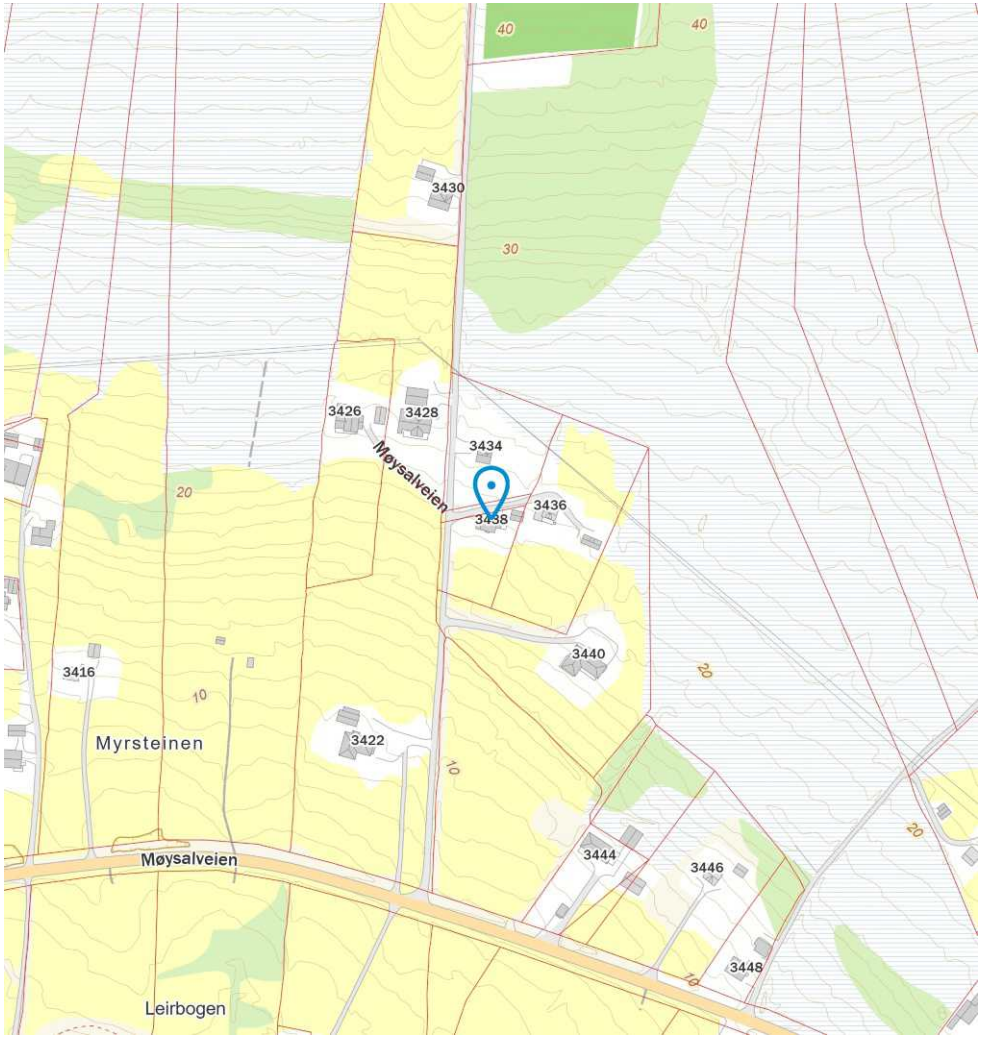
Snarkjøp Hennes Møysalbua	**16 min**
PostNord	1.5 km

SPORT

Innlandet skole	**6 min**
Aktivitetshall, ballspill, fotball	5.4 km

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er 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



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



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

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.

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

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!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260031 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Møysalveien 3438, 8414 Hennes.
Gnr. 3, Bnr. 79 og Gnr. 3, Bnr. 134, 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 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 19260031
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.06.2026

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

eiendomsmegler1.no