

Velkommen til

Røsslyngveien 24, 8402 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Røsslyngveien 24
8402 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 290 000,-
Omkostninger	kr	108 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 398 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1974
BRA/BRA-i	209 / 209 m²
Soverom	3

Energimerke 

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
Røsslyngveien 24, 8402 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 1112, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 290 000,-
Omkostninger	kr	108 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 398 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 412 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 107 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 108 340,- 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 21 874,- pr. år 2024
Det er 2 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Renovasjon kr 5 408 per år fordelt på 2 terminer, faktureres av Reno-Vest.

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

Areal
BRA - i: 209 m²
BRA totalt: 209 m²
TBA: 70 m²
GUA: 236.00 m²
ALH: 27.00 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
3
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 punket "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering for 2 biler i garasje og for øvrig parkering på egen innkjørsel/oppstillingsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 983 m² på eiet tomt.
Tomtestørrelse iht. målebrev datert 11.12.1974.

Pent opparbeidet tomt som har innkjørsel med belegningsstein og asfalt, samt flotte og lune uteområder.

Byggeår
Bolig oppført 1974 ifølge selger. Tilbygget i 1982.
Garasje oppført 2010 ifølge selger.

Innhold
1. etasje
BRA-i 122 m²: Vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom, 3 soverom og bad under renovering.

Kjeller/U. etasje
BRA-i 87 m²: Bad, kjellerstue/soverom, soverom, 2 ganger, 2 boder og kryperom.
Kommentar fra bygningssakkyndig angående vinduer på soverom: Vindu på ett soverom i kjeller tilfredsstiller ikke gjeldende krav til rømningsvei, men rommet er allikevel medtatt som soverom (iht. bruk og retningslinjer). På ett soverom bør det etableres fast trinn på vegg under vindu eller annen tilfredsstillende løsning for enklere rømning ut vinduet.

Garasje
BRA-e 49 m²: Garasjerom.

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. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Krypkjeller har varierende høyde gjennom hele rommet pga. innfylte masser som ikke er planert. Dette medfører at arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og arealet av hele krypkjeller er medtatt som areal med lav høyde.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger for 1. etasje datert 19.04.1982. Dette gjelder flytting av kjøkken som på tegning ligger der det idag er vaskerom, hvor kjøkken idag er hvor det på tegning er entré. Bad på tegning er flyttet noe i forhold til hvor dagens bad er idag, wc rom på tegning er også fjernet og er en del av bad i dagens planløsning. Stue er åpnet opp sammenlignet med tegninger. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.
Det foreligger godkjente bygningstegninger for kjelleren datert 21.11.1974 og ligger vedlagt i salgsoppgaven.
De fleste rom i kjeller er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Dette gjelder innredning av 2 soverom, bad og kjellergang/tv stue i kjeller. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av

byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Boligen fremstår med noe varierende standard. Boligen er stedvis fornyet senere år, men har også stedvis påbegynte arbeider med oppgradering i flere rom som ikke er ferdigstilt.

Tilbygg/moderniseringer:
- 1982: Tilbygg

Modernisering - Boligen er stedvis fornyet etter byggeår bl.a. nevnes:
- stedvis oppgraderte overflater
- etablert bad i kjeller 2023
- stedvis skiftet vinduer
- skiftet kjøkken i 2019
- skiftet deler av vannrør og avløpsrør i forbindelse med etablering bad i kjeller
- ny innvendig bunnledning i forbindelse med etablering av bad i kjeller
- skiftet drenering på deler av fasaden mot øst 2022
- tilleggsisolert deler av himling på boligen

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kum, overskap og underskap. Komfyrtopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk til friluft.

Bad 1. etasje:
Overflater på våtrom er under renovering og er ikke ferdigstilt. Tilstandsrapport iht. standard er ikke nødvendig. Våtrommet er under renovering og overflater er ikke ferdigstilt. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsone.

Bad kjeller/u.etasje:
Våtrom fra 2023. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse. Overflate vegger på våtrom er utført med baderomsplater og fliser i dusjnisje. Overflate himling er utført med malte plater. Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler. Det er plastsluk og slukrenne ved vegg og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett, dusjnisje og badekar. Mekanisk avtrekk på vegg. Hulltaking er ikke foretatt da svill er synlig i naborom og det er ikke påvist unormale forhold. Målt verdi er 9,3%. Kritisk grense er ca. 20%.
Vaskerom 1. etasje:
Våtrom fra 1982. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse. Overflate vegger på våtrom er utført med malt strie og malt panel. Overflate himling er utført med malt panel. Overflate gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg. Elektriske varmekabler. Våtrommet har synlig våtromsbelegg som tettesjikt og plastsluk. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Benkeplate. Det er naturlig ventilering ved

åpning av vindu. Hulltaking er ikke foretatt da svill er synlig i naborom uten å påvise unormale forhold. Målt verdi er 7,8%. Kritisk grense er ca. 20%.

Innvendige overflater:
Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malt panel, malt strie og malte plater. Himling er utført med himlingsplater og malt panel. Overflater gulv er utført med laminat og fliser i vindfang.
Rom under terreng er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater på vegg er utført med malte plater. Himling er utført med malte plater, panelbord og stedvis umalte plater. Overflater på gulv utført med betong og stedvis tilfarergulv med påliggende laminat.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Det er montert vannmåler. Vannledning er stedvis som rør-i-rør anlegg fra 2023.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast fra byggeår. Stedvis fornyet i 2023.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og i vegg.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra 2004 er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid. Automatsikringer og skrusikringer.

Branntekniske forhold:
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tidligere taktekking er benyttet som undertak. Det er ukjent undertak på tilbygg.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Taknedløp fra pulttak på altan er ikke tilkoblet nedløp på boligen.

- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Stedvis gjenstående arbeider med montering av bordkledningen. Manglende musebånd/lusing medfører fare for at skadedyr har adkomst bak kledning og kan forårsake skader.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke gangbart gulv på kaldloft og konstruksjonen er

derfor kun besiktiget fra loftsluke iht. gjeldende retningslinjer. Takkonstruksjonen på tilbygg er gjenbygget. Takkonstruksjonen ligger over innredede boligrom uten inspeksjonsmulighet. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Det er ikke fagmessig utførelse ved utvendig tetting på vinduer innsatt i grunnmur. Utførelsen medfører fare for fuktinntrengning og skade i bakenforliggende konstruksjoner.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke montert vannbrettbeslag over dør. Utførelsen kan medføre fare for fukt inn i konstruksjonen, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid.
- Balkongdør: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/døromramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Forventet levealder på dører er oppnådd.
- Balkonger, terrasser og rom under balkong: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Liggende spiler skal ha maks 20 mm åpning for å forhindre muligheter for klatring inntil en høyde på 75 cm over gulv.
- Uteplass: Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Ufagmessig og svak innfesting av pulttakkonstruksjonen på uteplass. Medfører fare for skader på takkonstruksjonen.
- Utvendige trapper: Skjevheter i trapp til altan og oppsprukket tredekke.
- Kjellertrapp: Manglende montasje av rekkverk medfører fare for skader pga. fall.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er stedvis ikke å tilfredsstillende avslutning av grunnmursplast. Dette medfører at regnvann kan trenge inn og medføre skade.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert fritt eksponert isopor e.l. Stedvis riss og bom i utvendig pusset overflate.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger med arealer i aktsomhetsområde for marin grense iflg. NVE sitt kart. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Mer enn halvparten av forventet levetid på overflater er stedvis oppnådd. Stedvis manglende ferdigstillelse av påbegynte arbeider. Bom og sprekker i fuger på fliser ved vedovn i stue.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis knirk i etasjeskille. Det er målt ca. 14 mm høydeavvik i soverom i boligen og i soverom på tilbygg.
- Radon: Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet levetid på elementpipe er oppnådd. Det er ufagmessig utførelse ved legging av tettetråd mellom røykrør og røykrørsinnføring.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er stedvis gjenstående arbeider på overflater. Det er lagt plast i yttervegger i rom under terreng. Utførelsen var normal ved byggeår, men avviker fra dagens utførelse av denne typen konstruksjoner. Det ble registrert fuktnivå på 13,1%. Kritisk grense er ved ca. 20%.
- Krypkjeller: Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det ble registrert 15,6 %. Kritisk grense er ca. 20 %. Det er

påbegynt arbeider i stubbloftkonstruksjonen i forbindelse med renovering av bad i 1. etg.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er stedvis knirk i trappetrinn.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Mer enn halvparten av forventet levetid er stedvis oppnådd.
- Overflater vegger og himling, vaskerom: Det er uegnede/ materialer i våtsoner. Det er ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Sanitærutstyr og innredning, vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på armatur.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom, bad 1. etasje: Våtrommet er under renovering og overflater er ikke ferdigstilt.
- Overflater vegger og himling, bad kjeller: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning/teknisk godkjenning. Det er ikke benyttet egnet sokkellist. Det er synlig skruing av veggplate i våtsone. Det er manglende fuging ved rørgjennomføringer. Feil utførelse ved rørgjennomføringer i våtsonen kan medføre fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.
- Overflater gulv, bad kjeller: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert hulrom under enkelte gulvflis. Det er ikke registrert at det har oppstått skade som følge av hulrom under flis. Bom under fliser kan skyldes skinndannelse på lim før flis legges ned eller manglende limheft pga. dårlig limdekning.
- Sanitærutstyr og innredning, bad kjeller: Armatur på innredning er løs.
- Ventilasjon, bad kjeller: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Overflater og innredning, kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Avtrekk, kjøkken: Ventilator er tilkoblet avtrekkskanal, men mye av avtrekksluften blir blåst inn i kjøkkenet.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkurser er ikke merket.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det ble registrert symptom på kondensering på glassruter innvendig på enkelte rom pga. noe mangelfull ventilasjon. Kondensering på glassruter medfører fare for fuktskader på vinduer og nedsatt levetid.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Stikkkontakt er misfarget pga. varmgang. Varmgang kan medføre brann. Varmtvannsbereder er ikke montert med fast elektrisk tilkobling iht. dagens forskrift.

TG3 – Utvendig:
- Altan: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Det er stedvis skjevheter i altankonstruksjonen. Pga. manglende adkomst bør det utføres nærmere undersøkelser av oppbygging av dragere og søyler.

TG3 – Innvendig:
- Overflater gulv, vaskerom: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Overflaten har omfattende skader. Forventet levetid er snart oppnådd på våtromsbelegg. Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluk eller ut i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskade.

- Sluk, membran og tettesjikt, vaskerom: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Hull i belegg ved sluk og ikke våtromsutførelse av våtromsbelegg. Våtrommet har ikke tilfredstillende tettesjikt i våtsone. Medfører fare for vannskader.
- Ventilasjon, vaskerom: Ingen ventilering utover åpning av vindu. Manglende mekanisk avtrekk kan medføre fare for fuktskader pga. høy fuktighet i våtrom.
- Bad 1. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at våtrommet er påbegynt renovert. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.
- Sluk, membran og tettesjikt, bad kjeller: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utforming og utførelse ved sluk skjuler membranløsning i dusj. Tilstandsvurdering av tettesjikt i gulv er vurdert iht. alder. Sluk og membranutførelse i sluk under badekar er ikke vurdert pga. manglende adkomst. Det er synlig skru i våtsone ved dusj. Utførelse medfører fare for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Utettheter ved rørgjennomføringer kan medføre fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.
- Elektrisk anlegg.
- Branntekniske forhold.

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

- Pkt. 1: Rør. Arbeid utført av Rørlegger tom Eilertsen og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023. Ny membran og sluk. Alt nytt.

- Pkt. 2: Rør. Arbeid utført av rørlegger Tom Eilertsen og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

- Pkt. 3: Ny platting, parkering, isolert garasje. ildsted kontrollert og godkjent av brannvesen Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

- Pkt. 4: Drenering på forside av hus samt isolering av mur under grunn. Arbeid utført av bergli bygg og anleggservice og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

- Pkt. 8: Ny stoppekran og rør inn til vannskap og vidre til bad samt kloakkrør. Faglært arbeid utført av Rørlegger tom eilertsen. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

- Pkt. 10: Etterisolering av tak byttet vinduer til soverom x2 og bad. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

- Pkt. 22: Sortland boligstiftelse ved huskjøp i 2015.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i etablert og attraktivt boligområde nord-vest for Sortland sentrum. Rolig og barnevennlig beliggenhet. Fra boligen er det gangavstand til det aller meste, bl.a. skoler, barnehager, idrettsanlegg, lysløype og Sortland sentrum.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjon er utført med prefabrikkerte w-takstoler på boligen og pulttakkonstruksjon på tilbygg, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Takkonstruksjon er stedvis tilleggsisolert.
Taktekke er utført med steinbelagte stålplater. Befart fra bakkenivå. Stedvis stålplater. Boligen har takrenner og taknedløp av stål.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggkonstruksjon er utført som isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig stående bordkledning. Stedvis liggende bordkledning.

Vinduer:
Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis med koblede glass fra byggeår. Stedvis er vinduer skiftet i 2020.

Dører:
Boligen har malt hovedytterdør i tre.
Bygningen har malte balkongdører i tre.

Balkonger/terrasser:
Balkong er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.
Altan er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv av kompositt og stedvis er spaltegulv av tre. Montert pulttakkonstruksjon på deler av altanen.
Terrasse er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv. Pulttakkonstruksjon.
Trapp er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.
Overbygget kjellertrapp er utført i betong.

Krypkjeller:
Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Dampsperre på stedlige masser.
Tomteforhold:
Det er ukjent byggegrunn. Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår. Fornyet på deler av fasaden mot øst. Murt grunnmur på boligen og murt ringmur på tilbygg.

Garasje:
Garasje er utført i isolerte konstruksjoner bl.a. med saltakkonstruksjon og tekking med stålplater, takrenner i stål, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Innvendig kledning er utført med med plater. Leddporter med portåpner og gangdør. Utebod er utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. med pulttak som plassbygget konstruksjon og tekking med stålplater, vegger i trekonstruksjon med utvendig bordkledning. Gangdør.

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.

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 30.08.1976. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tilbygg av boligen fra 1982.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen, men det foreligger tegning mottatt fra Sortland kommune som stemmer med dagens bruk.

Oppvarming
Varmepumpe, vedovn og varmekabler på vaskerom og bad i kjeller. For øvrig oppvarming med elektrisitet.

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

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Eier opplyser at det ble foretatt radonmåling i 2015, men det foreligger ingen dokumentasjon vedrørende dette.

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 ligger i område regulert til boliger.

Plannavn: Selnes - Vestmarkområdet
Ikrafttredelsesdato: 03.05.1974
PlanID: 1974013

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Verdien gjelder som primærbolig.
kr 909 181,- for 2022
Sekundærverdi kr 3 454 887,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

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
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 eindommen. 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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Eier
Sally Ghaznavi Nord og Øyvind Andre Nord

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 8320
Dato: 23.12.1974
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pr stk) kr 1 500,- (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.

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 11-09-2024 av Reidulf Halvorsen i TakstTeam Vesterålen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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 11.09.2024
Selgers egenerklæring, datert 11.09.2024
Energiattest, datert 24.09.2024
Bygningstegninger bolig, datert 21.11.1974 og 19.04.1982
Bygningstegninger garasje
Ferdigattest, datert 30.08.1976
Matrikkelrapport, datert 21.08.2024

Målebrev, datert 11.12.1974
Grunnkart, datert 21.08.2024
Reguleringsplankart, datert 21.08.2024
Reguleringsbestemmelser, datert 05.09.1974
Tinglyste erklæringer, datert 23.12.1974
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: GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø






















서로의 북극성이 되자



















Underetasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Hovedplan



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, 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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Røsslyngveien 24 , 8402 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 15, bnr. 1112

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 11.09.2024 **Rapportdato:** 20.09.2024 **Oppdragsnr.:** 20840-1282 **Referansenummer:** KJ1631

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS **Vår ref:**

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 6 ansatte, 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

Reidulf Halvorsen
Uavhengig Takstingeniør
reidulf@ttv.as
932 06 645

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

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.

Røsslyngveien 24 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1112
1870 SORTLAND

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder). Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder. Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet. Boligen er stedvis fornyet senere år, men har også stedvis påbegynte arbeider med oppgradering i flere rom som ikke er ferdigstilt. Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår. Ut ifra 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 avdekket symptomer på svikt.

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

Enebolig - Byggeår: 1974

Gå til side

UTVENDIG

Taktekke er utført med steinbelagte stålplater.
Befart fra bakkenivå. Stedvis stålplater.
Boligen har takrenner og taknedløp av stål.
Ytterveggkonstruksjon er utført som isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig stående bordkledning. Stedvis liggende bordkledning.
Takkonstruksjon er utført med prefabrikkerte w-takstoler på boligen og pulttakkonstruksjon på tilbygg, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Takkonstruksjon er stedvis tilleggsisolert.
Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis med koblede glass fra byggeår. Stedvis er vinduer skiftet i 2020.
Boligen har malt hovedytterdør i tre.
Bygningen har malte balkongdører i tre.
Balkong er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.
Altan er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv av kompositt og stedvis er spaltegulv av tre. Montert pulttakkonstruksjon på deler av altanen.
Terrasse er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.
Pulttakkonstruksjon.
Trapp er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.
Overbygget kjellertrapp er utført i betong.

Gå til side

INNVENDIG

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malt panel, malt strie og malte plater.
Himling er utført med himlingsplater og malt panel. Overflater gulv er utført med laminat og fliser i vindfang.
Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Etasjeskille på tilbygg er utført som tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Iflg. eier er det utført radonmålinger av tidligere eiere.
Murt elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue.
Rom under terreng er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater på vegg er utført med malte plater. Himling er utført med malte plater, panelbord og stedvis umalte plater. Overflater på gulv utført med betong og stedvis tilfarergulv med påliggende laminat.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot grunnmur. Det ble registrert fuktnivå på 13,1%. Kritisk grense er ved ca. 20%.
Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/ krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Dampsperre på stedlige masser.
Malt tretrapp mellom etasjene. Loftsluke med stige (for adkomst til loftsrom).
Boligen har profilerte innvendige dører med trekarmer og stedvis slette dører med pålimte profilerte lister fra byggeår. Stedvis er dører fornyet.

Gå til side

VÅTROM

Røsslyngveien 24 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1112
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1. etg.
Overflater på våtrom er under renovering og er ikke ferdigstilt. Tilstandsrapport iht. standard er ikke nødvendig.
Våtrommet er under renovering og overflater er ikke ferdigstilt. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsone.

Vaskerom 1. etg.
Våtrom fra byggeår 1982. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse.
Overflate vegger på våtrom er utført med malt strie og malt panel. Overflate himling er utført med malt panel.
Overflate gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg. Elektriske varmekabler.
Våtrommet har synlig våtromsbelegg som tettesjikt og plastsluk.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Benkeplate.
Det er naturlig ventilering ved åpning av vindu.
Hulltaking er ikke foretatt da svill er synlig i naborom uten å påvise unormale forhold. Målt verdi er 7,8%. Kritisk grense er ca. 20%.

Bad kjeller.
Våtrom fra byggeår 2023. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse.
Overflate vegger på våtrom er utført med baderomsplater og fliser i dusjnisje. Overflate himling er utført med malte plater.
Overflate gulv på våtrom er utført med flis.
Elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og slukrenne ved vegg og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett, dusjnisje og badekar.
Mekanisk avtrekk på vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da svill er synlig i naborom og det er ikke påvist unormale forhold. Målt verdi er 9,3%. Kritisk grense er ca. 20%.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kum, overskap og underskap.
Komfyrtopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin.
Ventilator med avtrekk til friluft.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Det er montert vannmåler. Vannledning er stedvis som rør-i-rør anlegg fra 2023.
Det er avløpsrør av plast fra byggeår. Stedvis fornyet i 2023.
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og i vegg.
Det er installert varmepumpe i stuen.
Varmtvannsbereder fra 2004 er på ca. 200 liter.
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid.
Automatsikringer og skrusikringer.

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk
anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår. Fornyet på deler av fasaden mot øst.
Murt grunnmur på boligen og murt ringmur på tilbygg.
Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel. Stedvis asfalt og belegningsstein på gårdsplass.
Skifert ved hovedinngang.
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger fra byggeår. Ledningstype er ikke bekreftet, men tidsmessige ledningstyper er plastledninger både når det gjelder vann- og avløpsledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	258 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	209 m²
Totalpris	4 300 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 850 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er avvik på planløsningen i begge etasjer mellom godkjente tegninger i kommunalt register og boligen. Det er registrert noen avvik i form av rominndeling og bruksendring. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Garasje

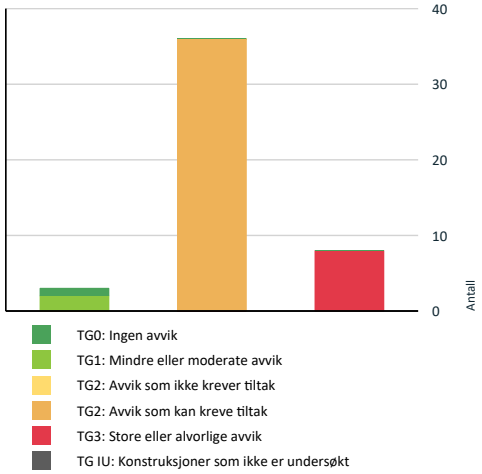
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Røsslyngveien 24 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1112
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

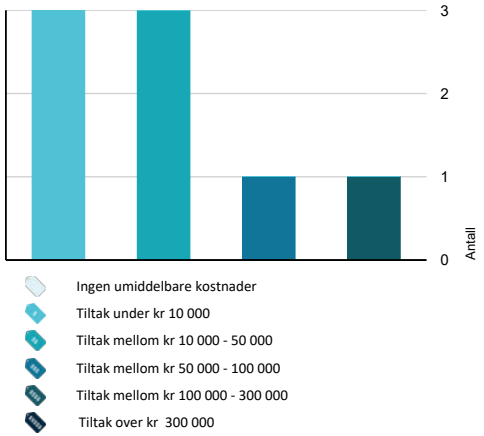
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstingeniøren 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 eier er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

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

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller. Iht. forskrift er det i rapport ikke foretatt kostnadsberegning av forhold med TG2, kun av forhold med TG3, noe som avviker fra rapportens instruks.

Garasje og utebod er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av tilstandsrapporten! Bygningen er vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Altan Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Uteplass** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Kjellertrapp** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Iht. eier.

Anvendelse

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som normal, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også stedvis preges av div. skader, defekter og påbegynte arbeider.

Vedlikehold
Bolig fremstår som jevnlig vedlikeholdt, selv om den stedvis har noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger samt manglende ferdigstillelse av gjenstående arbeider.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Tilbygg
	Modernisering	Boligen er stedvis fornyet etter byggeår bl.a. nevnes: - stedvis oppgraderte overflater - etablert bad i kjeller 2023 - stedvis skiftet vinduer - skiftet kjøkken i 2019 - skiftet deler av vannrør og avløpsrør i forbindelse med etablering bad i kjeller - ny innvendig bunnledning i forbindelse med etablering av bad i kjeller - skiftet drenering på deler av fasaden mot øst 2022 - tilleggsisolert deler av himling på boligen

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke er utført med steinbelagte stålplater. Befart fra bakkenivå. Stedvis stålplater.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tidligere taktekking er benyttet som undertak. Det er ukjent undertak på tilbygg.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



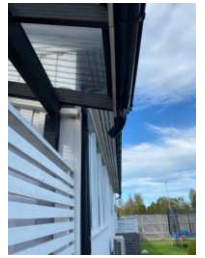
TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og taknedløp av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp fra pulttak på altan er ikke tilkoblet nedløp på boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjon er utført som isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig stående bordkledning. Stedvis liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis gjenstående arbeider med montering av bordkledningen. Manglende musebånd/lusing medfører fare for at skadedyr har adkomst bak kledning og kan forårsake skader.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må påregnes stedvis utskifting av bordkledning innen rimelig tid. Musesperre må etableres.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er utført med prefabrikkerte w-takstoler på boligen og pulttakkonstruksjon på tilbygg, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Takkonstruksjon er stedvis tilleggsisolert.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke gangbart gulv på kaldloft og konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra loftsluke iht. gjeldende retningslinjer. Takkonstruksjonen på tilbygg er gjenbygget. Takkonstruksjonen ligger over innredede boligrom uten inspeksjonsmulighet. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Røsslyngveien 24 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1112
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det bør etableres gangbar gulvløsning på kaldloft for enklere adkomst ved inspeksjon av innvendig takkonstruksjon. Feil utførelse kan forårsake høy fuktighet i hulrom. Mangelfull isolering, utetthet i dampsperre og dårlig lufting kan medføre fukt- og råteskader i konstruksjoner slik som takstoler og undertak. Slike fukt-/ og råteskader 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 av takkonstruksjonene som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
Nærmere undersøkelser må til for å avklare eventuelle tiltak for utbedring.







TG 2 Vinduer

Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis med koblede glass fra byggeår. Stedvis er vinduer skiftet i 2020.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Det er ikke fagmessig utførelse ved utvendig tetting på vinduer innsatt i grunnmur. Utførelsen medfører fare for fuktinntrengning og skade i bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utførelsen av innsettingsdetaljer medfører dårlig lufting av bordkledning, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Det bør etableres luftespalte mellom vannbrettbeslag og vindusomramming/bordkledning. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Utbedring av utvendig tetting på vinduer innsatt i grunnmur bør utbedres.







Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Boligen har malt hovedytterdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke montert vannbrettbeslag over dør. Utførelsen kan medføre fare for fukt inn i konstruksjonen, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved utskifting av bordkledningen er det viktig at nedbør som kommer inn bak bordkledning blir ledet frem og ut fra veggkonstruksjonen. Beslag over dør må dermed monteres.



TG 2 Balkongdører

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/døromramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Forventet levealder på dører er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utførelsen av innsettingsdetaljer medfører dårlig lufting av bordkledning, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Det bør etableres luftespalte mellom vannbrett/beslag og døromramming/bordkledning.









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Røsslyngveien 24 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1112
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Balkong er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Liggende spiler skal ha maks 20 mm åpning for å forhindre muligheter for klatring inntil en høyde på 75 cm over gulv.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ved eierskifte er det naturlig med fornying av balkong.







TG 3 Altan

Altan er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv av kompositt og stedvis er spaltegulv av tre. Montert pulttakkonstruksjon på deler av altanen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er stedvis skjevheter i altankonstruksjonen. Pga. manglende adkomst bør det utføres nærmere undersøkelser av oppbygging av dragere og søyler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Ved eierskifte er det naturlig å vurdere utbedring av påviste avvik og fornying av altan. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000







Tilstandsrapport



TG 2 Uteplass

Terrasse er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv. Pulttakkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Ufagmessig og svak innfesting av pulttakkonstruksjonen på uteplass. Medfører fare for skader på takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved eierskifte er det naturlig med fornying av dekke og utbedring av registrerte avvik.







TG 2 Utvendige trapper

Trapp er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i trapp til altan og oppsprukket tredekke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved eierskifte er det naturlig å vurdere utbedring av registrerte avvik.





TG 2 Kjellertrapp

Overbygget kjellertrapp er utført i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Manglende montasje av rekkverk medfører fare for skader pga. fall.

Røsslyngveien 24 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1112
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved eierskifte er det naturlig å vurdere utbedring av registrerte avvik.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malt panel, malt strie og malte plater.
Himling er utført med himlingsplater og malt panel. Overflater gulv er utført med laminat og fliser i vindfang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på overflater er stedvis oppnådd. Stedvis manglende ferdigstillelse av påbegynte arbeider. Bom og sprekker i fuger på fliser ved vedovn i stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvis fornying av innvendige flater samt ferdigstillelse av påbegynte arbeider.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Etasjeskille på tilbygg er utført som tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis knirk i etasjeskille. Det er målt ca. 14 mm høydeavvik i soverom i boligen og i soverom på tilbygg.

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

Tilstandsrapport







TG 2 Radon

Iflg. eier er det utført radonmålinger av tidligere eiere.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på elementpipe er oppnådd. Det er ufagmessig utførelse ved legging av tettetråd mellom røykrør og røykrørsinnføring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør legges tynnere tettetråd mellom røykrør og røykrørsinnføring. Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke på pipe eller annet kompenserende tiltak. Kontakt evt. lokalt feiervesen for nærmere avklaring.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater på vegg er utført med malte plater. Himling er utført med malte plater, panelbord og stedvis umalte plater. Overflater på gulv utført med betong og stedvis tilfarergulv med påliggende laminat. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot grunnmur. Det ble registrert fuktnivå på 13,1%. Kritisk grense er ved ca. 20%.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis gjenstående arbeider på overflater. Det er lagt plast i yttervegger i rom under terreng. Utførelsen var normal ved byggeår, men avviker fra dagens utførelse av denne typen konstruksjoner. Det ble registrert fuktnivå på 13,1%. Kritisk grense er ved ca. 20%.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Røsslyngveien 24 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1112
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Ved eierskifte er det naturlig med stedvis fornying og ferdigstillelse av gjenstående arbeider.
Innvendig utlekting/isolering av grunnmurer er generelt å anse som risikokonstruksjon. Tilfarergulv/tregulv på betongulv er generelt å anse som risikokonstruksjon. Bruk av kjeller er avgjørende for eventuelle tiltak.









TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/ krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Dampsperre på stedlige masser.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert 15,6 %. Kritisk grense er ca. 20 %. Det er påbegynt arbeider i stubbloftkonstruksjonen i forbindelse med renovering av bad i 1. etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Påbegynte arbeider i stubbeloftskonstruksjonen bør ferdigstilles. Krypkjeller bør sikres mot skadedyr. Det bør foretas lokal utbedring av skader. Krypkjellere er generelt en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader. Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader. Det anbefales at dampsperren beskyttes med sand eller lign. masser for å forhindre skader på dampsperren etter at denne er lagt.







Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

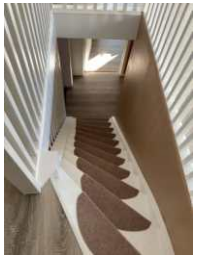
Malt tretrapp mellom etasjene. Loftsluke med stige (for adkomst til loftsrom).

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er stedvis knirk i trappetrinn.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig å vurdere fornying av trapp.



TG 2 Innvendige dører

Boligen har profilerte innvendige dører med trekarmer og stedvis slette dører med pålimte profilerte lister fra byggeår. Stedvis er dører fornyet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er stedvis oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte er det naturlig å vurdere utskifting/utbedring av innvendige dører.





VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrom fra byggeår 1982. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegger på våtrom er utført med malt strie og malt panel. Overflate himling er utført med malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte er det naturlig med oppgradering av våtrom for å tåle dagens bruk.

Røsslyngveien 24 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1112
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Overflate gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Overflaten har omfattende skader

Forventet levetid er snart oppnådd på våtromsbelegg. Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluk eller ut i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskade.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forventet levetid på overflater er oppnådd. Våtrommet står foran full renovering for å tåle dagens bruk. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har synlig våtromsbelegg som tettesjikt og plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Hull i belegg ved sluk og ikke våtromsutførelse av våtromsbelegg. Våtrommet har ikke tilfredstillende tettesjikt i våtsone. Medfører fare for vannskader.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet står foran full oppgradering.

Vær oppmerksom ved bruk. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). I forbindelse med eierskifte er det naturlig med renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på armatur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte kan det være naturlig å vurdere oppgradering av utstyr.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering ved åpning av vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Manglende mekanisk avtrekk kan medføre fare for fuktskader pga. høy fuktighet i våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør monteres skal rommet benyttes som våtrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da svill er synlig i naborom uten å påvise unormale forhold. Målt verdi er 7,8%. Kritisk grense er ca. 20%.



Røsslyngveien 24 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1112
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Overflater på våtrom er under renovering og er ikke ferdigstilt. Tilstandsrapport iht. standard er ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at våtrommet er påbegynt renovert. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Mekanisk avtrekk bør monteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







1. ETASJE > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Våtrommet er under renovering og overflater er ikke ferdigstilt. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Våtrommet er under renovering og overflater er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det ble ikke registrert synlige fukt eller fuktskader. Det er foretatt fuktmåling i synlig svill i våtrommet uten å avdekke unormale verdier. Målt verdi er 10,1%. Kritisk grense er ca. 20%.





KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Våtrom fra byggeår 2023. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegger på våtrom er utført med baderomsplater og fliser i dusjnisje. Overflate himling er utført med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning/teknisk godkjenning. Det er ikke benyttet egnet sokkellist. Det er synlig skruing av veggplate i våtsone. Det er manglende fuging ved rørgjennomføringer. Feil utførelse ved rørgjennomføringer i våtsonen kan medføre fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Avvik med montasjen på våtromsplater må utbedres for å tilfredsstille teknisk godkjenning for produktet. Utførelsen kan medføre fare for fuktskade ved normal bruk. Det bør utføres tiltak vedrørende synlig skruing i våtsone.









KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert hulrom under enkelte gulvflis. Det er ikke registrert at det har oppstått skade som følge av hulrom under flis. Bom under fliser kan skyldes skinndannelse på lim før flis legges ned eller manglende limheft pga. dårlig limdekning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vær oppmerksom ved bruk.



KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Røsslyngveien 24 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1112
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og slukrenne ved vegg og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
• Det er påvist andre avvik:

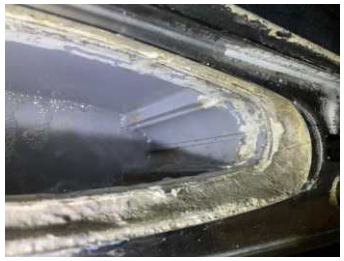
Utforming og utførelse ved sluk skjuler membranløsning i dusj. Tilstandsvurdering av tettesjikt i gulv er vurdert iht. alder. Sluk og membranutførelse i sluk under badekar er ikke vurdert pga. manglende adkomst. Det er synlig skru i våtsone ved dusj. Utførelse medfører fare for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Utettheter ved rørgjennomføringer kan medføre fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
• Andre tiltak:
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Anbefaler nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle behov for tiltak. Vær oppmerksom ved bruk. Nærmere undersøkelser vedrørende utførelse rundt sluk bør utføres, eventuelt etterspør dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett, dusjnisje og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Armatur på innredning er løs.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da svill er synlig i naborom og det er ikke påvist unormale forhold.
Målt verdi er 9,3%. Kritisk grense er ca. 20%.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kum, overskap og underskap. Komfyrtopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig å vurdere fornying av innredning.

Røsslyngveien 24 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1112
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til friluft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ventilator er tilkoblet avtrekkskanal, men mye av avtrekksluften blir blåst inn i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser må til for å avklare eventuell tiltak for utbedring.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Det er montert vannmåler. Vannledning er stedvis som rør-i-rør anlegg fra 2023.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rørkurser er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rørkurser bør merkes.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår. Stedvis fornyet i 2023.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det ble registrert symptom på kondensering på glassruter innvendig på enkelte rom pga. noe mangelfull ventilasjon. Kondensering på glassruter medfører fare for fuktskader på vinduer og nedsatt levetid.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle behov for tiltak.



TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stuen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2004 er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er påvist andre avvik:

Stikkkontakt er misfarget pga. varmgang. Varmgang kan medføre brann. Varmtvannsbereder er ikke montert med fast elektrisk tilkobling iht. dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales at varmvannsbereder med effekt over 1500 w har fast elektrisk tilkobling. Lekkasjevann bør ledes til sluk eller annet kompenserende tiltak.



Røsslyngveien 24 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1112
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid.
Automatsikringer og skrusikringer.

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

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.
   1974
   Iflg. opplysninger gitt på befaring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
   Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Iflg. elektrisk sjekkliste, fra eier. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

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
   Ja
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?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
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 grunnlag av registrerte avvik, tegn til eget arbeid, løs elektrisk installasjon, stedvis manglende deksler i koblingspunkt/kontakter og på bakgrunn av alder på anlegget, samt over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport









TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Det er ikke gjennomført kontroll av brannslukningsapparat iht. forskrift. Eier skal sørge for at manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000





Røsslyngveien 24 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1112
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår. Fornyet på deler av fasaden mot øst.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er stedvis ikke å tilfredstillende avslutning av grunnmursplast. Dette medfører at regnvann kan trenge inn og medføre skade.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegg. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur på boligen og murt ringmur på tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Stedvis riss og bom i utvendig pusset overflate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss/sprekker må holdes under oppsikt for å avklare eventuelle behov for tiltak. Synlig isopor bør tildekkes forsvarlig.





TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel. Stedvis asfalt og belegningsstein på gårdsplass. Skifer ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger med arealer i aktsomhetsområde for marin grense iflg. NVE sitt kart. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegg. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Nærmere undersøkelser bør utføres hvis det eventuelt skal utføres større tiltak på eiendommen eller bygninger med hensyn til at eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger fra byggeår. Ledningstype er ikke bekreftet, men tidsmessige ledningstyper er plastledninger både når det gjelder vann- og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak ut i fra at anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røsslyngveien 24 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1112
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

209 m²/209 m²

Enebolig: 2 Bad, 3 Gang, Stue, 5 Soverom, Kjøkken, Vaskerom, Vindfang, 2 Bod, Kryperom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 49 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

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 5 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 300 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 1,0 da., med påstående enebolig og frittstående garasje m/utebod. Barnevennlig beliggenhet i enden av blindvei i etablert boligområde hvor det bl.a. er gangavstand til skoler og barnehager.
Bolig med østvendt hovedfasade som generelt gir et normalt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt boligens alder, dette selv om boligen har stedvis vedlikeholdsbehov samt manglende ferdigstillelse av påbegynte arbeider.
Eiendommens beliggenhet samt bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Eiendommen grenser til offentlig vei til Vestmarka industriområde med de ulemper dette medfører av trafikkstøy.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Røsslyngveien 22 ,8402 SORTLAND 195 m²	1976	4 sov	11-01-2023		**3 900 000**		3 900 000	**20 000**
2	Røsslyngveien 5 ,8402 SORTLAND 180 m²	1976	3 sov	07-10-2021	3 350 000	**3 400 000**		3 400 000	**18 889**
3	Røsslyngveien 16 ,8402 SORTLAND 171 m²	1980	4 sov	01-11-2020	3 290 000	**3 170 000**		3 170 000	**18 538**
4	Røsslyngveien 30 ,8402 SORTLAND 214 m²	1975	4 sov	30-09-2018	4 100 000	**3 900 000**		3 900 000	**18 224**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.		8 500
Forsikring. iht. eier.	Kr.		18 000
Kommunale avgifter. Iht. eier.	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**36 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 300 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**550 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 850 000**

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.		1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 850 000**

Røsslyngveien 24 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1112
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

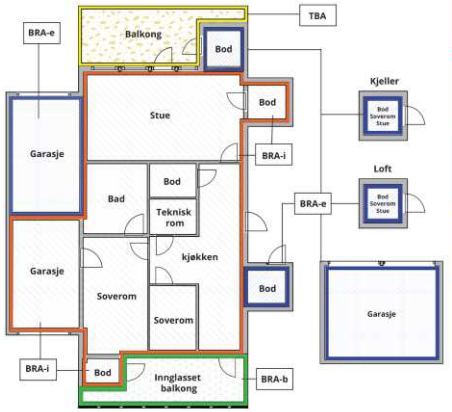
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	122			122	70		122
Kjeller	87			87		27	114
SUM	**209**				**70**	**27**	**236**
SUM BRA	**209**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad , Gang , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken , Vaskerom , Vindfang		
Kjeller	Bad , Kjellerstue/soverom, Soverom 2, Gang , Gang 2, Bod , Bod 2, Kryperom		

Kommentar

Åpent areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mindre arealavvik kan forekomme.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Krypkjeller har varierende høyde gjennom hele rommet pga. innfylte masser som ikke er planert. Dette medfører at arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og arealet av hele krypkjeller er medtatt som areal med lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik på planløsningen i begge etasjer mellom godkjente tegninger i kommunalt register og boligen. Det er registrert noen avvik i form av rominndeling og bruksendring. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført rørleggerarbeider i forbindelse med etablering av bad i kjeller. Det er ikke fremlagt faktura på utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu på ett soverom i kjeller tilfredsstiller ikke gjeldende krav til rømningsvei, men rommet er allikevel medtatt som soverom (iht. bruk og retningslinjer). På ett soverom bør det etableres fast trinn på vegg under vindu eller annen tilfredstillende løsning for enklere rømning ut vinduet. Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer ikke når det gjelder 1. etasje og kjelleretasje. Det er registrert avvik i form av rominndeling og bruksendring.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		49		49	
SUM				**49**	
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	201	8
Garasje	0	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2024	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør
	Øyvind Andre Nord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1112		0	983 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Røsslyngveien 24

Hjemmelshaver
Nord Sally Ghaznavi, Nord Øyvind Andre

Felles formue
Kr.

Felles gjeld:
Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i flatt terreng, i etablert og attraktivt boligområde nord-vest for Sortland sentrum.
Barnevennlig beliggenhet ved enden av blindvei, som eiendommen også har grei adkomst fra.
Gangavstand til bl.a. skoler, barnehager og Sortland sentrum.

Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel. Delvis inngjerdet.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 939 398	2020

Røsslyngveien 24 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1112
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Iht. eier.

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

Vedlikehold
Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Beskrivelse
Garasje er utført i isolerte konstruksjoner bl.a. med saltakkonstruksjon og tekking med stålplater, takrenner i stål, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Innvendig kledning er utført med med plater. Leddporter med portåpner og gangdør. Utebod er utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. med pulttak som plassbygget konstruksjon og tekking med stålplater, vegger i trekonstruksjon med utvendig bordkledning. Gangdør.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	23.08.2024		Fremvist	2	Nei
Kommunalinformasjon	06.09.2024		Gjennomgått	100	Nei
Egenerklæringsskjema	11.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg			Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Røsslyngveien 24 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1112
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Røsslyngveien 24,
8402 SORTLAND

- Utfylt av: Sally Ghaznavi Nord, Øyvind Andre Nord
- Utfylt dato: 11.09.2024 kl. 06:22
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2015

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: rør

Arbeid utført av Rørlegger tom Eilertsen og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja: ny membranog sluk. alt nytt

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja: Rør

Arbeid utført av rørlegger Tom Eilertsen og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Ny platting, parkering isolert garasje ildsted kontrollert og godkjent av brannvesen

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: drenering på forside av hus samt isolering av mur under grunn

Arbeid utført av bergli bygg og anleggservice og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen: fremside av hus

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: ny stoppekran og rør inn til vannskap og vidre til bad samt kloakkrør

Faglært arbeid utført av Rørlegger tom eilertsen. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

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

Ja: etterisolering av tak byttet vinduer til soverom x2 og bad

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Sortland boligstiftelse ved huskjøp i 2015

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

---

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

---

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

---

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

---

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

---

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-15/1112

NORKART
Utskriftsdato: 21.08.2024 11:53

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	SELNESFELTET VII	Beregnet areal	983
Etablert dato	23.12.1974	Historisk oppgitt areal	984
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ 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
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.12.1974			15/89 (-984), 15/1112 (984)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7621517.36	516484.21	0	Ja	983	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NORD SALLY GHAZNAVI F170677*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RØSSLYNGVEIEN 24 8402 8402 SORTLAND	Bosatt (B)
NORD ØYVIND ANDRE F311281*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RØSSLYNGVEIEN 24 8402 8402 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Røsslyngveien 24 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8402 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	210 Brekka	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190175014		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	190175022		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190175014: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	209
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	209
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Røsslyngveien 24	H0101	15/1112	209	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	119	0	119	0	0	0
U01	0	90	0	90	0	0	0

2: Bygning 190175022: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/1112	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-15/1112
NORKART
Utskriftsdato: 21.08.2024 11:53

Prt.koll
J. nr. 493.
L. nr.

side 1112

.....Sortland..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av "Byggegrunn pars.D" (eiend. navn), gr. nr. 15 br. nr. 89

Parsellen er gitt br. nr. 1112 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Selnesfeltet. gate/vei nr. VII
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 74 den 20/5 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

"Byggegrunn pars. D" 15/89

Forretningen er forlangt av Georg Ellingsen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppm.sjefen og utført av

I nærvær av kartvitne ass.ing. Arnulf Olsen,
ass.ing. Eskild Brønlund.

Bl. 540 a. 15000. ANDVORD - 1772/73.—

Ved forretningen møtte: [1])

Selger og kjøper: 15/89: Georg Ellingsen.
Naboer : Samme.

Grensene er fastlagt i henhold til stadfestet reguleringsplan av 5/9-1974.

Koordinatsystemet er NGO's koordinatsystem.

G R E N S E B E S K R I V E L S E.

Grensene måler i meter.

Mot SØ.
Mot adkomstveg fra pkt.I til pkt.II 8,00 m

Mot Syd.
Mot parsell av 15/89, Jnr.486 fra pkt.II til pkt.III 28,45 m

Mot Vest.
Mot friareal, privat fra pkt.III til pkt.IV 25,00 m
Videre fra pkt.IV til pkt.V 4,50 m

Mot Nord.
Mot Markvegen fra pkt.V til pkt.VI 33,65 m

Mot Øst.
Mot parsell av 15/89, Jnr.494, fra pkt.VI til pkt.VII 4,50 m
Videre fra pkt.VII til pkt.I 20,00 m

I pkt.ene I - II - III -IV og VII er nedrammet jernrør.
Forøvrig fremgår parsellens form, størrelse og beliggenhet av kartet.

Ingen merknader i protokollen.

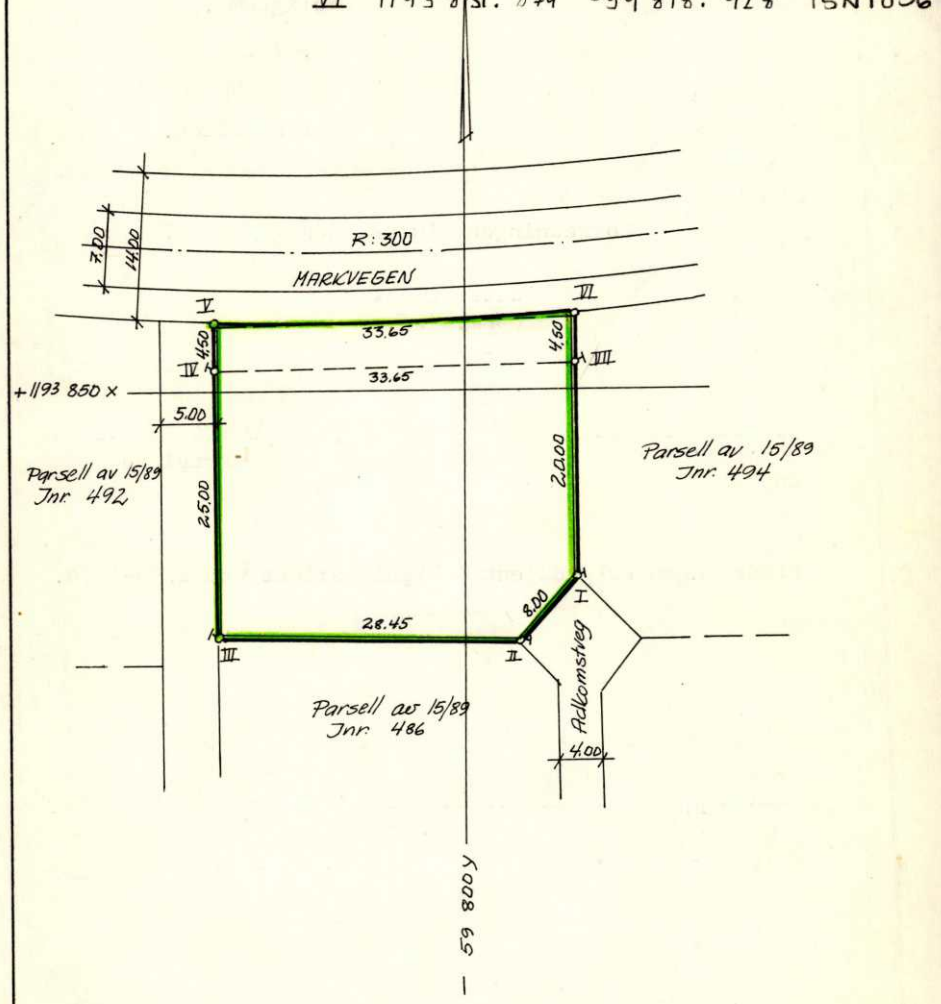
Areal: 983,6 m2.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser

For inntegning eller i

	X	Y	
Pkt. I	+1193 807,433	-59 818,5949	15N1032
" II	+1193 ~~797,400~~ 801,463	-59 823,9111	15N1027
" III	+1193 801,541	-59 852,3624	15N1031
" IV	+1193 826,541	-59 852,1143	15N1033
" VII	+1193 827,374	-59 818,4589	15N1034
V	1193 831.041	-59 852.070	15N1035
VI	1193 831. 874	-59 818. 428	15N1036

Koordinate



MÅL: 1:500

AREAL: 983.6 M²

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til: Boligtomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]): 0,01 skm v/ fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør: 0.01 skm

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet: Seknesfeltet. VIII

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet den 11/12-1974.

Oppm.sjef.

Påtegninger: [3])

ass.ing.
Oppmåler

Kartvitne

Fradelingen er godkjent i bygningsrådet den 27/9-1974.

For tinglysningen kr.40,-.
Ført inn i dagboken ved
Vesterålen sorenskriverembete
som nr.8320 den 23/12-1974.
Ført inn i grb. for Sortland, gnr.15, bnr.89 og 1112.

Harald Ditrichson.
dfm.
sign.

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
[3]) F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
"Selnesfelt VII"		15	1112	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Bygningsarbeidet	Boligbygg	12/9 - 1974	dato 21/11- 74 sak 426

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Agnar Johnsen	Rysslyngvegen 24, 8400 Sortland	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Arnfinn Halvorsen	8423 Maurnes	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arne Jensen	8423 Maurnes	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ingen mangler,

Sortland den 30/8 - 1976

Osvald Johnsen

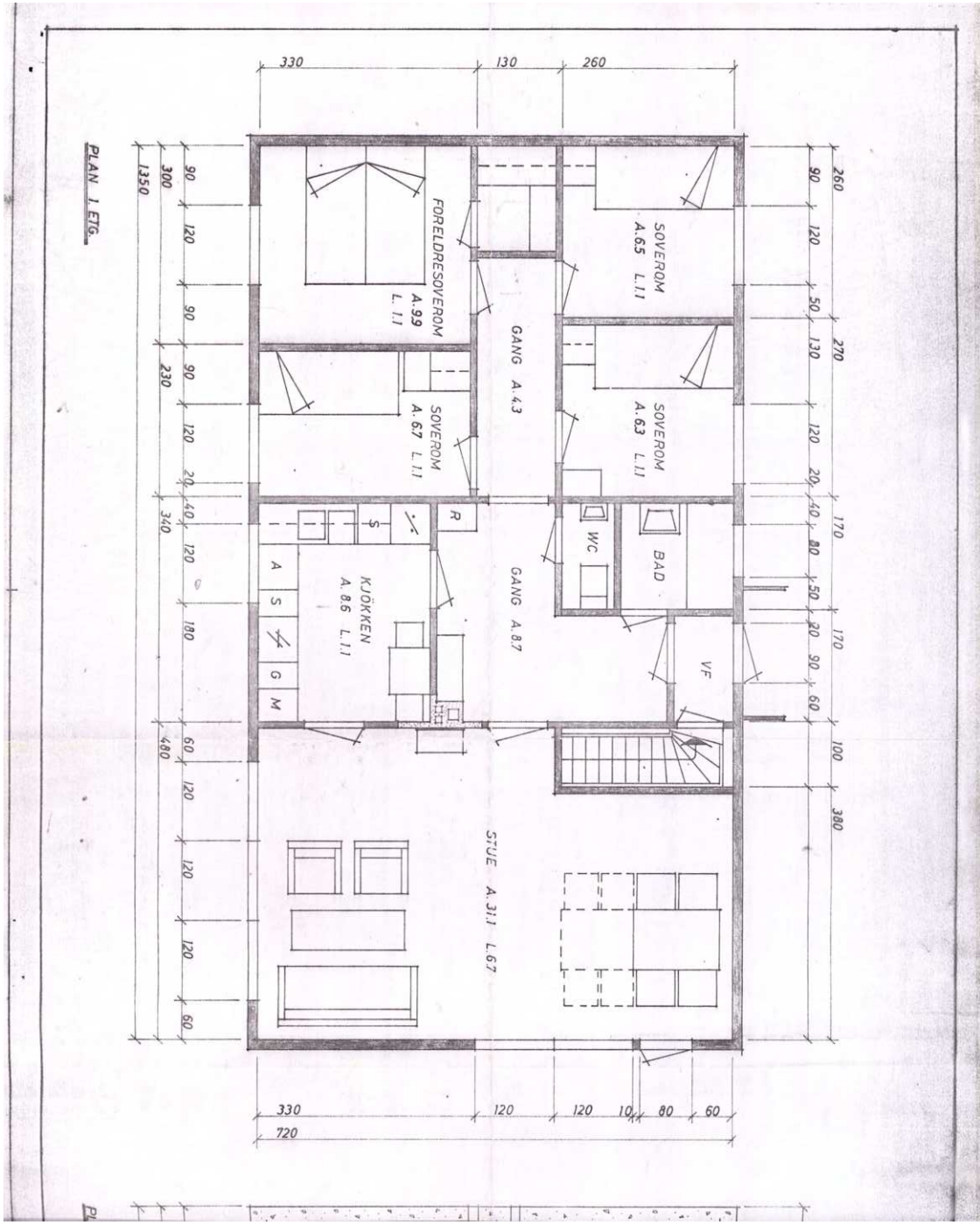
bygningssjefen

Sendes:

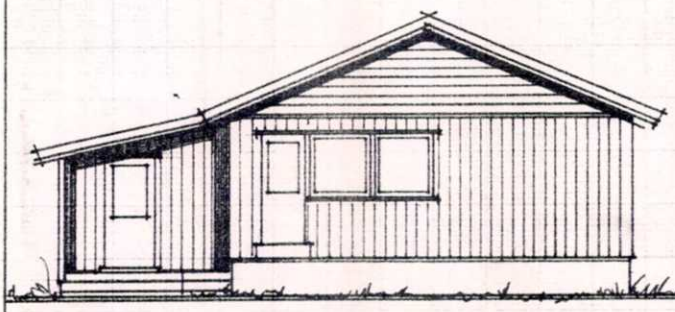
- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

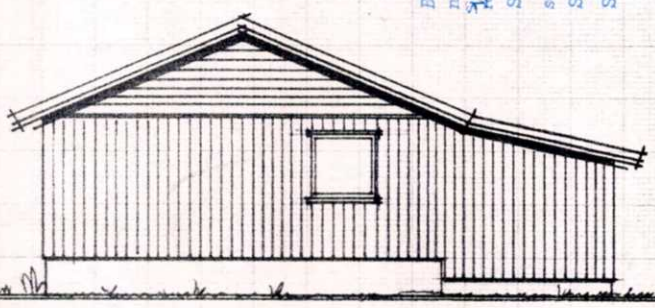
KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo



FASADE: SYD.

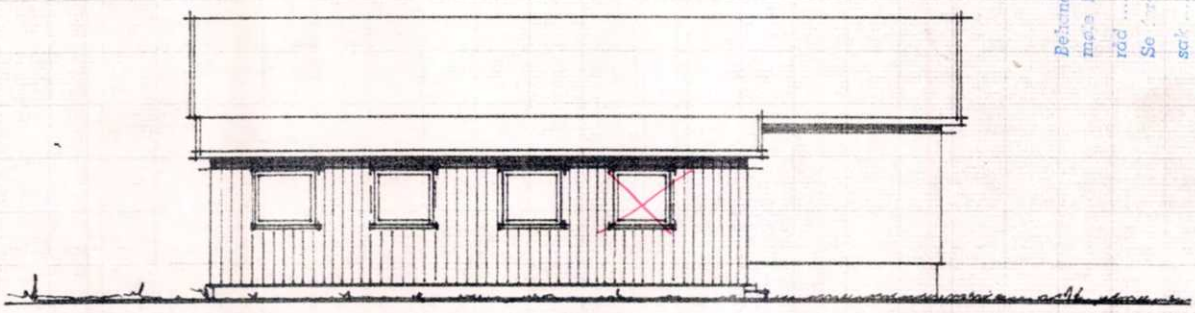


FASADE: NORD.



Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 19/04-82
Se forøvrig utskrift sak 50/82
Sortland bygningsråd
Sortland, 20/04-82
E. Hansen

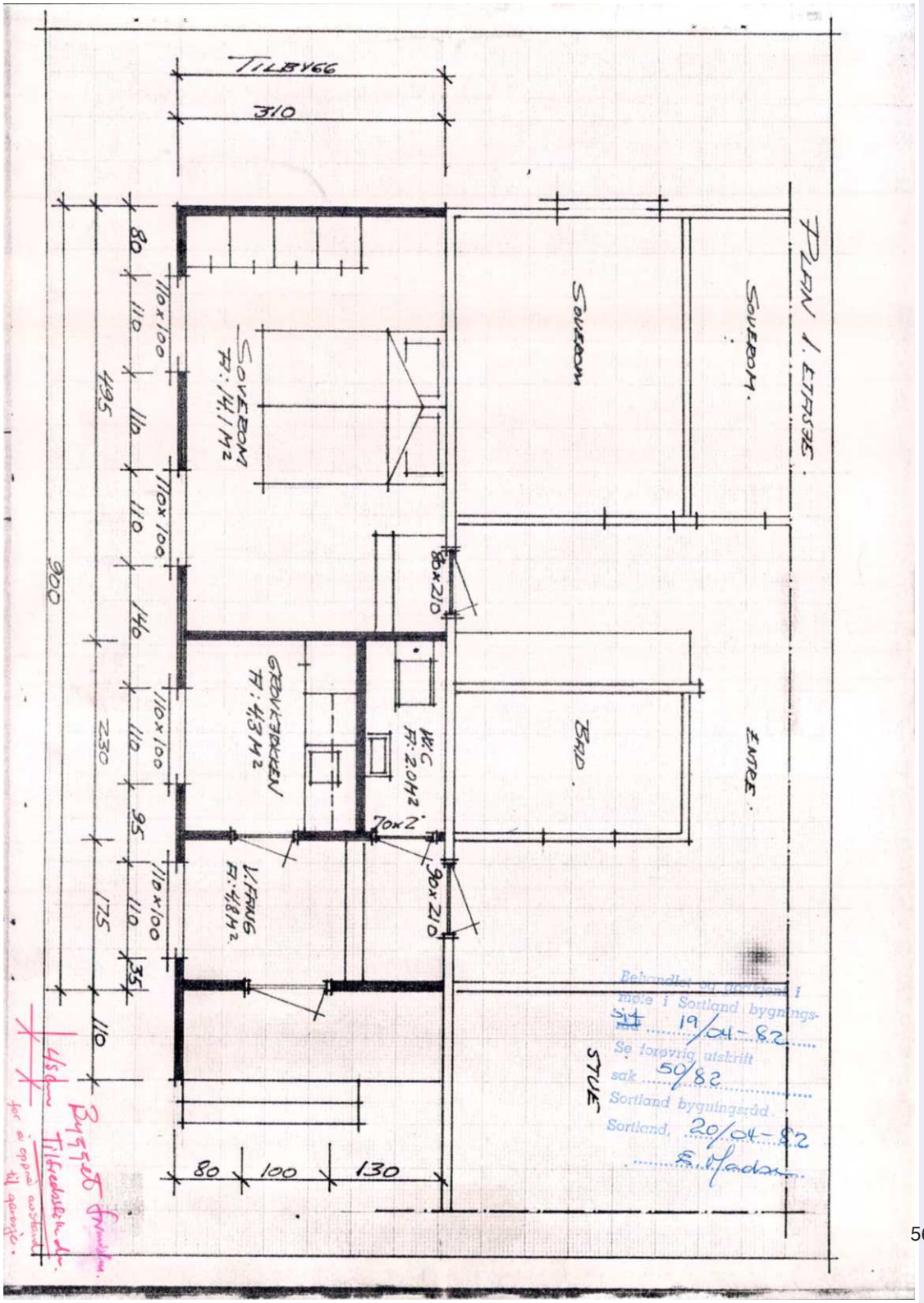
FASADE: VEST.



Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 19/04-82
Se forøvrig utskrift sak 50/82
Sortland bygningsråd
Sortland, 20/04-82
E. Hansen

BOLIGHUS M/TILBYGG
TILH. AGNAR JOHNSEN,
HDR. RØSSLYNGVN. 24, 8400 SORTLAND.
PLAN SNITT OG FASADER
M: 1:100
M: 1:50
DATO 04.02.82
REV. ...

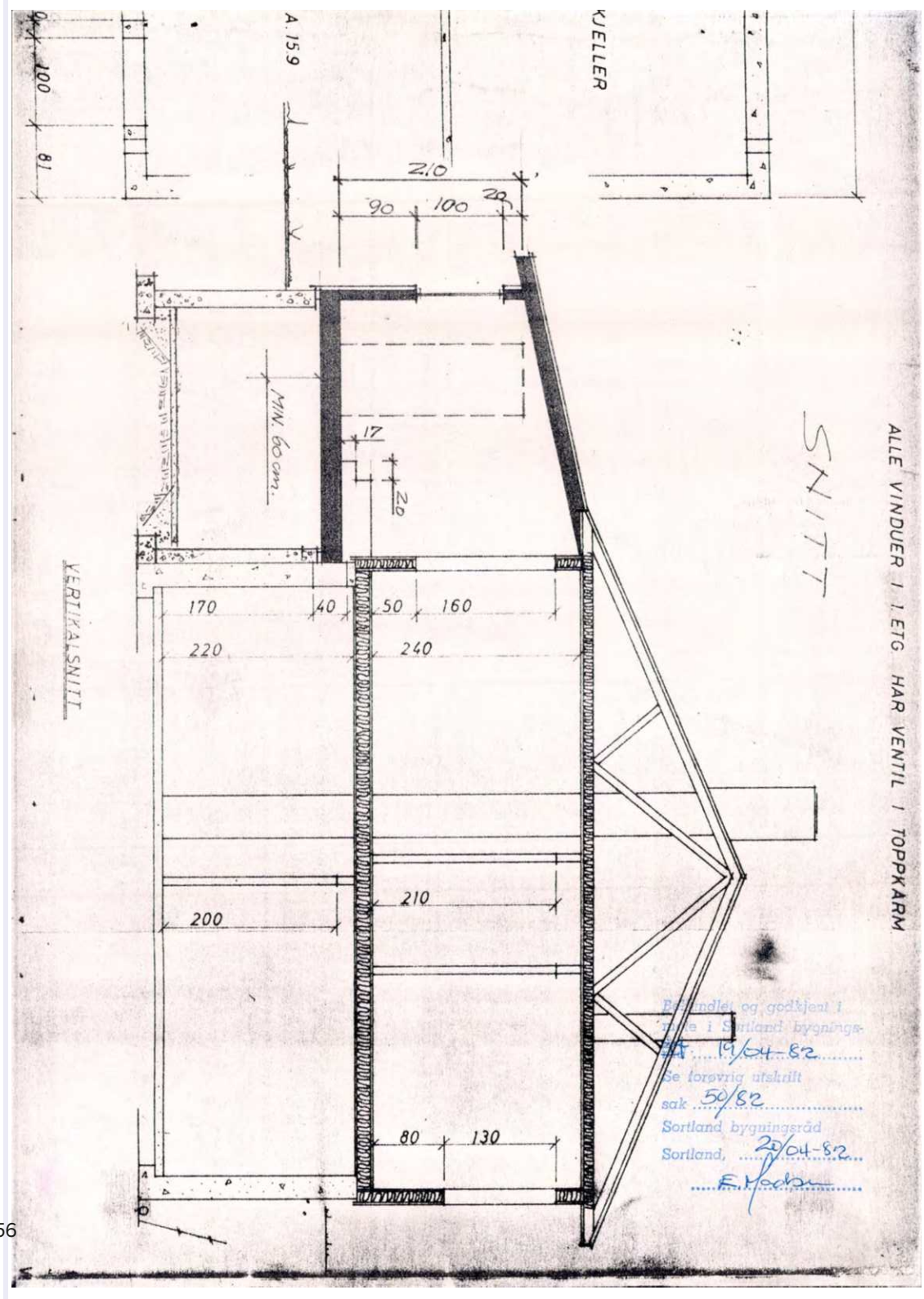
for ⅛ Sortland Trælastforretning
Tegnekontoret



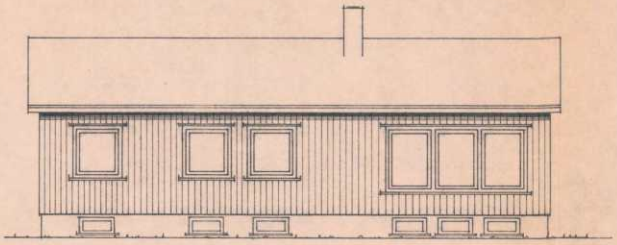
Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 19/04-82
Se forøvrig utskrift sak 50/82
Sortland bygningsråd
Sortland, 20/04-82
E. Madsen

Byggets fremdrift for å oppnå ansvarlig tilfredsstillende

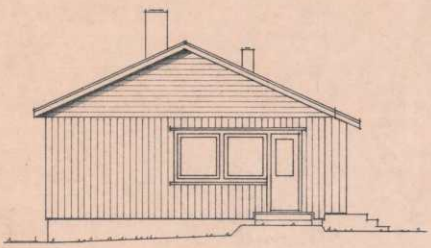
4/5 dgn



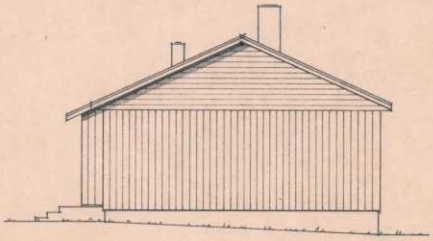
Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 19/04-82
Se forøvrig utskrift sak 50/82
Sortland bygningsråd
Sortland, 20/04-82
E. Madsen



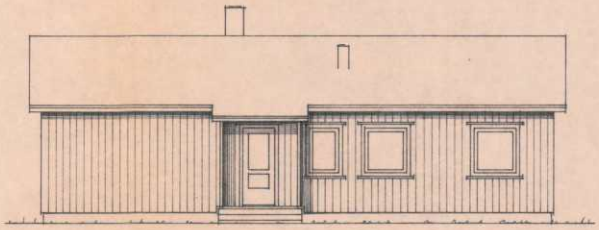
Fasade vest



Fasade sör



Fasade nord



Fasade öst

Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygnings-råd 21. november 1974
Se forøvrig utskrift sak 426/74
Sortland bygninsråd
Sortland, 22/11-74
Elin Madsen

HUSTYPE NR.
7206

HUSBANKENS REG. NR.
111 - 73

PRODUSENT
MAURNES
TREVAREFABRIKK
8423 MAURNES

___ NATURLIG TERENG
.... PLANERT TERENG

BYGGH.
Ugnes Johnsen
Sortland
Sortland KOMMUNE

REVIDERT 5. 3. 73. A.H.

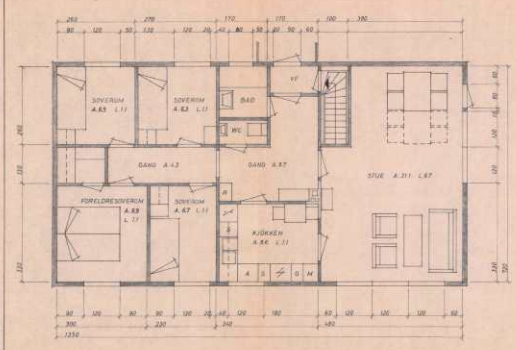
FASADER

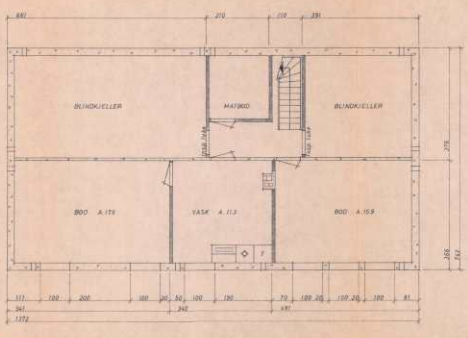
MÅL	DATO
1 : 100	20. 11. 72.

TEGNET AV
A. HALVORSEN

TEGN. NR. 2

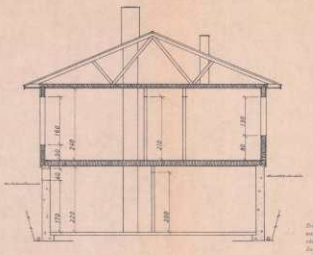
57





LEIEAREAL 93.8 m²

ALLE VINDUER I 1 ETG. HAR VENTIL I TOPPKARM



VERTIKALSNITT

HUSTYPE NR.
7206

HUSBANKENS REG. NR.
111-73

PRODUSENT
MAURNES
TREVAREFABRIKK
8423 MAURNES

___ NATURLIG TERENG
.... PLANERT TERENG

BYGGH.
Ugnes Johnsen
Sortland
Sortland KOMMUNE

REVIDERT 25/1 73. A.J.
REVIDERT 5. 3. 73. A.H.

PLAN 1 ETG. KJELLER- PLAN OG SNITT

MÅL	DATO
1 : 50	20. 11. 72.

TEGNET AV
A. HALVORSEN

TEGN. NR. 1

Utskriftsdato: 21.08.2024

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1112//

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.

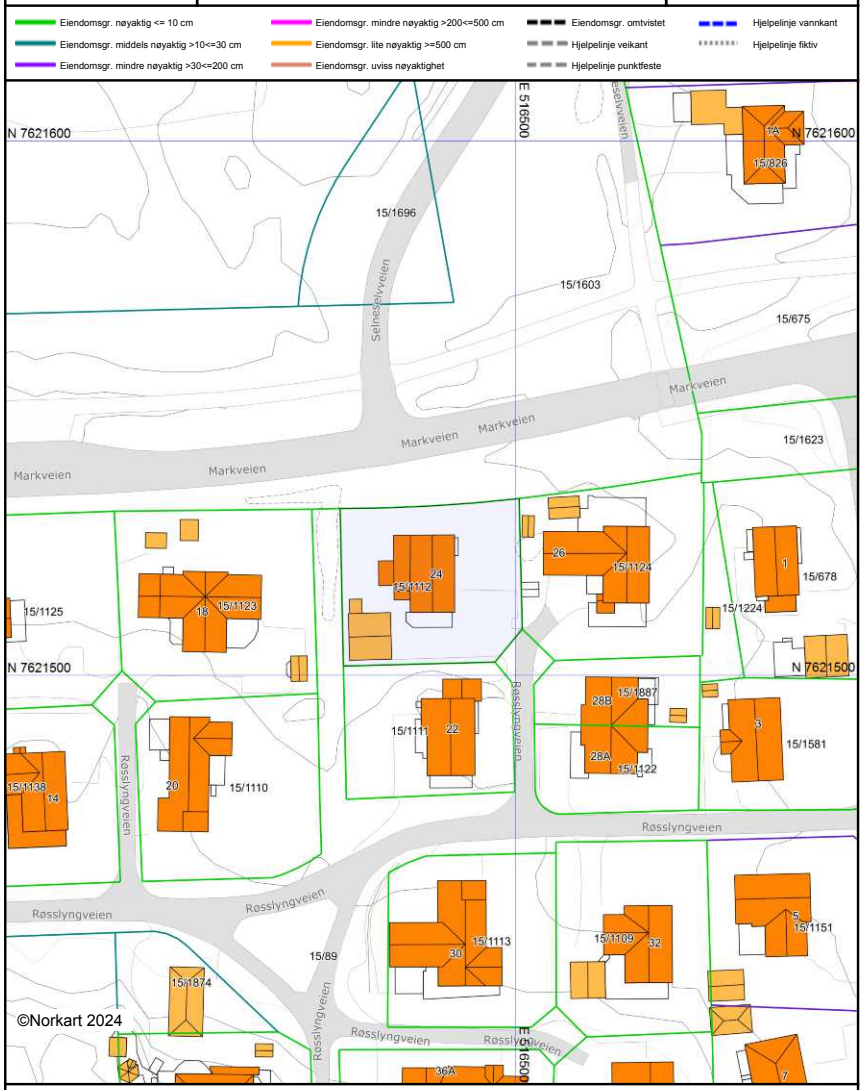
Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/1112
Adresse: Røsslyngveien 24
Dato: 21.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1112
Adresse: Røsslyngveien 24
Dato: 21.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Annet trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk
- Område for anlegg i grunnen
- Klimavernsone

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

SORTLAND KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET SELNES-VESTMARKA.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretningen som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 2

Området er disponert til følgende reguleringsformål:

A. Boliger.
B. Felles areal. Bygningslovens § 26 f.
C. Felles avkjørsel. Bygningslovens § 26 f.
D. Offentlig veg.
E. Offentlig gangveg.
F. Offentlig parkeringsplass.

§ 3

Bebyggelsen skal ikke overstige èn etasje. Der hvor terrenget tillater det kan underetasjen innredes til beboelsesrom i samsvar med bygningsloven.
Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m resp. 6,0 m. Høyden regnes fra ferdig planert terreng hvor dette skjærer grunnmuren.
Bygningsrådet kan kreve bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 4

Bebyggelsen skal holdes innenfor de på planen viste byggegrenser, men er ikke bundet til å ligge inntil disse.

§ 5

Reguleringsplanen bygger på det prinsipp at flest mulig boliger skal ha sin biladkomst fra private felles avkjørsler.
Garasjene må derfor plasseres slik at dette prinsipp blir fulgt.

Ved byggemeldinger skal innsendes situasjonsplan-kart i målestokk 1:1000 eller større, som viser hus- og garasjeplassering, hvordan tomten tenkes planert og hvordan biloppstillingsplass, tørkeplass og søppelkasse tenkes plassert. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen, selv om garasjen ikke tenkes oppført samtidig med bolighuset. I tillegg til garasje skal det på egen grunn være oppstillingsplass for 1 bil.

§ 6

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 7

Bygningsrådet avgjør om gjerder skal settes opp. Gjerdets høyde og utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

§ 9

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sortland kommune.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland den 5. september 1974

Davis Johansen
fylkeskontorsjef.

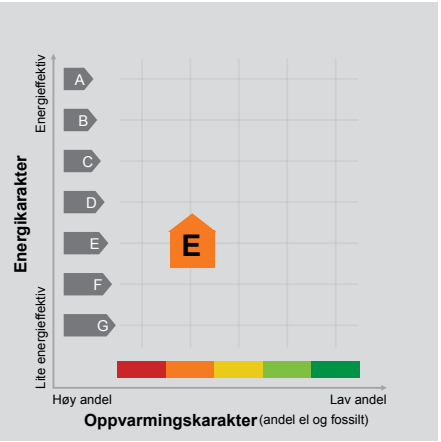
FYLKESMANNEN I NORDLAND

Erik Dahl
utb.avd.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Rønslyngveien 24
Postnummer	8402
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1112
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190175014
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-29600
Dato	24.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	209
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

RØSSLYNGVEIEN 24

Nabolaget Brekka/Selnes - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Sortland bru kryss Totalt 10 ulike linjer	4 min 0.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	23 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 38 min

SKOLER

Sortland barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 36 klasser	13 min 1 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	16 min 1.2 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Sortland	7 min
Parkveien 10	15 min

«Kort vei til det meste. Særlig skole og barnehage. I tillegg er det fine utsiktsforhold som er tilgjengelig fra stuevinduet.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

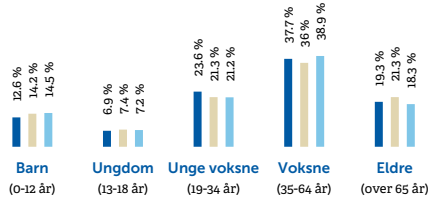
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brekka/Selnes	1 171	610
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.8 km
Vestmarka barnehage (0-5 år) 96 barn	14 min 1.1 km
Nordskogen barnehage (0-5 år) 31 barn	25 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sortland PostNord	8 min 0.6 km
Kiwi Havnegata Sortland	9 min

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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

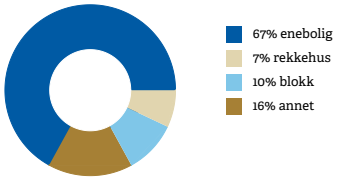
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 80/100

SPORT

Sortland idrettsplass Ballspill, sandvolleyball	**13 min** 1 km
Vestmarka ballbinge Ballspill	**13 min** 1 km
Expo Trening	**14 min**
Family Sports Club Sortland	**18 min**

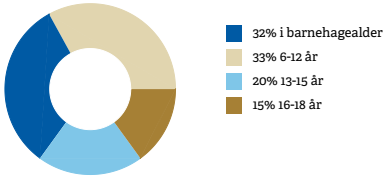
BOLIGMASSE



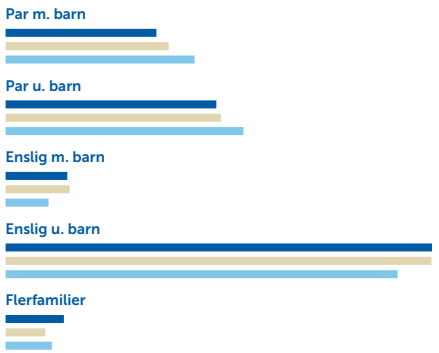
VARER/TJENESTER

Skibsgården Senter	**18 min**
Apotek 1 Sortland	**20 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

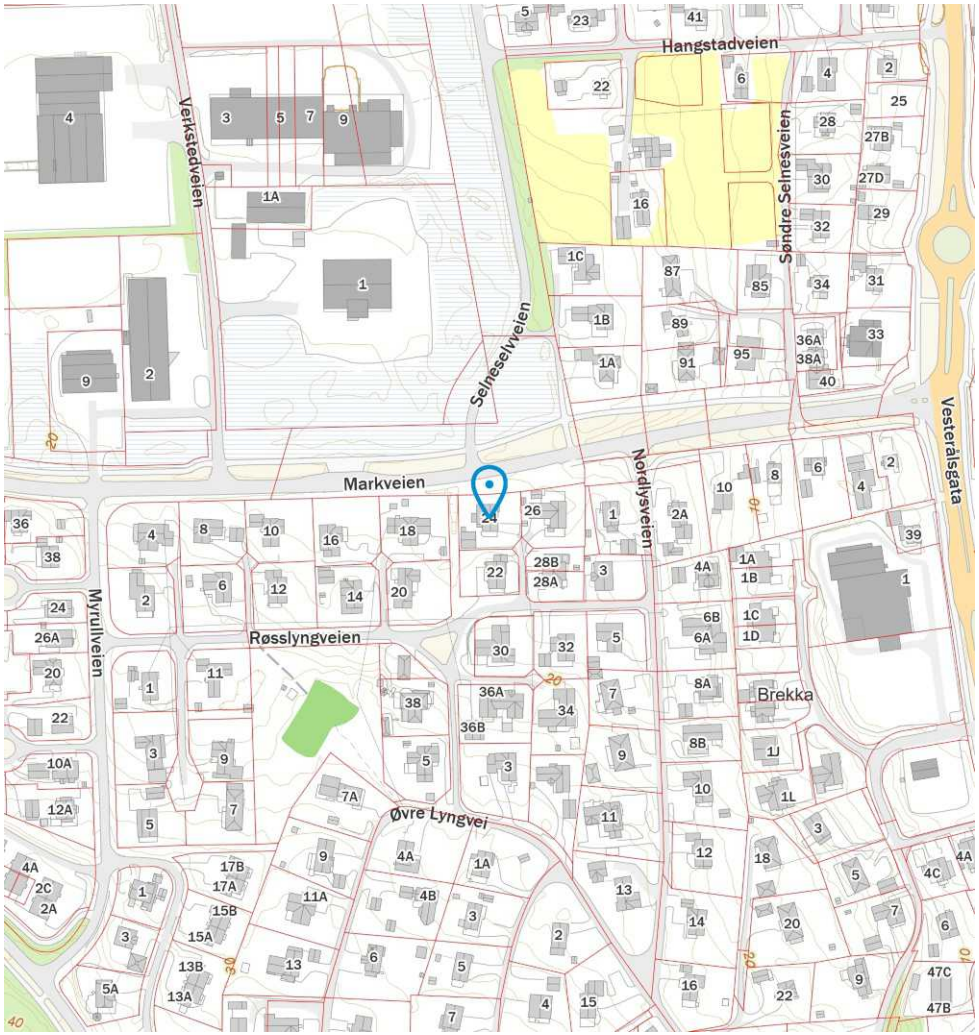


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





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 2024

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.

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

Boligkjøperforsikring

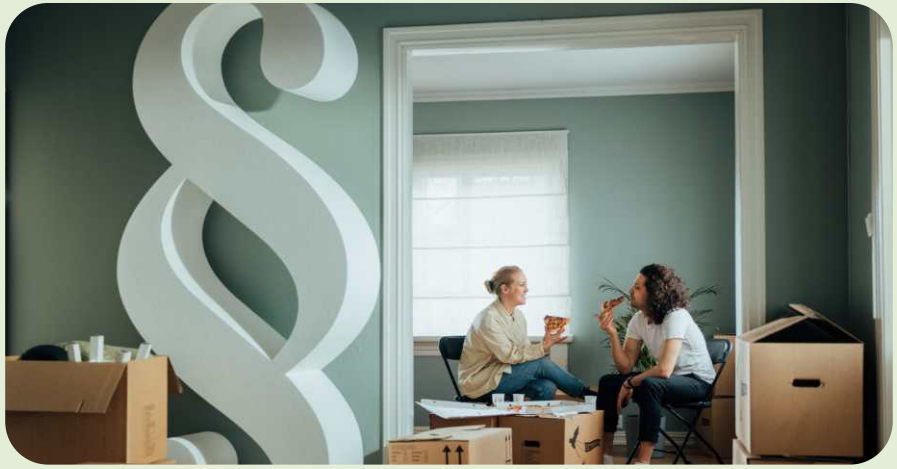
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

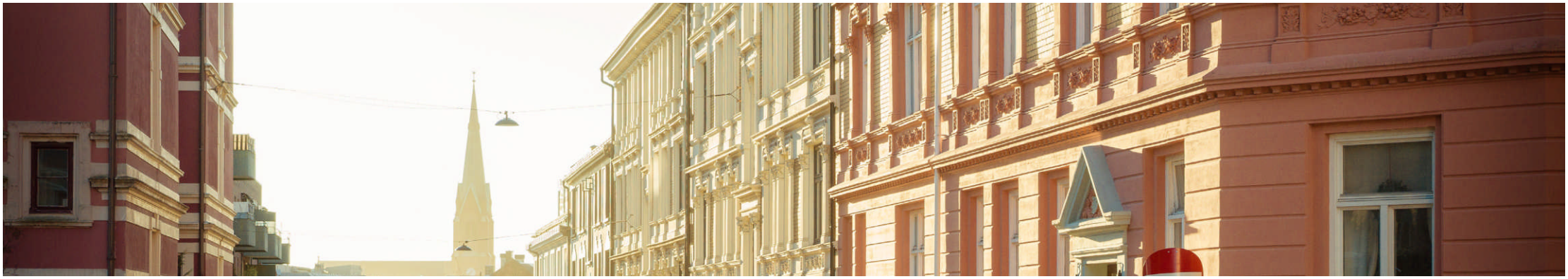
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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: 19240127 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Røsslyngveien 24, 8402 Sortland.
Gnr. 15, Bnr. 1112, Sortland 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 ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 19240127
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.03.2025

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland

eiendomsmegler1.no