

Velkommen til

Brannknausen 16, 8406 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Brannknausen 16
8406 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 800 000,-
Omkostninger	kr	96 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 896 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1995
BRA/BRA-i	132 / 115 m²
Soverom	3

Energimerke 

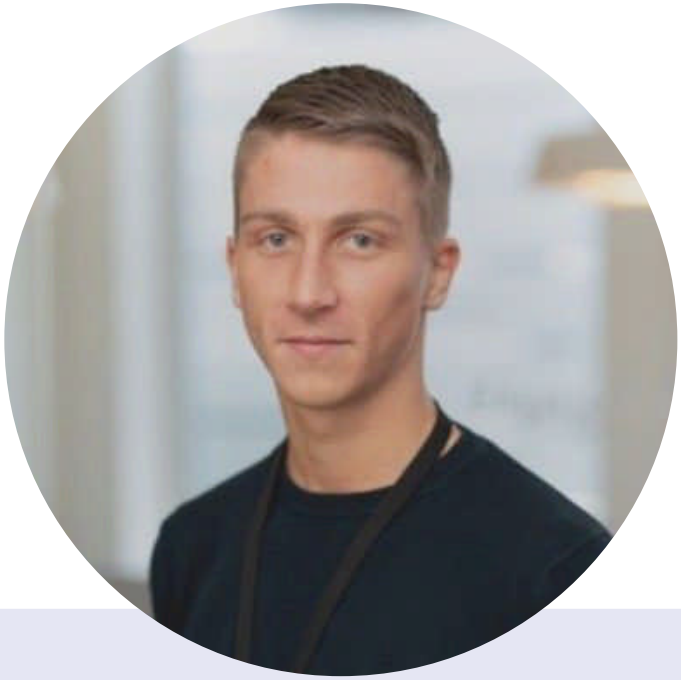
Les salgsoppgaven nøye

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!



Mathias Gjertsen
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 476 88 714
mathias.gjertsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Brannknausen 16, 8406 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 1, Bnr. 224, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 800 000,-
Omkostninger	kr	96 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 896 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 910 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 95 000,-

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 96 090,- 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 12 893,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

I tillegg kommer kostnader for renovasjon. Disse er oppgitt å være kr 6 314,- for 2025. Faktureres over 2 terminer.

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: 115 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 132 m²
TBA: 18 m²
GUA: 119.00 m²
ALH: 4.00 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 punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering for 1 bil i garasje og for øvrig parkering på gruset innkjørsel.

Tomt
Tomtestørrelse er 645 m² på eiet tomt.
Tomtestørrelse iht. målebrev datert 13.11.1985

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjørsel og gårdsplass med singel. Belegningsstein på overbygget område på baksiden av bolig. Frittliggende uteplass i trekonstruksjoner.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering
Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter
Bygningen har ringmur i lettklinkerblokker, med innfylling for betongplate på mark.

Terrengforhold
Opparbeidet terreng ved bygning, med plen og trafikkareal. I vesentlig grad er terrenget ved bygning flatt og lett hellende.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Byggeår
1995 ifølge selger.
Garasje oppført 1999 ifølge selger.

Innhold
1. etasje
BRA-i 71 m²: Vindfang, forstue og stue, kjøkken med kjølerom, bad og soverom.

2. etasje
BRA-i 44 m²: Loftstue, 2 soverom, bad og bod.
Vinduer på soverom i 1. etasje og 1 soverom i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til rømning (for liten åpning).

Garasje
BRA-e 17 m²: Parkering for 1 bil.

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

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

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

Standard
Kjøkken:
Innredning fra byggeår med profilerte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjølerom:
Panelte vegger og himling. Kjøleaggregat.

Bad:
Bad i 1. etasje fra byggeår. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med servant og dusjkabinett. Rommet har toalett og opplegg for vaskemaskin. Sentralt avtrekksanlegg for våtrom og kjøkken. Styres fra kjøkken. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra soverom.

Bad i 2. etasje fra byggeår.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, toalett og badekar. Sentralt avtrekksanlegg for våtrom og kjøkken. Styres fra kjøkken. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

Innvendige overflater:
Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med vinylbelegg. Stedvis flis og furugulv.
Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malt strie, malt panel. Stedvis brystningspanel og panel.
Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte himlingsplater/ plankett og malt panel.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg fra byggeår, fremstår som installasjon med noe redusert kapasitet og antall kurser sammenlignet med dagens standard. Automatsikringer.

Branntekniske forhold:
Røykvarslere 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 taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Takkonstruksjon/loft: Takkonstruksjonene er gjenbygget, kun svært begrenset tilgang ved kott bak knevegger, og det foreligger ikke dokumentasjon. Konstruksjonen er derfor kun kontrollert visuelt fra underliggende rom.
- Vinduer: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Tilstandsgrad med grunnlag i tilstand og alder.
- Dører: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Tilstandsgrad med grunnlag i tilstand og alder.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Terrengforhold: Eiendommen er beliggende i aktsomhetsområde for marin leire. Stedvis flatt og/ eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 m fra bolig. 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 min. 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: Overflater er noe preget av elde, slitasje og utidsmessighet samt stedvise defekter. Tilstandsgrad med grunnlag i generell tilstand og alder.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Innvendige dører: Generelt eldre dører, som er naturlig preget av elde/ slitasje.
- Overflater vegger og himling, bad 2. etasje: Forventet brukstid er forbrukt.
- Overflater gulv, bad 2. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ikke fagmessig utførelse av belegg (hjørner).
- Sluk, membran og tettesjikt, bad 2. etasje: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist tegn på utetthet rundt rørgjennomføringer i vegg i våtsone.
- Sanitærutstyr og innredning, bad 2. etasje: Tilstandsgrad med grunnlag i tilstand og alder.
- Ventilasjon, bad 2. etasje: Over halve forventet brukstid er oppbrukt (gjelder aggregat). Tilstandsgrad med grunnlag i alder.
- Overflater vegger og himling, bad 1. etasje: Over halvparten av forventet brukstid er forbrukt.
- Overflater gulv, bad 1. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Forventet brukstid er forbrukt.

- Sluk, membran og tettesjikt, bad 1. etasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sanitærutstyr og innredning - 2, bad 1. etasje: Tilstandsgrad med grunnlag i tilstand og alder.
- Ventilasjon, bad 1. etasje: Over halve forventet brukstid er oppbrukt (gjelder aggregat).
- Tilliggende konstruksjoner våtrom, bad 1. etasje: Det er benyttet plastfolie på (innvendig) vegg mot våtrom.
- Overflater og innredning, kjøkken: Innredning er av eldre årgang, med normal bruksslitasje. Tilstandsgrad med grunnlag i alder og generell tilstand.
- Avtrekk, kjøkken.
- Teknisk anlegg, kjølerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Elektrisk anlegg.

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: Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Nevnt i takst.

Pkt. 2: Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Montering av ny baderominredning . -montering av nytt dusjkabinett hovedbad. - montering av ny varmtvannsbereder. Arbeid utført 2022, av faglært: Johnny Valle.
- Montering av speil med lys i på hovedbad. Arbeid utført 2022, av faglært: El-team.
- Ny hovedsikring i sikringsskap. Arbeid utført 2024, av faglært: El-team Sortland.

Pkt. 4: Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- ett vindu i øvre etasje viser tegn på at det er kommet fukt etter det har stått åpent.

Pkt. 5: Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- Nevnt ovenfor.

Pkt. 9: Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
- dårlig drenering øverside husgrense til friområde.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Gammel drenering fjernet, ny drenering lagt av nåværende eier. (utdannet rørlegger). Arbeid utført 2024, ufaglært arbeid.

Pkt. 11: Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Nevnt ovenfor.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Øst side av bolig mot myr.

Pkt. 23: Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- bytte av hovedsikring. Arbeid utført 2024, faglært arbeid: El-team Sortland.

Pkt. 25: Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- Må monteres platå ved pipe for feiing.

Pkt. 29: Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
- Nevnt i takst.

Pkt. 37: Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.

Pkt. 38: Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Maling innvendig. Arbeid utført 2023, ufaglært arbeid.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltakkonstruksjon ved prefabrikerte takstoler, med utførelse og
isolasjon iht. byggeår.
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Stål takrenner og nedløp. Snørekkverk. Takstige.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

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

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør, malt biinngangsdør og malt terrassedør i tre.

Balkonger/terrasser:
Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv og frittliggende
markterrasse i trekonstruksjon med spaltegulv.
Trapp ved hovedinngang utført i betong. Trerekkverk.

Garasje:
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak som plassbygget konstruksjon med undertak og tekking med stålpanner, takrenner. Vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Betong ringmur, betonggulv. Leddport. Strøm.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et barnevennlig og meget attraktivt boligområde på Strand med gangavstand til skole, barnehage og butikk. Eiendommen grenser og har adkomst fra vei uten gjennomgangstrafikk. Det er ca. 4 km til Sortland som er by- og regionsenter i Vesterålen.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 06.10.1995 for deler av boligen/1. etasje, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for garasjen, men det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk, datert 23.06.1994.

Oppvarming
Vedovn i stue og varmekabler på bad i 1. etasje. 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. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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
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: Strand Boligfelt
Planidentifikasjon: 1979018
Ikraftredelsesdato: 23.02.1979

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 679 024,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 716 097,-.

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Kenneth Berge

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 8675
Dato: 27.11.1985
Registrering av grunn

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,4 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 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 26-05-2025 av Dag A Daae Johansen i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

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

bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 26.05.2025
Selgers egenerklæring, datert 02.06.2025
Energiattest, datert 13.12.2021
Bygningstegninger bolig, datert 27.05.1994
Bygningstegninger garasje, datert 23.06.1994
Midlertidig brukstillatelse, datert 06.10.1995
Matrikkelrapport, datert 13.06.2025
Målebrev, datert 13.11.1985
Reguleringsplankart, datert 02.06.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 23.02.1979
Tinglyste erklæringer, datert 27.11.1985
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
Mathias Gjertsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 476 88 714
Epost: mathias.gjertsen@em1nn.no

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 991 11 000
E-post: peter.jensen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø




1
22








BREAD

























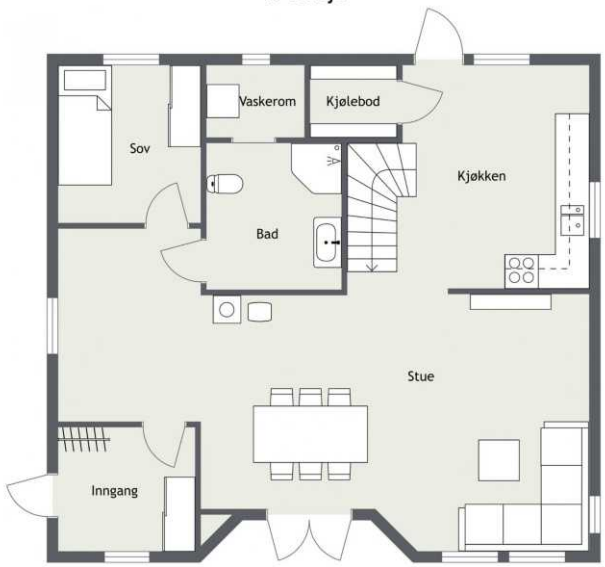








1. etasje



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

2. etasje



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

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

BRANNKNAUSEN 16

Nabolaget Strand - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Strand Linje 100, 762B, 802, 821, 851	**8 min** 0.7 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**25 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 23 min**

SKOLER

Strand skole (1-7 kl.) 95 elever, 9 klasser	**7 min** 0.7 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	**7 min** 4.3 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**7 min** 4.2 km
Sortland videregående skole - Filial Klei...	**15 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Aronsvei 26	**8 min**

> «Et nytt, rolig og fint sted å bo!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

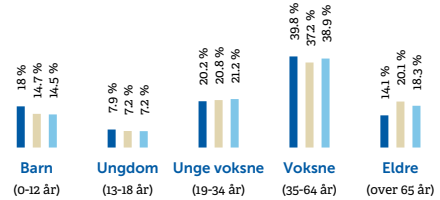
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Strand	940	406
Sortland kommune	10 468	5 502
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Strand barnehage (1-5 år) 51 barn	**6 min** 0.5 km
Nordskogen barnehage (0-5 år) 31 barn	**6 min** 4.3 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	**6 min** 3.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Strand Post i butikk, PostNord	**10 min** 0.9 km
Rema 1000 Sortland PostNord	**5 min** 3.2 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

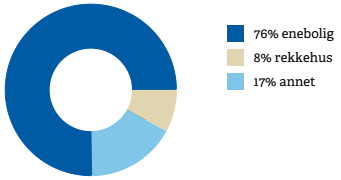
TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

SPORT

Strand skole Ballspill	**6 min** 0.6 km
Sortland idrettsplass Ballspill, sandvolleyball	**7 min** 4.3 km
Expo Trening	**7 min**
Family Sports Club Sortland	**8 min**

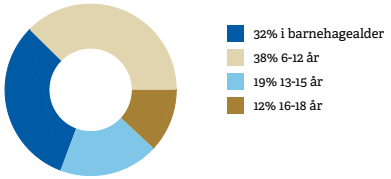
BOLIGMASSE



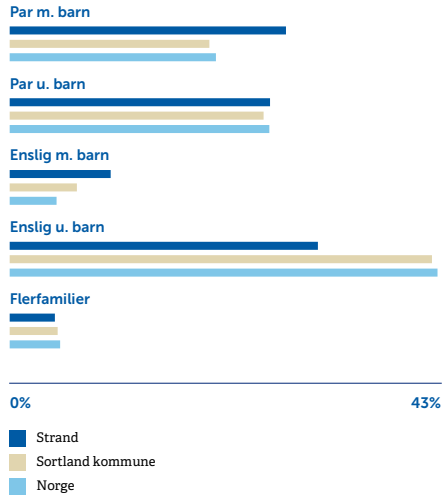
VARER/TJENESTER

Skibsgården Senter	**7 min**
Apotek 1 Sortland	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

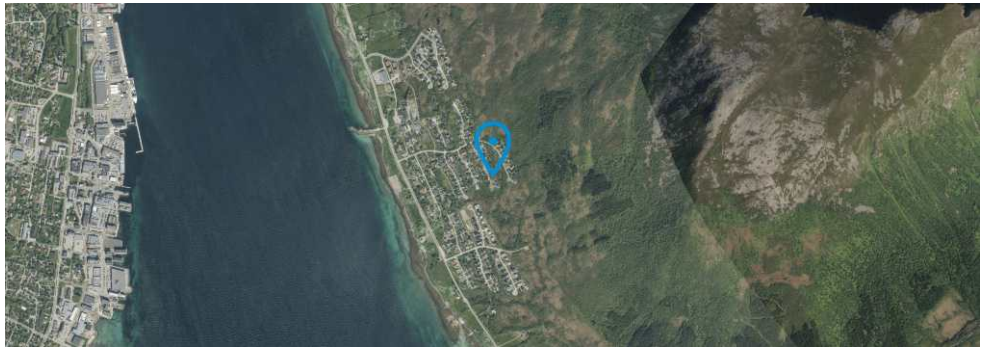


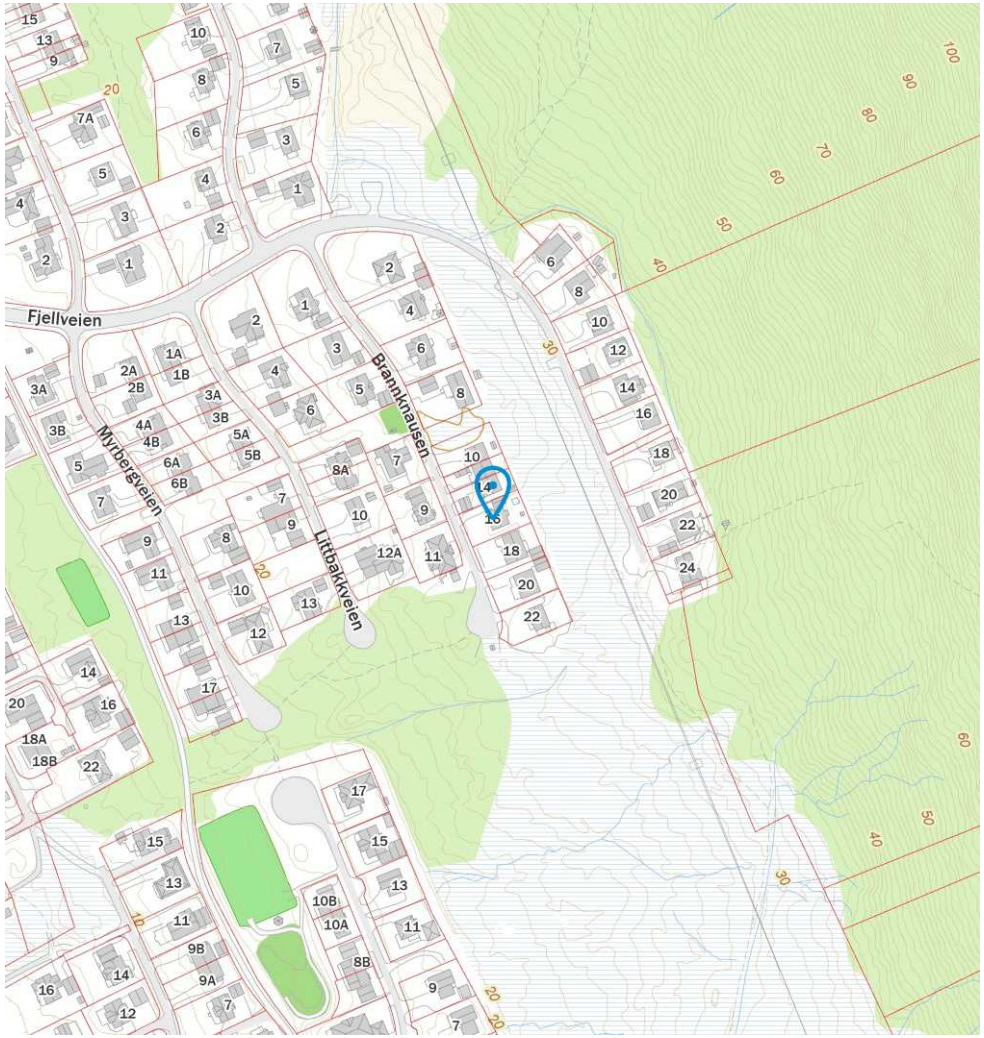
SIVILSTAND

	Strand	Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 2025

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 2025





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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Brannknausen 16, 8406 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 1, bnr. 224

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 22.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15149-1717 **Referansenummer:** OS7462

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

Vår ref: Laila Daae Torsteinsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, nærings- 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

Dag Daae Johansen
Uavhengig Takstingeniør
dag@ttv.as
915 36 999

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Brannknausen 16, 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 224
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

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 blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet hensyntatt alder.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt avvik i utførelser.
Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan 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 ikke registrert sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Stål takrenner og nedløp.
Snørekkverk. Takstige.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Saltakkonstruksjon ved prefabrikerte takstoler, med utførelse og isolasjon iht. byggeår.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt biinngangsdør og malt terrassedør i tre.
Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv og frittliggende markterrasse i trekonstruksjon med spaltegulv.
Trapp ved hovedinngang utført i betong. Trerekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med vinylbelegg. Stedvis flis og furugulv.
Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malt strie, malt panel. Stedvis brystningspanel og panel.
Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte himlingsplater/ plankett og malt panel.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og furu heltredører fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje fra byggeår.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett og badekar.
Sentralt avtrekksanlegg for våtrom og kjøkken. Styres fra kjøkken.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

Bad i 1. etasje fra byggeår.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant og dusjkabinett.
Rommet har toalett og opplegg for vaskemaskin.
Sentralt avtrekksanlegg for våtrom og kjøkken. Styres fra kjøkken.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra soverom.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fra byggeår med profilerte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom Kjølerom. Panelte vegger og himling.
Kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Det er ikke krav til mekanisk ventilering av denne bolig (med grunnlag i alder).
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår, fremstår som installasjon med noe redusert kapasitet og antall kurser sammenlignet med dagens standard. Automatsikringer.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningens drenerende system er fra byggeår.
Bygningen har ringmur i lettklinkerblokker, med innfylling for betongplate på mark.
Opparbeidet terreng ved bygning, med plen og trafikkareal. I vesentlig grad er terrenget ved bygning flatt og lett hellende.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	132 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m²
Totalpris	3 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Brannknausen 16, 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 224
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

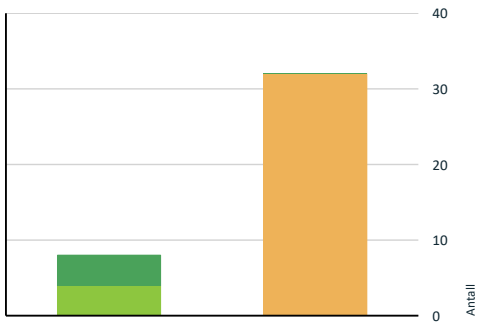
Mindre (ubetydelig) endret planløsning i 1. etasje

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er forenklet beskrevet. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Brannknausen 16, 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 224
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning - 2	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar
Ferdigstilt dette år iht. offentlige register (forutsettes korrekt), regnes som byggeår

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Boligen har gjennomgående normal standard/ kvalitet, hensyntatt alder, bl.a. vedr. innredninger, tekniske installasjoner- og utstyr, sanitæranlegg og -utstyr samt materialvalg, løsninger og overflater.

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Dusjkabinett, baderomsinnredning og varmtvannsbereder skiftet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• 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

Stål takrenner og nedløp. Snørekkverk. Takstige.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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



Brannknausen 16, 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 224
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



Takstige

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Musesperre må etableres.



Eksempel på kledning for nært terreng



Eksempel på manglende musesperre

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon ved prefabrikerte takstoler, med utførelse og isolasjon iht. byggeår.
Lukket konstruksjon uten annen kontrollmulighet enn befaring/ kontroll fra underliggende rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonene er gjenbygget, kun svært begrenset tilgang ved kott bak knevegger, og det foreligger ikke dokumentasjon. Konstruksjonen er derfor kun kontrollert visuelt fra underliggende rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnet lukket konstruksjon bør tegn/ indikasjoner på defekter holdes under oppsikt og jevnlig kontroll fra underliggende rom.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt .
Tilstandsgrad med grunnlag i tilstand og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med grunnlag i alder og tilstand bør tiltak på vinduer påregnes innen rimelig tid.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt biinngangsdør og malt terrassedør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Tilstandsgrad med grunnlag i tilstand og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Grunnet alder bør det normalt påregnes tiltak innen rimelig tid.

Tilstandsrapport



Terrassedør



Hovedinngangsdør



Biinngangsdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv.
Frittliggende markterrasse i trekonstruksjon med spaltegulv.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.





TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved hovedinngang utført i betong. Trerekkverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med vinylbelegg. Stedvis flis og furugulv.
Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malt strie, malt panel. Stedvis brystningspanel og panel.
Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte himlingsplater/ plankett og malt panel.

Vurdering av avvik:

Brannknausen 16, 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 224
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Overflater er noe preget av elde, slitasje og utidsmessighet samt stedvise defekter.
Tilstandsgrad med grunnlag i generell tilstand og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov/ nødvendig med umiddelbare tiltak i oppholdsrom, men eldre overflater bør forventes fornyet (innen rimelig tid).

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er avvik:

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Ubrennbar plate på gulv ved sotluke anbefales



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.





TG 2 Innvendige dører

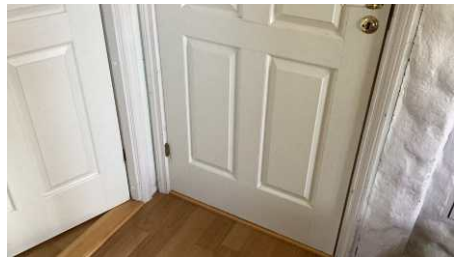
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og furu heltredører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generelt eldre dører, som er naturlig preget av elde/ slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med grunnlag i alder bør det forventes tiltak/skifte innen rimelig tid.



Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje fra byggeår. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid er forbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med grunnlag i tilstand og alder bør forholdet holdes under oppsikt og behov for tiltak vurderes.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Ikke fagmessig utførelse av belegg (hjørner).

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Hjørner må ettersees jevnlig. Tiltak utføres ved registrert behov.

Fungerer inntil videre, men utførelse må holdes under oppsikt.
Vær forsiktig ved bruk. Selv om rommet fungerer med avviket kan manglende fall medføre ulemper ved bruk
Utførelsen tilsier øket-/ stor risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse.
For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall.

Brannknausen 16, 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 224
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport





Eksempel på ikke fagmessig utførelse av hjørner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist tegn på utetthet rundt rørgjennomføringer i vegg i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Rørgjennomføringer sikres/ utbedres.





Utetthet ved rørgjennomføring.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad med grunnlag i tilstand og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med grunnlag i alder og forventet brukstid bør tiltak forventes innen rimelig tid.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Sentralt avtrekksanlegg for våtrom og kjøkken. Styres fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halve forventet brukstid er oppbrukt (gjelder aggregat). Tilstandsgrad med grunnlag i alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

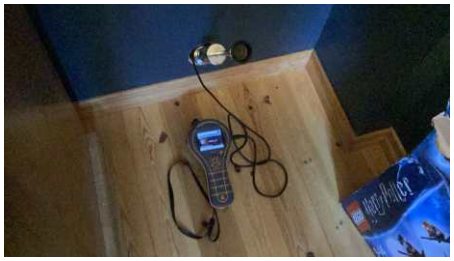
Det er ikke registrert behov for tiltak, men med grunnlag i alder og forventet brukstid bør tiltak forventes innen rimelig tid.



2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.





1. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad i 1. etasje fra byggeår. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er forbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Brannknausen 16, 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 224
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med grunnlag i tilstand og alder bør forholdet holdes under oppsikt og behov for tiltak vurderes.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Forventet brukstid er forbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Fungerer inntil videre, men utførelse må holdes under oppsikt.
Vær forsiktig ved bruk. Selv om rommet fungerer med avviket kan manglende fall medføre ulemper ved bruk
Utførelsen tilsier øket-/ stor risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse.
For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD 2

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med servant og dusjkabinett.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Rommet har toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad med grunnlag i tilstand og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med grunnlag i alder og forventet brukstid bør tiltak forventes innen rimelig tid.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Sentralt avtrekksanlegg for våtrom og kjøkken. Styres fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halve forventet brukstid er oppbrukt (gjelder aggregat).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert behov for tiltak, men med grunnlag i alder og forventet brukstid bør tiltak forventes innen rimelig tid.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er benyttet plastfolie på (innvendig) vegg mot våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plastfolie øker risiko for fukt-/råteskade som følge av fukt/ kondens. Bør holdes under jevnlig oppsikt. Tiltak bør vurderes.





Brannknausen 16, 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 224
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning fra byggeår med profilerte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredning er av eldre årgang, med normal bruksslitasje. Tilstandsgrad med grunnlag i alder og generell tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen fungerer, og det er således ikke nødvendig med umiddelbare utbedringstiltak. Med grunnlag i alder bør det påregnes tiltak, evt. utskiftning, av innredningen, innen rimelig tid.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:





SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom Kjølerom. Panelte vegger og himling.



1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• 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 1 Ventilasjon

Det er ikke krav til mekanisk ventilering av denne bolig (med grunnlag i alder).

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 2 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.

Elektrisk anlegg fra byggeår, fremstår som installasjon med noe redusert kapasitet og antall kurser sammenlignet med dagens standard. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Ukjent for eier hva tidligere eier har fått utført.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Brannknausen 16, 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 224
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

El-kontroll datert 15.02.2024. Det foreligger ikke gjenværende pålegg om tiltak.

Med grunnlag i alder, kapasitet og tilstand må det påregnes tiltak på det elektriske anlegget.



TG 0 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.

Røykvarslere 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?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur i lettklinkerblokker, med innfylling for betongplate på mark.

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet terreng ved bygning, med plen og trafikkareal. I vesentlig grad er terrenget ved bygning flatt og lett hellende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eiendommen er beliggende i aktsomhetsområde for marin leire.

Stedvis flatt og/ eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 m fra bolig.
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 min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedr. marin leire, men ved arbeider på eiendommen bør forholdet hensyntas.

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak vedr. terrenghelning.
Dersom det oppstår vannansamling inn mot/ ved bygning bør tiltak vurderes.





TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Brannknausen 16, 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 224
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje (til eget bruk)

Byggeår
1999

Kommentar
Iht tidligere takst/eier, forutsettes korrekt.

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

Vedlikehold
Garasje fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak som plassbygget konstruksjon med undertak og tekking med stålpanner, takrenner.
Vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Betong ringmur, betonggulv.
Leddport. Strøm.

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m²/115 m²

Enebolig: Loftstue, 3 Soverom, 2 Bad, Bod, Vindfang, Kjølerom, 2 Stuer, Kjøkken

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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 5 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 800 000**

Markedsvurdering
Eiendom med påstående enebolig og garasje er beliggende i etablert, rolig og barnevennlig boligområde på Strand.
Adkomst fra kommunal vei uten gjennomgangstrafikk.

Gangavstand til bl.a. skole, barnehage og butikk i umiddelbar nærhet samt friområde/utmark med gode turmuligheter både sommer og vinter.

Bolig gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder, dette bl.a. grunnet de de utførte påkostninger og generell tilstand.

Eiendommens beliggenhet samt bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørbergveien 8 ,8406 SORTLAND			04-05-2022	3 000 000	**3 200 000**		3 200 000	**31 683**
	101 m²	1983	3 sov						
2	Brannknausen 16 ,8406 SORTLAND			23-02-2022	2 950 000	**3 350 000**		3 350 000	**31 019**
	108 m²	1995	3 sov						
3	Raveien 9 ,8406 SORTLAND			04-12-2024	3 650 000	**3 650 000**		3 650 000	**29 918**
	122 m²	1983	3 sov						
4	Majabergveien 10 ,8406 SORTLAND			04-03-2025	4 750 000	**4 700 000**		4 700 000	**28 313**
	166 m²	1997	3 sov						
5	Littbakkveien 10 ,8406 SORTLAND			20-12-2022	3 650 000	**3 450 000**		3 450 000	**21 429**
	161 m²	1984	4 sov						

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.

Brannknausen 16, 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 224
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift er estimert av takstmannen.	Kr.		10 000
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen	Kr.		8 000
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**33 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 850 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**360 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 210 000**

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.		950 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**950 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

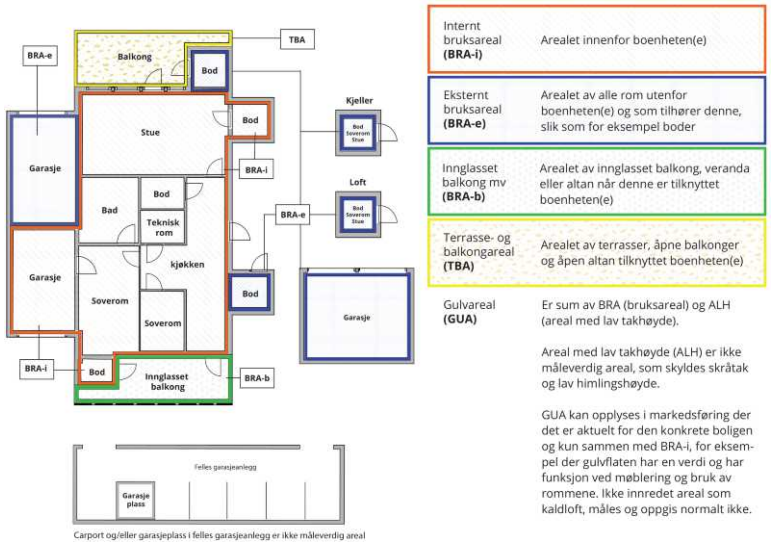
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Brannknausen 16, 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 224
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Enebolig

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)
2. etasje	44			44		4	48
1. etasje	71			71	18		71
SUM	**115**				**18**	**4**	**119**
SUM BRA	**115**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Bad, Bod		
1. etasje	Vindfang, Kjølerom, Stue, Forstue, Kjøkken, Bad 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mindre (ubetydelig) endret planløsning i 1. etasje

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: Se oversikt "Tilbygg/ modernisering"

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer på soverom tilfredsstiller ikke krav til rømning (for liten åpning)

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	108	7
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Dag Daae Johansen	Takstingeniør
	Kenneth Berge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	1	224		0	645.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brannknausen 16

Hjemmelshaver
Berge Kenneth

Brannknausen 16, 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 224
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng i etablert boligfelt på Strand.
Eiendommen grenser mot, og har grei adkomst fra, veg uten gjennomgangstrafikk. Hovedfasade mot sør-vest.
Gangavstand til bl.a. skole, barnehage og butikk. Ca. 4 km. til Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, hvor det bl.a. er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode
kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal 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, busker og trær. Innkjørsel og gårdsplass med singel. Belegningsstein på overbygget område på baksiden av bolig.
Frittliggende uteplass i trekonstruksjoner.

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 garasje.
Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 350 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2025		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	21.05.2025		Fremvist	1	Nei
Statens Kartverk	21.05.2025		Ingen	4	Nei
Tidligere takst	30.09.2021		Fremvist	20	Nei
Eier	22.05.2025		Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	21.05.2025		Ingen	4	Nei
Situasjonskart	21.05.2025		Innhentet	112	Nei
Tegninger	12.04.1994		Fremvist	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	
2	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Brannknausen 16, 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 224
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OS7462

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

bankID SIGNERT 13.06.2025
Berge, Kenneth

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kenneth Berge

Boligen

Brannknausen 16
8406 Sortland

1870-1/224/0/0

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

nevnt i takst.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: jhonny valle

Beskrivelse av arbeidet: -montering av ny baderominredning . -montering av nytt dusjkabinett hovedbad. -montering av ny varmtvannsbereder.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: el-team

   Beskrivelse av arbeidet: montering av speil med lys i på hovedbad

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: el team sortland

   Beskrivelse av arbeidet: Ny hovedsikring i sikringskap.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

ett vindu i øvre etasje viser tegn på at det er kommet fukt etter det har stått åpent.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Ja**

nevnt ovenfor.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

dårlig drenering øverside husgrense til friområde.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: gammel drenering fjernet, ny drenering lagt av nåværende eier. (utdannet rørlegger).

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: nevnt ovenfor.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Øst side av bolig mot myr.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: el team sortland
   Beskrivelse av arbeidet: bytte av hovedsikring.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

Må monteres platå ved pipe for feing.

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

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Ja**

nevnt i takst.

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: maling innvendig.

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	645.6
Etablert dato	13.11.1985	Historisk oppgitt areal	646
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
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	13.11.1985			1/94 (-646), 1/224 (646)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7620447.35	518729.33	0	Ja	645.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERGE KENNETH F301084*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Brannknausen 16 8406 8406 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Brannknausen 16 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8406 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	304 Strand	Tettsted	7853 Strand
Valgkrets	2 Strand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11372996		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	06.10.1995
2	190213056		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	07.10.1999

1: Bygning 11372996: Enebolig (111), Tatt i bruk 06.10.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	117
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	117
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.05.1994	27.05.1994
Igangsettingstillatelse	24.05.1994	27.05.1994
Tatt i bruk	06.10.1995	18.10.1995

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brannknausen 16	H0101	1/224	117	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	46	0	46	0	0	0
H01	1	71	0	71	0	0	0

2: Bygning 190213056: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 07.10.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
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
Rammetillatelse	07.10.1999	07.10.1999
Igangsettingstillatelse	07.10.1999	07.10.1999
Tatt i bruk	07.10.1999	07.10.1999

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/224	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)

SORTLAND

MÅLEBREV

J nr 156/81
Målebrev nr 1640

Målebrev over—

Gnr 1 | Bnr 224 | Festenr/Seksjonsnr

Bruksnavn eller adresse
BRANNKNAUSEN 16

Dagbokstempel
DABOKFØRT
27.11.85 08675
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN. A 158

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 12.11.85 holdt—

Kart- og deleingforretning over parsell av gnr.1, bnr.94.
Forretningen er utført som kontorforretning.
Markdata er hentet fra forretning avholdt 17.10.80
Delingen er godkjent av bygningssjefen den 29.09.81, sak 118/81.

Forretningen ble rekvirert av—

SORTLAND KOMMUNE

Bestyrer ved forretningen var—

ODD LYDERSEN

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

SORTLAND den 13.11.85

Jens Nygold.
leder for Oppm.myndigheten

Odd Lydersen
Odd Lydersen
Ingeniør

Dagbokstempel ved tinglysing
DAGBOKFØRT
27.11.85 08675
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN.

Tinglysingsstempel
TINGLYST
Gebyr betalt med kr.250,-.
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll.§ II

O.J.Samdness
førstesekr./efm.

Påtegninger (Rettelser o.l.)

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr
1	224	

KARTUTSNITT

Representasjonspunkt			Jnr
X 1192700	Y -57600	Z	156/81
Koordinatsystem		Målestokk	Registreringsbrev nr.
NGO. akse 5		1 : 500	
Kartblad	Kartfigur nr.	Vei nr.	Areal
ED-249-1-40-EE-249-1-33			646,2 m²



	X	X
PKT 1	-57 603,9576	1192 674,911
" 2	-57635,7289	1192,662,771
" 3	-57642,4792	1192,680,531
" 4	-57619,7078	1192,692,672

2. " 687,58 " 606,55
3. " 705,34 " 613,28
4. " 717,48 " 581,51

K-58/5840 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-83

SORTLAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Plan- og bygningsloven av 14. juni-85 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssed (adr.)			Registernr.(gnr./bnr./festenr./evt.underf.nr.)	
Brannknausen 16			1/224	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato søknad	Dato vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolighus	05.06.94.	23.06.94.	146/94.

Byggherre	Adresse	Tlf.
Margit Solbakken, Fjellvegen 10,	8400 Sortland.	
Anmelder	Adresse	Tlf.
"	"	
Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Harald Nilsen, Lykkentreffvn. 6	8400 Sortland.	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av Plan- og bygningslovens §99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[ ] hele bygget [x] følgende del av bygget 1. etasje.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utvendig:
- Oppsetting av rekkverk.

Innvendig:
- Oppsetting av brannslokkingsapparat - snarest.

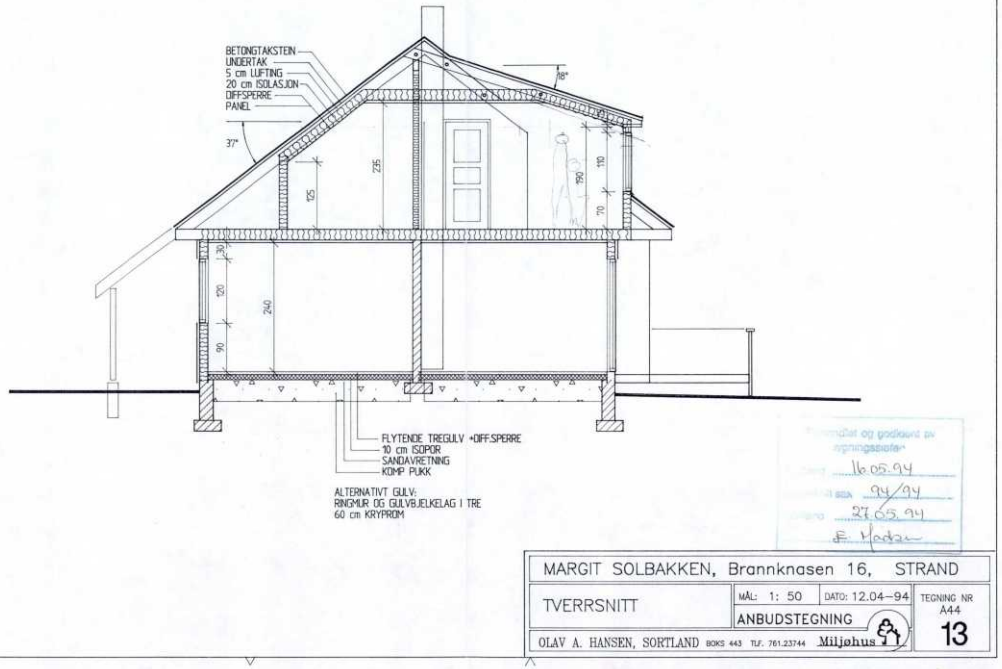
Innredning av 2. etg. gjenstår.

Arbeidet må være utført innen: 06.10.96.
Ansvarshavnede skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel og underskrift:
Sortland	06.10.95.	Eskild Rolf Brønlund

Kopi sendes til:

x	Byggherre		Anmelder	x	Ansvarshavende		Byggeløyvemyndighet		



16.05.94
94/94
27.05.94
E. Madsen

MARGIT SOLBAKKEN, Brannknasen 16, STRAND

TVERRSNITT | MÅL: 1: 50 | DATO: 12.04–94 | ANBUDSTEGNING | TEGNING NR A44 | 13

OLAV A. HANSEN, SORTLAND BOKS 443 TLF. 761.23744 Miljøhus

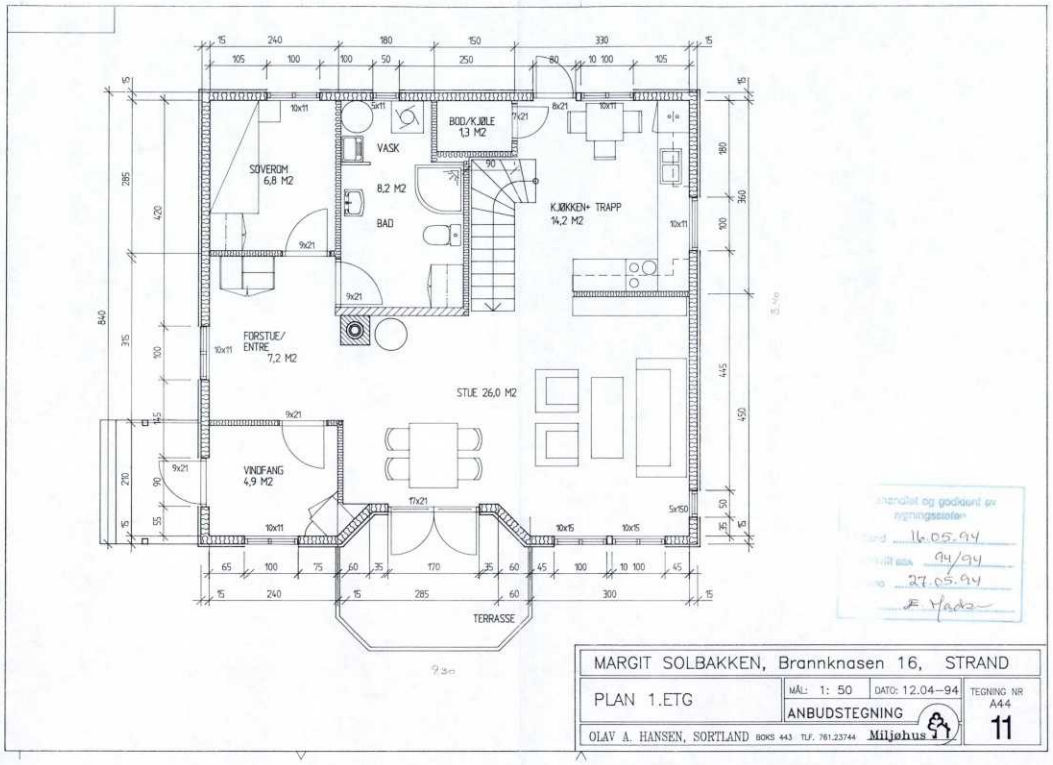


16.05.94
94/94

MARGIT SOLBAKKEN, Brannknasen 16, STRAND

FASADER | MÅL: 1:100 | DATO: 12.04–94 | ANBUDSTEGNING | TEGNING NR A44 | 14

OLAV A. HANSEN, SORTLAND BOKS 443 TLF. 761.23744 Miljøhus

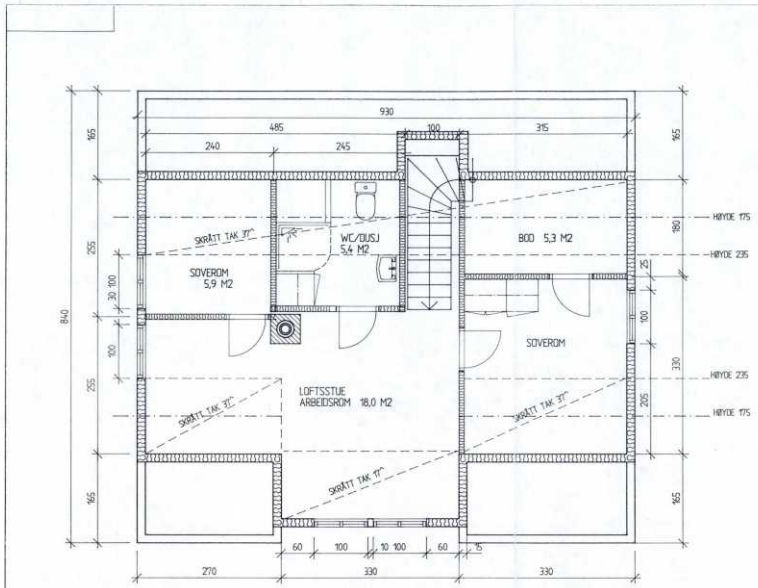


MARGIT SOLBAKKEN, Brannknasen 16, STRAND

PLAN 1.ETG | MÅL: 1: 50 | DATO: 12.04–94 | TEGNING NR A44 11

ANBUDSTEGNING

OLAV A. HANSEN, SORTLAND BOKS 443 TLF. 761.23744 Miljøhus

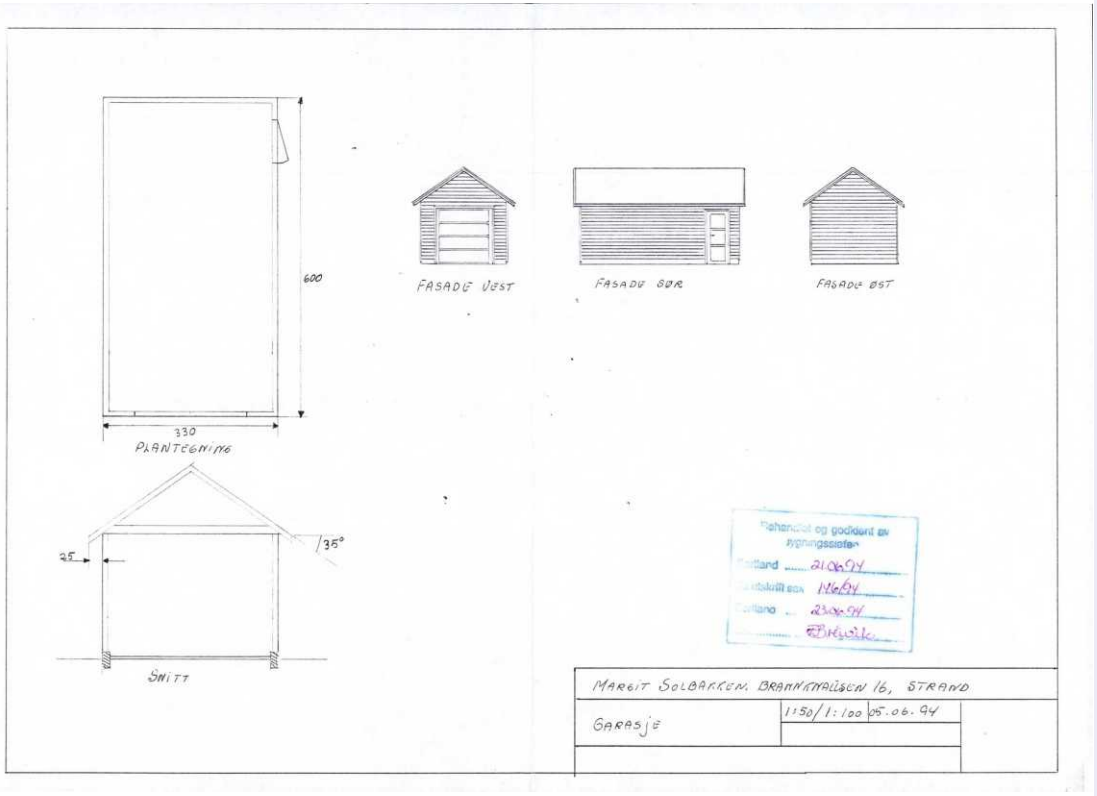


MARGIT SOLBAKKEN, Brannknasen 16, STRAND

PLAN LOFT | MÅL: 1: 50 | DATO: 12.04–94 | TEGNING NR A44 12

ANBUDSTEGNING

OLAV A. HANSEN, SORTLAND BOKS 443 TLF. 761.23744 Miljøhus



SORTLAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Vår dato: 16.05.94
Deres dato: 25.04.94
Vår ref: 0516b-MS-EDB-L42
Deres ref: –

Margit Solbakken
Fjellvn. 10, Strand

8400 Sortland

INSTR.SAK: 94/94

VEDTAK OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV BOLIGHUS PÅ EIENDOMMEN GNR. 1, BNR. 224. STED: BRANNKNAUSEN 16, STRAND.

–

Under henvisning til Deres søknad av 25.04.94 innvilges herved med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 93 byggetillatelse på følgende vilkår:

For Deres byggesak:

- Arbeid tillates ikke igangsatt før byggemyndighetens kjenning av ansvarshavende foreligger.

Generelle vilkår:

- Søknad, godkjente tegninger og denne tillatelse skal alltid være til stede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid en 2 år, se plan og bygningslovens (pbl.) § 96.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 99.
- Bygningsmyndighetene kan føre kontroll med byggearbeidet, se pbl § 97.
- Bygningens plassering skal påvises av bygningsmyndighetene. Arbeidet må ikke igangsettes før dette er gjort. Kontakt teknisk etat for avtale om tid.

- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos Vesterålens Kraftlag.

- Tilknytning til off. vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med teknisk etat.

- Avkjørsel skal utføres med stikkrenne av betongrør, min. Ø 30 cm.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker. Eventuell klage sendes via bygningssjefen. Det henvises til pbl. § 15 samt forvaltningslovens bestemmelser.

Med hilsen

Kjersti L. Løkse
bygningssjef

Eskild Brønlund
avd.ing.

VEDLEGG:

__ Klageskjema - melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak.

X Gebyrregning. (Sendes søker) ~~Ettersendes~~.

Underretning til: Olav Hansen, Boks 443, 8401 Sortland.

POSTADRESSE:	TELEFON:	TELEFAX:	POSTGIRO:	BANKGIRO:
Postboks 117	76 12 12 11	76 12 30 15	For skatt: 1 21 87 00	4570 06 00827
8401 SORTLAND			Postgiro : 5 96 12 06	8981 07 01499

SORTLAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Kopi

Vår dato: 21.06.94
Deres dato: 05.06.94
Vår ref: 0621b-MS-EDB-L42
Deres ref: –

Margit Solbakken
Fjellvn. 10 Strand

8400 Sortland

INSTR.SAK: 146/94

VEDTAK OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV ENKELTGARASJE PÅ EIENDOMMEN GNR. 1, BNR. 224. STED: BRANNKNAUSEN 16.

–

Under henvisning til Deres søknad av 05.06.94 innvilges herved med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) §§ 70.2 og 93 byggetillatelse på følgende vilkår:

For Deres byggesak:

- Garasjen må ikke komme nærmere nabogrense enn 1 m. Jfr. situasjonsplan behandlet og godkjent av bygningssjefen 16.05.94.

Harald Nilsen, Sortland godkjennes som ansvarhavende for hele arbeidet.

Generelle vilkår:

- Søknad, godkjente tegninger og denne tillatelse skal alltid være til stede på byggeplassen.

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid en 2 år, se plan og bygningslovens (pbl.) § 96.

- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 99.

- Bygningsmyndighetene kan føre kontroll med byggearbeidet, se pbl § 97.

- Bygningens plassering skal påvises av bygningsmyndighetene. Arbeidet må ikke igangsettes før dette er gjort. Kontakt teknisk etat for avtale om tid.

side 2

- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos Vesterålens Kraftlag.

- Tilknytning til off. vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med teknisk etat.

- Avkjørsel skal utføres med stikkrenne av betongrør, min. Ø 30 cm.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker. Eventuell klage sendes via bygningssjefen. Det henvises til pbl. § 15 samt forvaltningslovens bestemmelser.

Med hilsen

Kjersti L. Løkse
bygningssjef

Eskild Brønlund
avd.ing.

VEDLEGG:

— Klageskjema - melding om rett til å klage over forvaltnings-vedtak.

X Gebyrregning. (Sendes søker) Etterwendes.

Underretning til: Harald Nilsen, Lykkentreffvn. 6, 8400 Sortl.

POSTADRESSE:	TELEFON:	TELEFAX:	POSTGIRO:	BANKGIRO:
Postboks 117	76 12 12 11	76 12 30 15	For skatt: 1 21 87 00	4570 06 00827
8401 SORTLAND			Postgiro : 5 96 12 06	8981 07 01499

Utskriftsdato: 02.06.2025

Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 10 90 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	224	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	243787693	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	11372996	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brannknausen 16, 8406 SORTLAND

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	4	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Lukket ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.01.2015	Tilsyn av fyringsanlegg	15.08.2022	Feiing av skorstein (avtalt)

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Røykløp. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Adkomst på tak

Informasjon for bruksenhetId 243787693

BruksenhetId	243847533	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	190213056	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243847533.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)

SORTLAND

MÅLEBREV

J nr 156/81
Målebrev nr

Målebrev over–

Gnr 1 | Bnr 224 | Festenr/Seksjonsnr

Bruksnavn eller adresse
BRANNKNAUSEN 16

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
27.11.85 08675
SORENSKRIVEREN
VESTERÅLEN

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den–

Dato 12.11.85 holdt–

Kart- og deleingforretning over parsell av gnr.1, bnr.224.
Forretningen er utført som kontorforretning.
Markdato er hentet fra forretning avholdt 17.10.85
Delingen er godkjent av bygningssjefen den 29.09.81, sak 118/81.

Forretningen ble rekvirert av–

SORTLAND KOMMUNE

Bestyrer ved forretningen var–

ODD LYDERSEN

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

SORTLAND den 13.11.85

Jan Nygård.
leder for Oppm.myndigheten

Odd Lydersen
Odd Lydersen
ingeniør

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

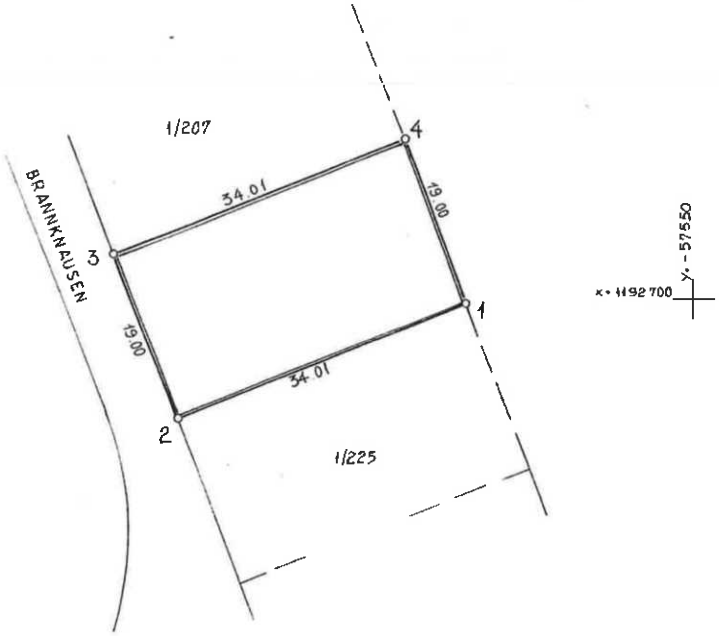
Påtegninger (Rettelser o.l.)

K-58/5814. Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr
1	224	

KARTUTSNITT

Representasjonspunkt: x 1192700 Y -57600 z		Jnr: 156/81
Koordinatsystem: NGO. akse 5	Målestokk: 1:500	Registreringsbrev nr:
Kartblad: ED-249-1-10-EE-249-1-33	Kartfigur nr:	Vei nr:
		Areal: 646,2 m²



KOORDINATER:

	X	Y
1.	1192 699,72	- 57 574,76
2.	" 687,58	" 606,53
3.	" 705,34	" 613,28
4.	" 717,48	" 581,51

K-58/5840 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-83

Sortland kommune
Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 10 90 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1870	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	224	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brannknausen 16, 8406 SORTLAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

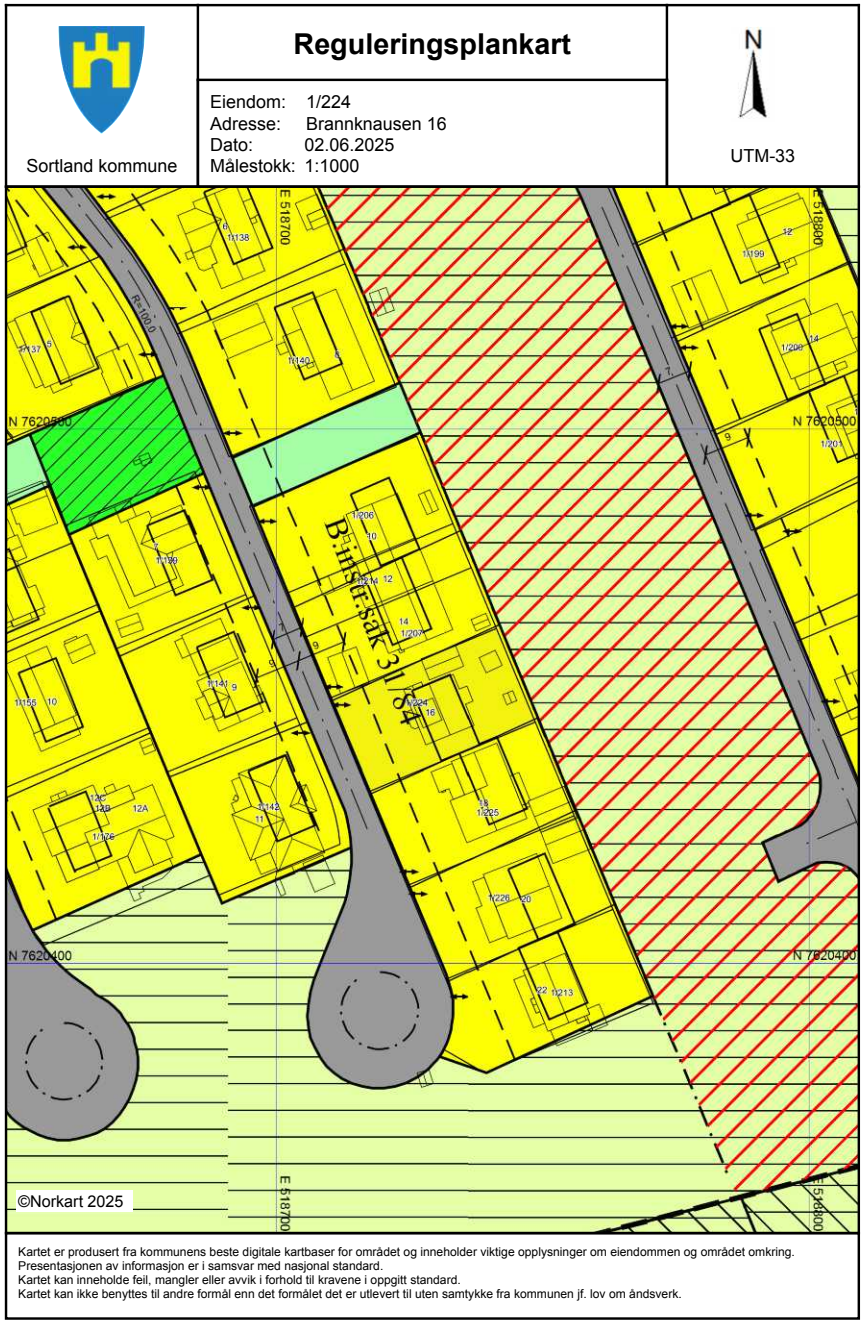
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 521 m² **KPHensynsonenavn** H370_4 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 646 m² **KPHensynsonenavn** 1979018 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 646 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979018
Navn	Strand Boligfelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.02.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/683/bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 639 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B.instr.sak 31/84
	Delareal 6 m^2 **Formål** Kjørevei



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Turveg
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
Område med rasfare
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles lekeareal for barn
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius

SORTLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "STRAND".

§ 1

Reguleringsplanen omfatter de arealer som ligger innenfor reguleringsgrensen som vist på planen.

§ 2

Boligområder, fellesbestemmelser.

a) I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer. Der det er angitt på planen kan bare 1-etasjes hus oppføres. Der det er angitt 1+S på planen kan det for 1-etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Bygningenes høyde til gesims må ikke overstige 4 m for 1 etasjes hus og 6 m for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

c) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel. Bygningsrådet kan tillate andre takformer der dette kan aksepteres ut fra praktiske og estetiske hensyn.

§ 3

Områder for rekkehusbebyggelse.

a) Bygningenes golvflate må ikke overstige 40% av tomtas nettoareal.

b) Garasjer/parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg.

c) Husplassering på rekkehusparsellene er på planen vist som veiledende illustrasjon. Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for angjeldende husgruppe, med kotert situasjonsplan som viser terrengbehandling, adkomst, avkjørsler, plassering av garasjer, parkeringsplasser, tørkestativ, søppelkasser m.v.

§ 4

Områder for småhusbebyggelse.

a) Bygningenes golvflate må ikke overstige 20% av tomtas nettoareal.

b) Bebyggelse skal plasseres med møneretning som vist på planen.

c) For hver leilighet skal det avsettes plass til garasje. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2, og skal være tilpasset boligbuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger med byggemeldingen på hovedhuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.

§ 5

Forretningsområde.

a) Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i området.

b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

c) Forretningen skal på egen grunn ha plass for parkering samt av- og pålessing nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

d) Utnyttelsesgraden i området skal ikke overstige U=0,5.

§ 6

Offentlige områder.

a) Områdene tillates kun brukt til de formål som er angitt på planen.

b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

c) Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U=0,4.

§ 7

Landbruksområder.

a) Innenfor landbruksområdet tillates kun oppført bygninger tilknyttet landbruket, slik som våningshus og driftsbygninger med tilknytning til det enkelte bruk.

§ 8

Felles grøntområde og friområder.

a) Friområdene kan ikke bebygges.
Bygningsrådet kan tillate nødvendige innretninger for bruk av områdene.

§ 9

Trafikkområde.

I område C kan det oppføres kai samt anlegges småbåthavn.

§ 10

Friluftsområde.

a) Friluftsområdene unntatt områdene J og K kan ikke bebygges.

b) Områdene J og K tillates bebygget med naust for mindre fartøyer. Hvert enkelt naust kan bare oppføres i 1 etasje og med grunnflate ikke over 40 m^2.
Bygningsrådet kan kreve at det utarbeides bebyggelsesplan for området i sin helhet eller for deler av det, før anmeldelsen av ett enkelt bygg behandles.

§ 11

Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

b) Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e) Mindre unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sortland kommune.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland.

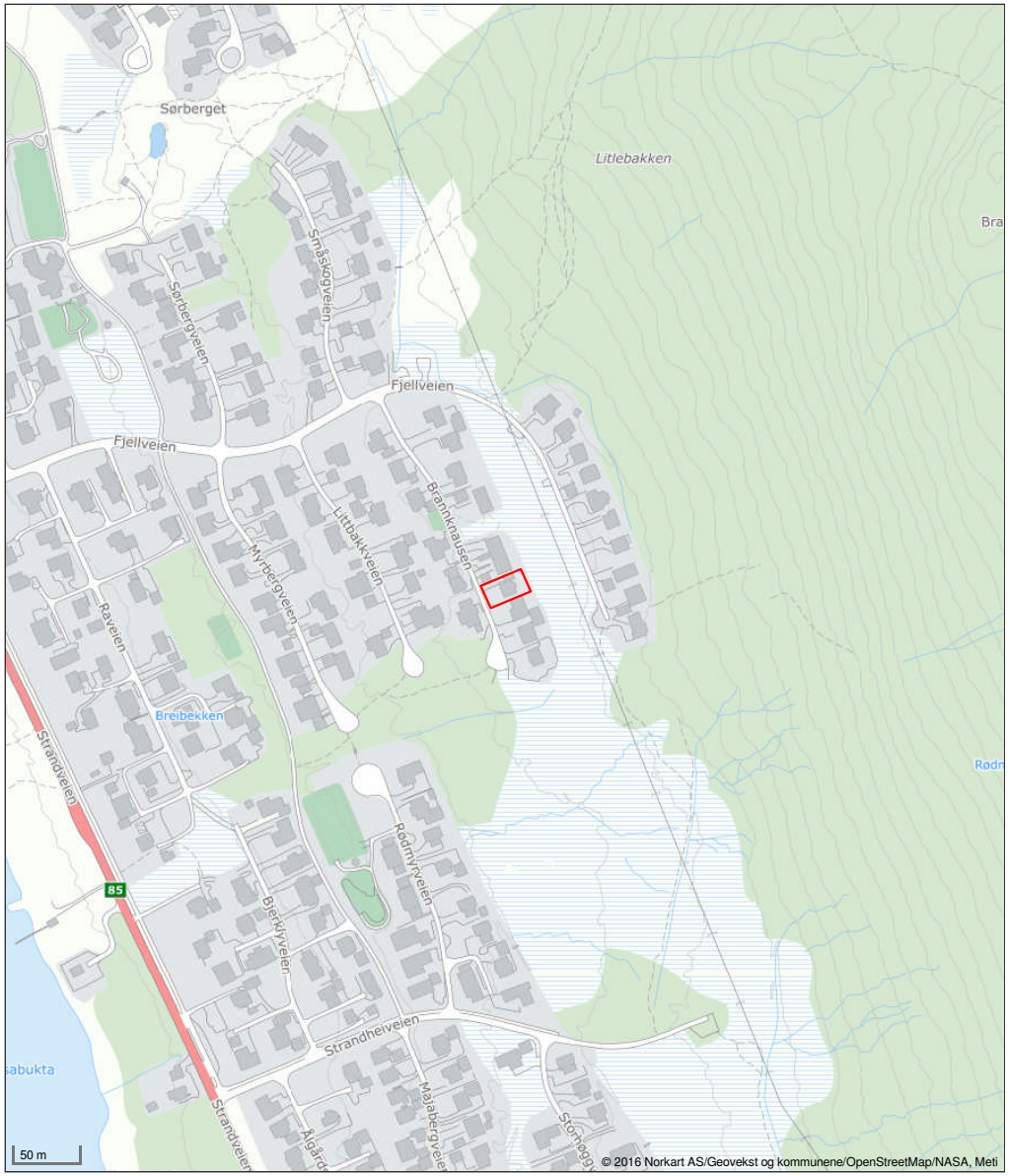
Bodø den 23. februar 1979.

Ole S. Aavatsmark

Erik Dahl

Utskriftsdato: 02.06.2025

Oversiktskart for eiendom 1870 - 1/224//



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.

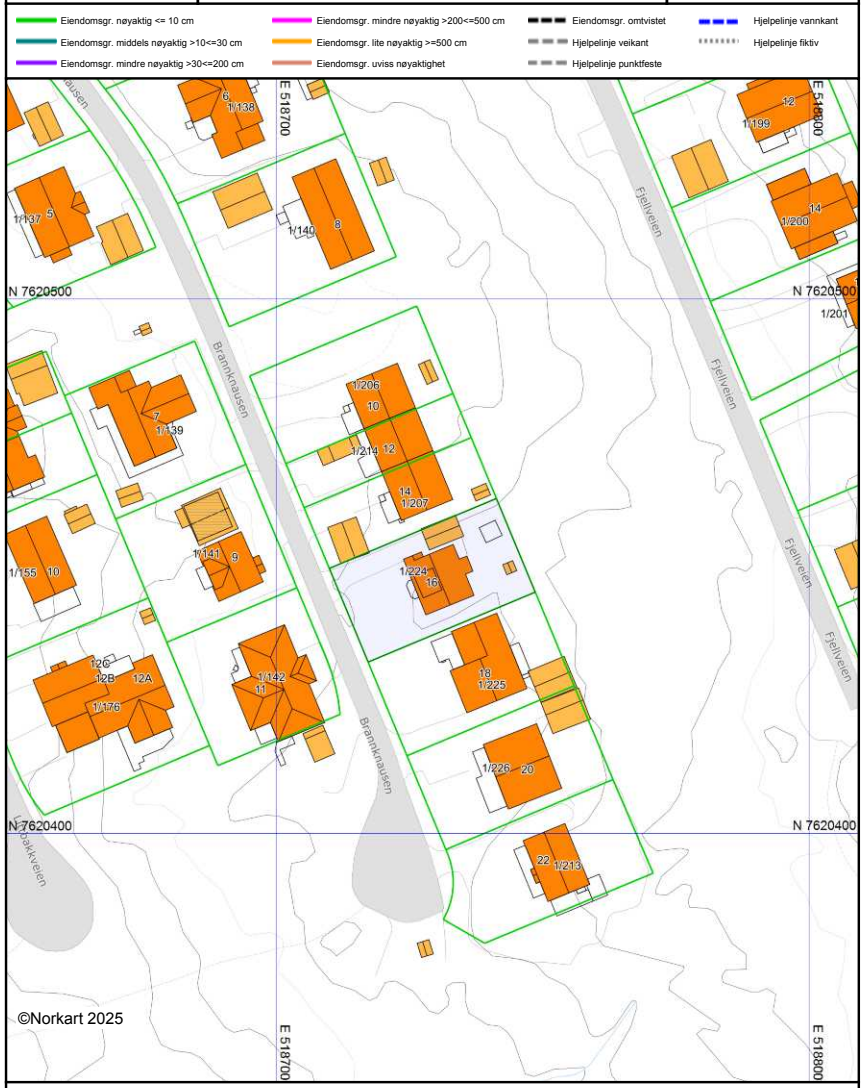
Grunnkart

Sortland kommune

Eiendom: 1/224
Adresse: Brannknausen 16
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

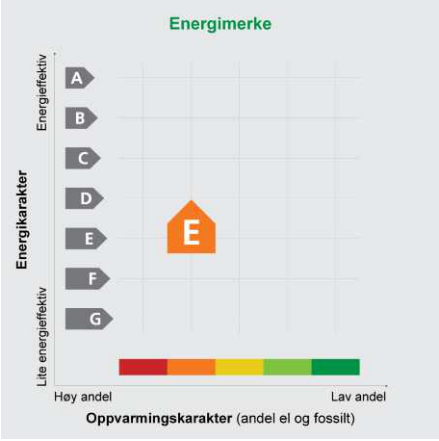


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Brannknausen16
Postnr	8406
Sted	Sortland
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	224
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	11372996
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1341919
Dato	13.12.2021



Innmeldt av	Tom Solbakken

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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: 17 721 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 721 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- **Montere tetningslister**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1996
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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. 800 49 003 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. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brannknausen16
Postnr/Sted: 8406 Sortland
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 13.12.2021 22:44:49
Energimerkenummer: A2021-1341919
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Tom Solbakken

Gnr: 1
Bnr: 224
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 11372996

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

BRANNKNAUSEN 16

Nabolaget Strand - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Strand Linje 100, 762B, 802, 821, 851	**8 min** 0.7 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**25 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 23 min**

SKOLER

Strand skole (1-7 kl.) 95 elever, 9 klasser	**7 min** 0.7 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	**7 min** 4.3 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**7 min** 4.2 km
Sortland videregående skole - Filial Klei...	**15 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Aronsvei 26	**8 min**

> «Et nytt, rolig og fint sted å bo!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

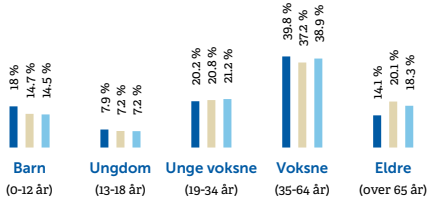
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Strand	940	406
Sortland kommune	10 468	5 502
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Strand barnehage (1-5 år) 51 barn	**6 min** 0.5 km
Nordskogen barnehage (0-5 år) 31 barn	**6 min** 4.3 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	**6 min** 3.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Strand Post i butikk, PostNord	**10 min** 0.9 km
Rema 1000 Sortland PostNord	**5 min** 3.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

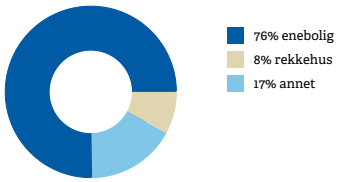
TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

SPORT

Strand skole Ballspill	**6 min** 0.6 km	
Sortland idrettsplass Ballspill, sandvolleyball	**7 min** 4.3 km	
Expo Trening	**7 min**	
Family Sports Club Sortland	**8 min**	

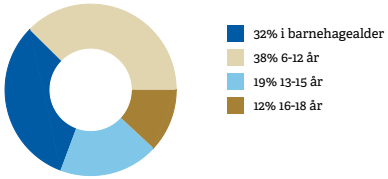
BOLIGMASSE



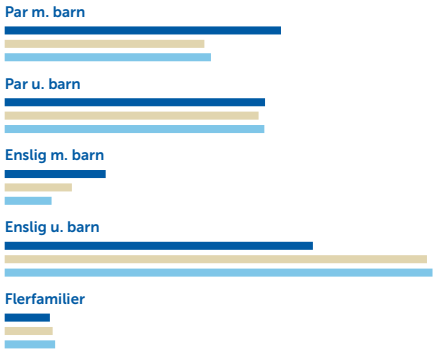
VARER/TJENESTER

Skibsgården Senter	**7 min**
Apotek 1 Sortland	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



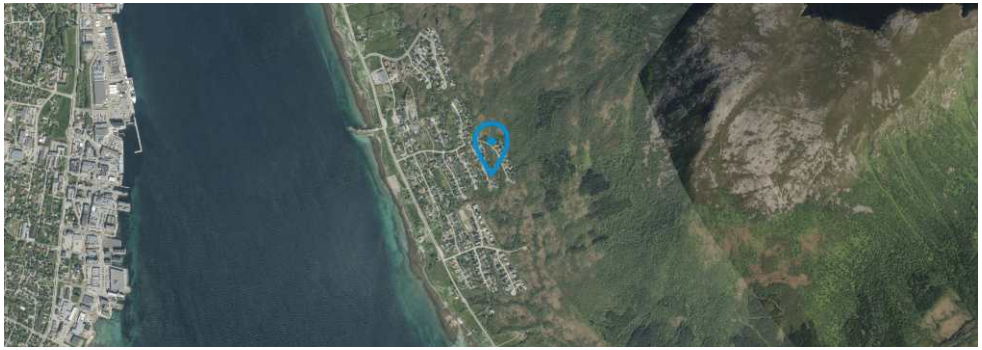
FAMILIESAMMENSETNING

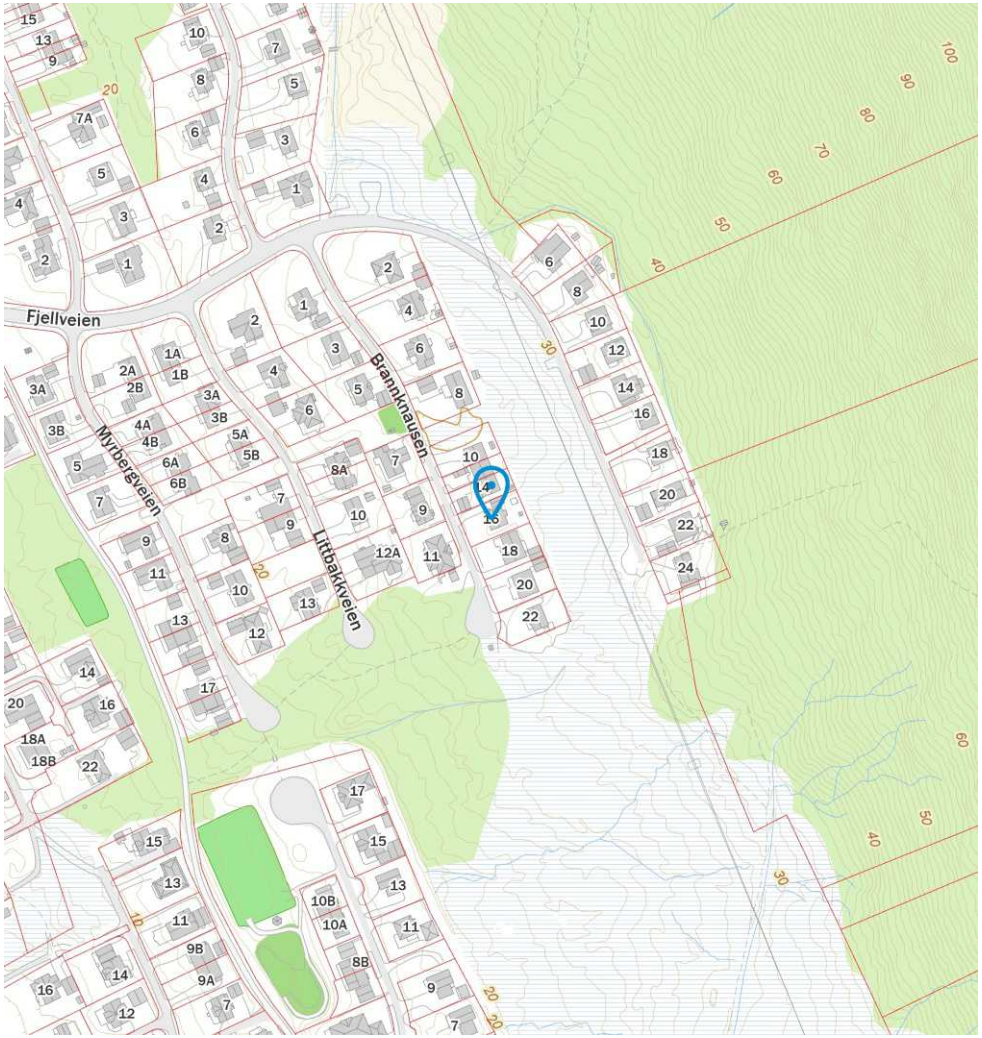


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**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 2025





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 2025

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

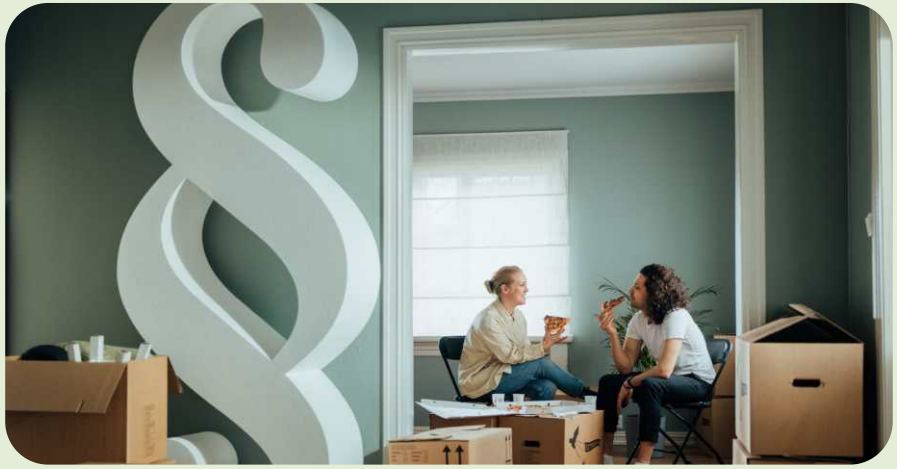
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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.

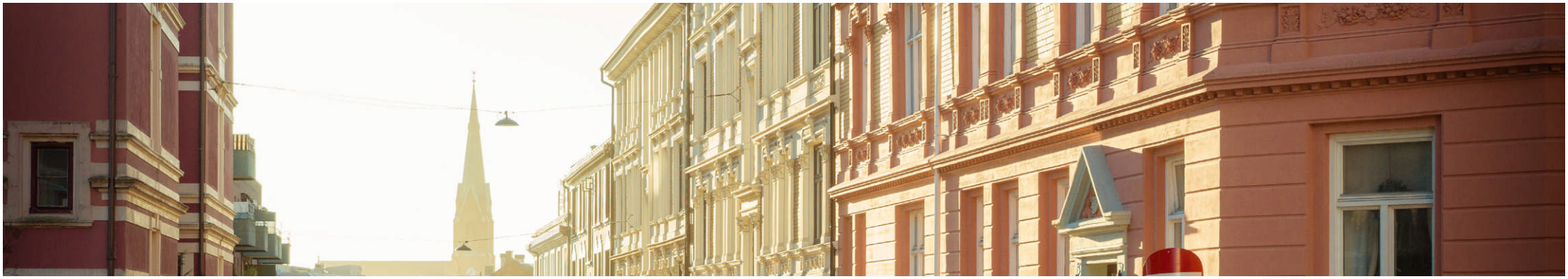
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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: 19250077 / Mathias Gjertsen, tlf. 476 88 714
Brannknausen 16, 8406 Sortland.
Gnr. 1, Bnr. 224, 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 ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 19250077
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.06.2025

Mathias Gjertsen
Eiendomsmeglerfullmektig

476 88 714
mathias.gjertsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland

eiendomsmegler1.no