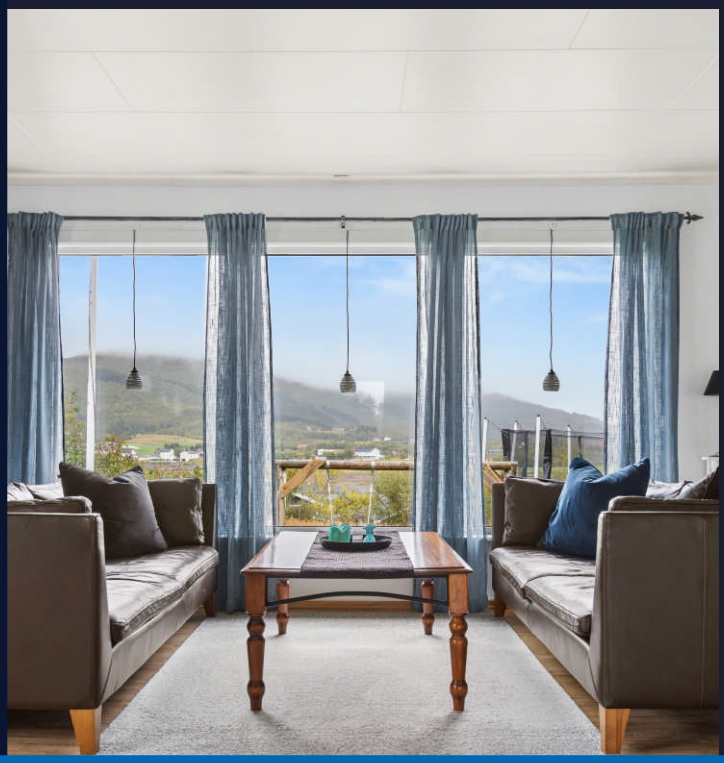
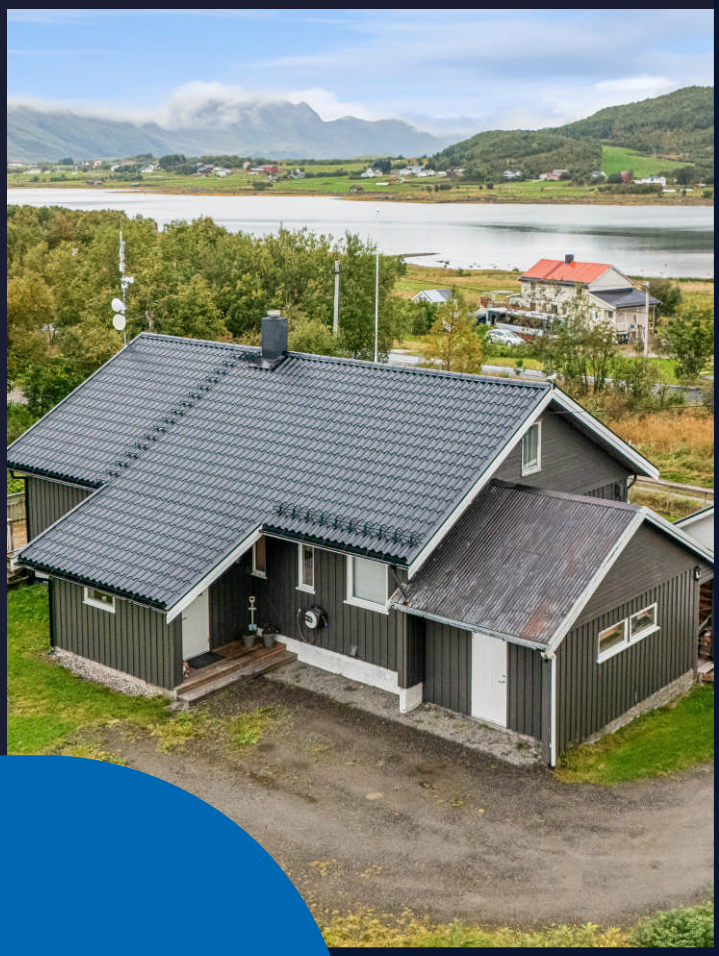






Velkommen til

Grimsbogveien 10
8415 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Grimsbogveien 10
8415 Sortland

Romslig og trivelig enebolig på en stor eiertomt | Dobbelgarasje | Barnevennlig og landlig beliggenhet

Velkommen til Grimsbogveien 10!

Innholdsrik enebolig med stor eiertomt på ca. 1,3 mål, dobbelgarasje og landlig beliggenhet i Eidsfjord. Boligen har en romslig og fleksibel planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, tre soverom (ett godkjent) og bad med både dusj og hjørnebadekar. Fra stuen er det utgang til veranda og stor terrasse med utsikt mot omgivelsene. Oppvarming via vedovn og luft-til-luft-varmepumpe fra 2024. Taktekking ble skiftet i 2019. Kjelleren inneholder vaskerom, verksted, boder og påbegynt våtrom. Kort vei til skole, barnehage og nærbutikk. Boligen har eldre standard, og oppgraderinger og vedlikehold må påregnes.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 900 000
Omkostninger	kr	73 590
Totalpris inkl. omk.	kr	2 973 590
BRA/BRA-i		288 m² / 234 m²
Antall soverom		1
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1976
Tomt		1 314 m² eiet tomt
Energimerke		

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Grimsbogveien 10, 8415 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 40, Bnr. 147, Sortland kommune

Pris

Prisantydning	kr	2 900 000,-
Omkostninger	kr	73 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 973 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 990 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 72 500,-

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

Sum omkostninger kr 73 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 23 702,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 851,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 240 liters restavfall.

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: 234 m²
BRA - e: 54 m²
BRA totalt: 288 m²
TBA: 28 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
1
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
På egen tomt er det en dobbelgarasje, samt parkering på innkjørsel og gårdsplass med grus/singel.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 314 m² på eiet tomt.
Beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 08.07.2026 av Sortland kommune.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Eiet tomt som er opparbeidet med plen, busker og trær. Innkjørsel og gårdsplass er gruslagt. Tomten er solåpen med god utsikt mot sjø og fjell, og grenser mot en vei uten gjennomgangstrafikk.

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Bygningens drenerende system er fra byggeår. Det er iht. tidligere takst utført tiltak med deler av drenerende system i 2010.

Grunnmur og fundamenter:
Murt grunnmur med inn og utvendig puss, stedvis med innvendig påliggende trekonstruksjon.
Murt ringmur i tilbygg.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger. Felles privat avløpsledning som er tilkoblet offentlig anlegg. Materialet og alder på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kjent.

Oljetank:
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Byggeår
Boligen er oppført i 1976, senere påbygget i 2003 ifølge selger og kommunen. Garasjen er oppført i 2000 ifølge selger og kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

Kjeller
BRA-i 92 m²: Kjellerstue, gang, vaskerom, påbegynt våtrom, to boder, uinnredet kjellerrom og verksted.

1. etasje
BRA-i 108 m²: Stue/kjøkken, tv-stue, bad, toalettrom, soverom, entré og gang.
BRA-e 18 m²: Lagerrom.

2. etasje
BRA-i 34 m²: To soverom, gang og tre kott.

Frittstående garasje
BRA-e 36 m²: Garasje.

Totalt terrasse- og balkongareal for boligen er 28 m² (TBA) i 1. etasje, som utgjør veranda med utgang fra stue og soverom, samt terrasse med utgang fra stue og adkomst direkte fra terreng.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente byggetegninger for boligen datert 09.04.1976. Dagens planløsning, bruk og utførelse samsvarer imidlertid ikke fullt ut med de godkjente tegningene. Følgende avvik er observert:

Kjeller
- Opprinnelig kjellerinngang er fjernet.
- En bod er utvidet ved å ta i bruk deler av gangarealet. Dette innebærer en bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel, som normalt er søknadspliktig.
- Kjellerstue er etablert i et rom som opprinnelig var disponibelt rom. Dette innebærer en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, som normalt er søknadspliktig.
- Det er påbegynt innredning av bad/vaskerom i opprinnelig bod. Dette innebærer en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, som normalt er søknadspliktig.
- Det er etablert verksted i opprinnelig hobbyrom.

1. etasje
- Boligen er tilbygget med entré som ikke fremkommer av godkjente tegninger. Tilbygg er normalt søknadspliktig.
- Opprinnelig kjøkken er omgjort til tv-stue.
- Opprinnelig soverom er innlemmet i stuen for å etablere en åpen løsning, og kjøkken er flyttet til dette arealet.
- Ett soverom er utvidet ved å ta i bruk deler av et annet opprinnelig soverom.
- Resterende del av det opprinnelige soverommet er innlemmet i badet for å etablere et større baderom.
- Vegg mellom gang og vindfang er fjernet.
- Dør mellom vindfang og kjøkken er fjernet.
- Integrert garasje er omgjort til lagerrom.

2. etasje
- Det foreligger ikke godkjente plantegninger for loftsetasjen. Loftet er i dag innredet med to soverom, gang og tre kott. Innredning av rom for varig opphold er normalt søknadspliktig. Soverommene på loftet anses av denne grunn ikke som godkjente.

Fasader
- Nordfasade: Det er satt inn et smalt vindu ved kjøkkenet som ikke fremkommer av godkjente tegninger.
- Sørfasade: Tilbygget entré er ikke inntegnet. Opprinnelig garasjeport er fjernet og erstattet med en dør til det som nå er lagerrom.
- Østfasade: Det er etablert utvendig dør til lagerrommet som tidligere var garasje.
- Vestfasade: Et av de opprinnelige vinduene er byttet ut med et smalere vindu. Terrassen er utvidet i forhold til det som er inntegnet.

Videre foreligger det byggetegninger for den frittstående garasjen. Disse er imidlertid verken datert eller stemplet som godkjent av kommunen. Tegningene er tilknyttet byggesak vedrørende oppføring av garasje i 2000, og legges derfor til grunn som godkjente tegninger. Dagens garasje samsvarer ikke med vedlagte byggetegninger. Avvikene gjelder blant annet byggets størrelse og fasadeutforming. Videre er det inntegnet en bod i garasjen som ikke er etablert.

Tilbygg, fasadeendringer, innredning av loft, etablering av våtrom samt bruksendring mellom hoveddel og tilleggsdel er tiltak som normalt er søknadspliktige etter plan- og bygningslovgivningen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at de ovennevnte tiltakene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår, og overtar dermed ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende godkjenninger og eventuell bruk i strid med tidligere offentlige tillatelser.

Loftet er innredet uten at det er fremlagt dokumentasjon på byggemelding eller kommunal godkjenning. Det er derfor ikke foretatt offentlig kontroll av arbeidene. Selger påtar seg ikke ansvar for å omsøke eller søke godkjenning for tiltakene i ettertid. Kommunen kan, dersom forholdene blir tatt opp til behandling, blant annet kreve omsøking, tilbakeføring eller ilegge gebyrer og tvangsmulkt. Ved en eventuell søknadsprosess kan kommunen kreve at dagens regelverk legges til grunn. Dette kan blant annet innebære krav til takhøyde, dagslys, ventilasjon, rømningsveier, brannsikkerhet, uteoppholdsareal og parkering. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen vil ansvar, kostnader og risiko knyttet til disse forholdene tilfalle kjøper, ettersom eiendommen selges slik den fremstår. Det gjøres særskilt oppmerksom på at loftsarealet på ca. 34 m² er måleverdig areal, men at arealet ikke er dokumentert godkjent til varig opphold. Loftsetasjen er også registrert i matrikkelen.

Standard
Eneboligen er oppført i 1976 og fremstår med normal standard ut ifra alder og konstruksjoner. Boligen fremstår som tilfredsstillende vedlikeholdt, selv om den har et generelt behov for modernisering og oppgradering, særlig i kjeller og på bad.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra ca. 2005 med profilerte fronter, laminat benkeplate og stålbeslag med kummer. Takhøye overskap og underskap. Fliser mellom over- og underskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg, skiftet i 2021. Innredningen er utstyrt med integrerte og frittstående hvitevarer. Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen. Det er påvist løse og sprukne fliser i kjøkkengulvet.

Bad 1. etasje:
Bad fra byggeår med oppussede overflater i 2007. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Fliser på vegger. Malte himlingsplater i tak. To baderomsinnredninger med nedfelte servanter. Vegghengt toalett. Dusjnisje med glassbyggestein og glassdør. Hjørnebadekar. Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut, ny vifte montert i 2021. Badet har et oppgraderingsbehov knyttet til gulvoverflater og vanntett sjikt.

Vaskerom kjeller:
Vaskerom fra byggeår beliggende i kjeller. Malt betonggulv med plastsluk. Malt panel på vegger. Naturlig ventilering. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov og mangler tettesjikt og mekanisk avtrekk.

Påbegynt våtrom kjeller:
Påbegynt etablering av nytt våtrom i kjeller, arbeid påbegynt i 2021. Fremlagt nytt opplegg for vann, avløp og strøm. Rommet er tilnærmet klart for fallbygging og membran, men er ikke ferdigstilt og kan ikke benyttes.

Overflater:
Gulv: Betonggulv i kjeller, enkelte rom med påliggende fliser og malt betonggulv i vaskerom. Flislagte gulv på bad og kjøkken i 1. etasje. Øvrige rom har gulvbelegg.
Vegger: Pusset grunnmur og enkelte rom med utlektet vegg med platekledning i kjeller. Malt panel i vaskerom. Panel og fliser på kjøkken. Fliser på bad. Bindingsverk med stående og liggende bordkledning.
Himling: Malte himlingsplater på bad.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe med vedovn i stue i 1. etasje og oljekamin samt sotluke i kjeller. Pipebeslag av metall. Ildstedet i stuen ble godkjent i 2024. Siste tilsyn var 08.11.2023 og siste feiing var 11.05.2023. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger fra feier.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene, med utførelse iht. byggeår. Lakkert tretrapp i tilbygg.

Innvendige dører:
Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon fra 2010. Innvendige dører i malt trekonstruksjon.

Vannledninger:
Vannledninger med varierende alder utført med kobberrør, kobberrør med plastkappe og plastrør. Vanninntak med hovedstoppekran i kjeller. Det er påbegynt arbeid med rør-i-rør-system til påbegynt våtrom i kjeller, med rørskap i våtrommet. Rør-i-rør-systemet er ikke ferdigstilt.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast, fra byggeår og stedvis fornyet i ettertid. ABS plastrør.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu og veggventiler i de fleste oppholdsrom, samt vindu som kan åpnes. Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut på bad. Naturlig ventilering på vaskerom. Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, fra 2014.

Varmepumpe:
Varmepumpe, luft-til-luft, montert ny i 2024.

Elektrisk anlegg:
Normal elektrisk installasjon iht. de ulike byggeår og moderniseringer. Sikringsskap med automatsikringer montert i gang i 1. etasje.

Branntekniske forhold:
Det er røykvarslere og brannslokkeutstyr i boligen iht. gjeldende krav. Det er mangler ved boligens rømningsveier på loft og i kjeller.

Lagring:
Boligen har tre kott i 2. etasje, i 1. etasje to boder, verksted og uinnredet kjellerrom i kjeller. I tillegg er det utvendig bod med taktekking av bølgeblikk. Frittstående garasje fra 2000 med to leddporter.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Utvendig - Kjellervindu: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.
- Utvendig - Verandadør: Det er registrert fuktskade i utvendig panel og døren er ikke mulig å åpne eller lukke.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk, og det er ikke montert sluk ved badekar. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) og det er registrert sprekk i fuger. Bom under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft, noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt.
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer under servant som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Det er i egenerklæring opplyst om utført tiltak med membran i dusjsone, men det

er ikke kjent hva som er utført og heller ikke fremlagt dokumentasjon. Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt.
- Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke tettesjikt/membran i rommet og ikke montert mekanisk avtrekk.
- Kjeller Påbegynt våtrom - Generell: Våtrommet må ferdigstilles med korrekt fallbygging, membran og øvrige nødvendige tiltak for å sikre fuktsikring og funksjon. Manglende ferdigstilling medfører at våtrommet ikke kan benyttes.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking - utvendig bod: Det er påvist stedvis rust på takplatene. Det er ikke montert undertak i utvendig bod.
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er ikke montert takfotbeslag og takrenne på utvendig bod, og overgang tak/vegg er ikke fagmessig utført over vedskjul. Det mangler snøfangere på deler av taket.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Luftespalter er stedvis blokkert og innredning av loftsrom begrenser luftgjennomstrømning. Det er fra kryploft påvist indikasjoner på punktering av dampsperre. Det er tegn til at kaldloft er innredet etter opprinnelig byggeår og det er registrert en del skjevheter i loftsrom.
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler beslag over vinduene og det er ingen luftespalte mellom treverk og beslag under vindu. Karmene i de eldste vinduene er slitte og det er sprekker i trevirket. De eldste vinduene har isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Utvendig - Ytterdører: Terrassedør har oppsvulmet/skadet treverk i utvendig panel. Vindusglass i verandadør har isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng: Det er påvist nedbøyning i konstruksjonen og rystelser ved normal bruk. Lengde på terrassebjelker overstiger anbefalt spennvidde. Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke montert rekkverk på trapp til terrasse.
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er gjennom målinger påvist kritisk fuktnivå i bunnsvill i åpen veggkonstruksjon og i trematerialer som ligger mot yttervegg i uinnredet kjellerrom. Det er målt fuktnivå på 29 vektprosent i bunnsvill i uinnredet kjellerrom. Det er i tillegg påvist noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur ved saltutslag på enkelte overflater. I forbindelse med ombygging av flere rom i kjeller er det gjenstående arbeider med overflater og teknisk anlegg i flere rom.
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling: Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekar. Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut og slippes inn. Manglende tilluft hindrer tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er avdekket feil utførelse av konstruksjonen med dampsperre i tillegg til membran, men det er ikke konstatert fuktskader.
- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er gjennom målinger påvist kritisk fuktnivå i veggpanel i tilstøtende rom. Det er målt fuktnivå på 26 vektprosent i veggpanel. Grense for kritisk fukttilstand for trevirke som skal bygges inn går ved ca. 15 vektprosent i rom under terreng.
- Kjeller Påbegynt våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er gjennom målinger påvist kritisk fuktnivå i veggpanel i tilstøtende rom. Det er målt fuktnivå på 26 vektprosent i veggpanel i verksted. Grense for kritisk fukttilstand for trevirke som skal bygges inn går ved ca. 15 vektprosent i rom under terreng.
- Innvendige vannledninger: Forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger, som har usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger. Rør-i-rør-systemet er ikke ferdigstilt.

- Innvendige avløpsrør: Avløpslufting er avsluttet på kaldloft. ABS plastrør er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon. Eier opplyser i egenerklæring at det har vært tett avløp som har vært spylt opp.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er registrert ventilasjonskanaler på kaldloftet som ikke er ført over tak.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Fuktsikring utført iht. standarder frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år og har usikker fremtidig funksjon. Stedvis mangler kantlist på grunnmursplast. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Ringmuren har sprekkdannelser og enkelte blokker er løse. Overflate på ringmur er ikke behandlet.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det har forekommet avvik og tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Eier opplyser at det har vært tett avløp som førte til tilbakeslag på vaskerom i 2022. Vannledningstype og avløpsledningstype er ukjent, noe som gjør det vanskelig å evaluere fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- 1. Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader i kjøkkengulvet, fliser er løse og enkelte er sprukket. Det er påvist stedvis knirk i gulvet.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.
- Utvendige rekkverk: Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke montert rekkverk på trapp til terrasse.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på innvendige trapper i kjeller og tilbygg, og åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i begge trappeløp.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er synlige defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.
- Branntekniske forhold: Det er mangler ved boligens rømningsveier på loft og i kjeller.

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: Ufaglært arbeid: Sprekk i gulvet i dusjen på badet. Gammelt gulv i dusjen ble fjernet. Lagt ny membran og nye fliser i 2019.

Pkt. 2: Ufaglært arbeid: Toalettet på badet ble byttet i 2021 pga. lekkasje. Satt inn ny dør i dusjen i 2024. Ble lagt ny membran, sluk og fliser i dusjen i 2019.

Pkt. 4: Lekkasje på taket. Kom vann inn gjennom taket i yttergangen og på toalettet. Faglært arbeid: Taket og undertaket ble skiftet i 2019. Ufaglært arbeid: Taket og undertaket ble skiftet i 2019.

Pkt. 5: Faglært arbeid: Byttet 3 vinduer på nordveggen i stuen i 2021. Lagt nytt bordkle på samme vegg. Ufaglært arbeid: Byttet 3 vinduer på nordveggen i stuen i 2021. Lagt nytt bordkle på samme vegg.

Pkt. 6: Stort vindu på bad er punktert. Ikke utbedret.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Bygd vedbod mellom garasje og utebod i 2020. Reparasjon av ene garasjeveggen (sør) i 2025: lagt stein og ny mur, samt bordkle på samme veggen. Utebod: Vegg mot huset i utebod ble revet, lektrert ut og lagt nye plater i 2023. Uteboden ble også kledd igjen på steder det manglet bordkle.

Pkt. 11: Ufaglært arbeid: Det har vært utført arbeid med deler av dreneringen av tidligere eiere i 2010. Gjelder deler av boligen.

Pkt. 13: Hadde tilfelle med møll i yttergang sommeren 2025. De hadde tatt seg inn i en boks med fuglemat. Etter noen måneder og enkle tiltak ble problemet løst.

Pkt. 14: Faglært arbeid: Avløpsrør utenfor huset ble tett og det kom vann opp på vaskerommet i kjelleren. Fagfolk åpnet blokkeringen i 2022.

Pkt. 15: Faglært arbeid: Lagt opp nye rør i rør i forbindelse med påbegynt nytt bad/vaskerom i kjelleren i 2022.

Pkt. 17: Faglært arbeid: Varmepumpe sluttet å fungere i 2024. Ny varmepumpe installert i 2024.

Pkt. 18: Ufaglært arbeid: Kjøkkenvifte byttet i 2021. Avtrekksvifte bad montert i 2021.

Pkt. 19: Ufaglært arbeid: Pipen var innkledd og det kom pålegg om utbedring av fyringssted for å få det godkjent. Vegg på to av sidene til pipen ble revet og pipen ble malt i 2024. Lagt brannmursplate bak vedovnen. Ildsted ble godkjent i 2024.

Pkt. 20: Ufaglært arbeid: Vegg på to av sidene til pipen ble revet og pipen ble malt i 2024. Lagt brannmursplate bak vedovnen. Ildsted ble godkjent i 2024.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Lagt opp ny kurs til bod i kjeller i 2021. Lagt varmekabler og røropplegg i forbindelse med påbegynt bad/vaskerom i kjelleren i 2021.

Pkt. 26: Yttergangen, garasjen og vedboden er endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår. Tiltaket er ikke kjent godkjent av kommunen.

Pkt. 27: Påbegynt nytt bad/vaskerom i kjeller. Tiltaket er ikke kjent godkjent av kommunen.

Pkt. 28: Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse finnes ikke i kommunens arkiv.

Pkt. 37: Boligen har tilhørende garasje.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Saltak med plassbygde takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Taktekking med stålpanner på hoveddel, fra 2019. Taktekking med bølgeblikk i utvendig bod, fra byggeår. Taktekking og undertak er skiftet ved egeninnsats.

Nedløp og beslag:
Takrenner og taknedløp av stål, stedvis plast. Snøfangere på hoveddel over hovedinngang. Fastmontert takstige og feieplattform. Pipebeslag av metall. Dette byttet i 2019.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, med stående bordkledning samt liggende bordkledning i begge røst. Liggende bordkledning på fasade mot nord i stue, fra 2021.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, vesentlig fra byggeår og 1980-tallet. Tre vinduer i stue er skiftet i 2021 og ett vindu på loft er skiftet i 2011. Kjellervinduene er malte og har koblet glass.

Dører:
Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon, fra 2010. Verandadør i stue, malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra byggeår. Terrassedør i stue, i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 2005. Boddør i malt trekonstruksjon, fra byggeår. Verandadør i soverom, malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Veranda i trekonstruksjon, med utgang fra stue og soverom. Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra stue og adkomst fra terreng.

Garasje:
Garasje oppført i 2000. Utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved plassbygget takkonstruksjon uten undertak og tekking med stålpanner, ingen takrenner. Ringmur av betong med påstående murte yttervegger, utvendig bordkledning på fasade mot vest. Betonggulv. To leddporter.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Frøskeland i Sortland kommune, omkranset av åpent landskap og flott natur. Tomten ligger fint til i et nordlig, lett hellende terreng og grenser direkte til vei uten gjennomgangstrafikk, noe som gir trygge og fredelige rammer for både voksne og barn. Fra eiendommen er det fri og god utsikt utover Eidsfjorden og mot de omkringliggende fjellene, kombinert med gode og solåpne forhold på tomten.

Hverdagens gjøremål løses enkelt med kort biltur til nærliggende fasiliteter. På Holmstad, omtrent fire kilometer unna og en kort kjøretur med bil, finner du Holmstad skole for 1. til 7. trinn, Eidsfjord barnehage samt lokal dagligvarebutikk med søndagsåpent. For elever på ungdomstrinnet og videregående skole er tilbudet lagt til Sortland sentrum. Inn til Sortland by er det cirka 16 kilometer, noe som tilsvarer rundt et kvarters kjøring. Som regionsenter for Vesterålen tilbyr Sortland et komplett servicetilbud med varierte forretninger, kjøpesentre, kaféer, restauranter og et levende kulturmiljø ved Kulturfabrikken.

Nærområdet på Frøskeland og langs Eidsfjorden byr på fine rekreasjonsmuligheter gjennom alle fire årstider. Fjorden like nedenfor gir gode forhold for sjøfiske, kajakkpadling og båtliv, mens det omkringliggende landskapet byr på varierte turstier og flotte toppturer i fjellene. På vinterstid finnes oppkjørte skiløyper og alpinbakke med skitrekk på Ånstadblåheia en overkommelig kjøretur unna. Kollektivtilbudet er tilrettelagt med bussholdeplassen Stranda nord en kort gåtur unna boligen, med faste bussruter. Fra Sortland sentrum er det videre forbindelser med både buss og Hurtigruten, og for lengre reiser når du Stokmarknes lufthavn på Skagen etter omtrent en halvtimes biltur.

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.

Det gjøres oppmerksom på at følgende ikke medfølger:
- De to minste garderobeskapene på soverom i 1. etasje.
- Hyller i yttergang (hvit og sort) + nøkkelskapet.
- Taklampe i tv-stue.
- 4 x sorte vegghyller på soverom mot vest i 2. etasje.
- Klatrestativ og sandkasse i hagen.
- Tørkehylle og skotørker i yttergang.
- Postkasse.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.11.1976, 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.

Tilbygg entré:
Det foreligger ikke dokumentasjon på tilbygget. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:
Det foreligger melding om bygg/anleggstiltak etter PBL § 86a datert 16.08.2000. Kopi av denne følger vedlagt. Videre foreligger det bekreftelse på mottatt melding for garasje datert 19.10.2007. Kopi av denne følger også vedlagt. Oppføring av frittstående bygg under 50 kvm BRA som ikke benyttes til beboelse er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men med meldeplikt. Ifølge kommunen er garasjen godkjent som et meldepliktig tiltak. Det foreligger derfor ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe montert ny i 2024. Vedovn i stue i 1. etasje, oljekamin i kjeller og elektrisk gulvvarme på bad.

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.

Boligen har oljekamin i kjeller, men det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også eventuelle oljetanker. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

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

Internett- og tv-leverandør
Selger opplyser at boligen har fibertilknytning, og at boligen i dag er tilknyttet internett fra Teneo.

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

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

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

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

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

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2017-2029 (plan-ID 2014002), vedtatt 02.11.2017. Arealbruken for hele eiendommen (1315 m²) er i planen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider. For ytterligere reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

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 673 563,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 694 252,-.

Notater










YOGA
STIFF SERIES








Carpe Diem








JOTUN
Visir
LADY
Butinox
FUTURA
STANLEY


10 years warranty













Plantegning 1. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

Plantegning 2. etasje/loft



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

Plantegning kjeller



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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.

Plantegninger samlet



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Susann Olsen

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 2936
Dato: 30.04.1976
Bestemmelse om veg

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 8505
Dato: 10.12.1982
Grensegangssak

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

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Selger opplyser at boligen er tilknyttet boligalarm fra Verisure.

Det følger av tinglyst heftelse datert 30.04.1976, at eiendommen forbeholder rett til bruk av adkomstvegen til byggefeltet, og at kommunen forbeholder seg rett til graving på denne eiendommen i tilfelle feil på kloakknettet. Kopi av det tinglyste dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,6 % 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 0,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 28-08-2026 av Halvor Kinn i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 28.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 19.08.2026
- Energiattest datert 19.08.2026
- Bygningstegninger bolig datert 09.04.1976
- Midlertidig brukstillatelse datert 17.11.1976
- Bygningstegninger garasje udatert
- Byggesak garasje datert 16.08.2000 og 19.10.2007
- Matrikkelrapport datert 08.07.2026
- Grunnkart datert 08.07.2026
- Kommuneplankart datert 08.07.2026
- Målebrev datert 10.12.1982 og 25.02.1976
- Tinglyst heftelse datert 30.04.1976
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 991 11 000
Epost: peter.jensen@em1nn.no

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

GRIMSBOGVEIEN 10

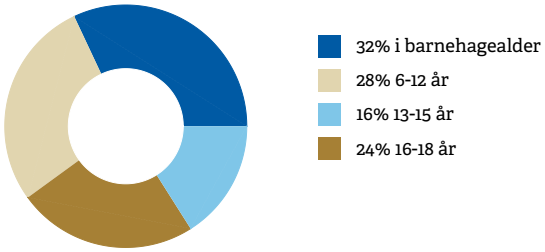
OFFENTLIG TRANSPORT

Stranda nord Linje 841, 845, 846, 862	**2 min** 0.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**34 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 38 min**

SKOLER

Holmstad skole (1-7 kl.) 39 elever, 4 klasser	**4 min** 3.7 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	**16 min** 16.9 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**15 min** 16.4 km
Sortland videregående skole - Filial ... 60 elever	**21 min** 24.5 km

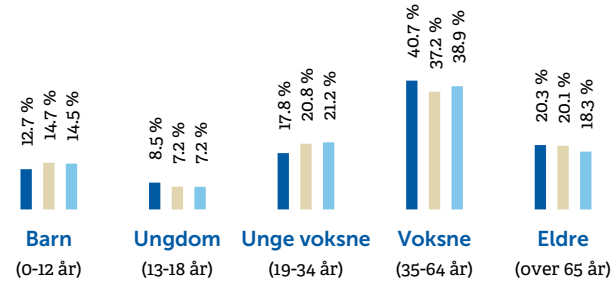
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stranden	116	75
Kommune: Sortland	10 468	5 502
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Eidsfjord barnehage (1-5 år) 19 barn	**3 min** 2.6 km
Jennestad barnehage (1-6 år) 14 barn	**6 min** 7.5 km
Nordskogen barnehage (1-5 år) 33 barn	**11 min** 13.9 km

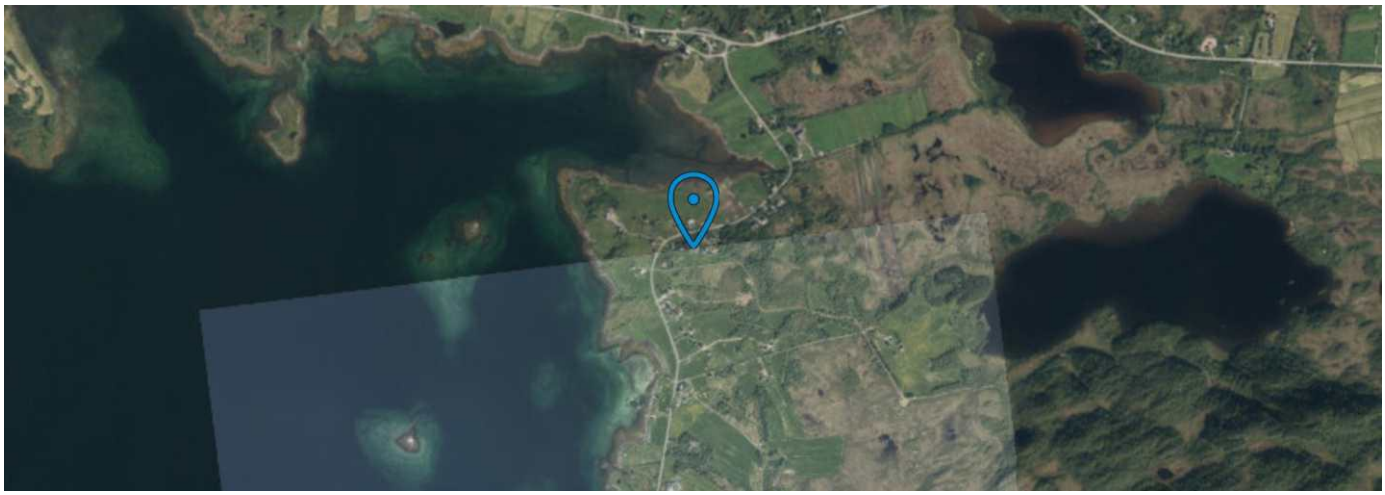
DAGLIGVARE

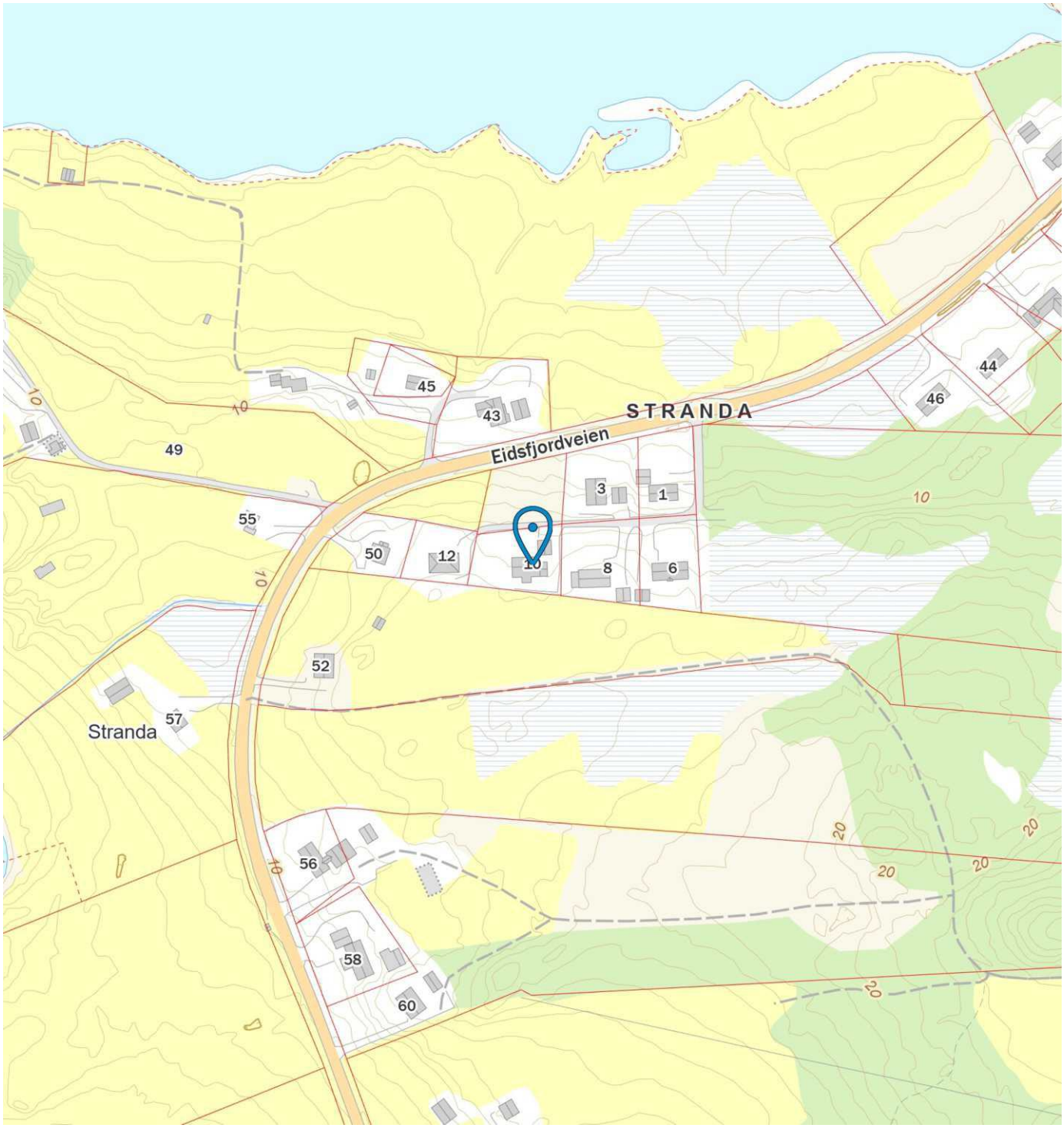
Joker Eidsfjord PostNord, søndagsåpent	**5 min** 4.5 km
Rema 1000 Sortland PostNord	**13 min** 15 km

SPORT

Holmstad Ballspill, fotball	**4 min** 4 km
Jennestad skole ballbane Ballspill	**6 min** 7.4 km
Expo Trening	**16 min**
Family Sports Club Sortland	**16 min**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 40, bnr. 147

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 288 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-2110 **Eiendomsverdi ref nr:** DI2909

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam VESTERÅLEN

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig



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

SENTRALT GODKJENT

TakstTeam VESTERÅLEN

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, og hvor rom og arealfordeling fremstår som tilnærmet opprinnelig.

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

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

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt, og disse er i alt vesentlig tilstandsgrad 2 samt forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med stålpanner på hoveddel, fra 2019.
Taktekking med bølgeblikk i utvendig bod, fra byggeår.
Takrenner og taknedløp av stål, stedvis plast. Snøfangere på hoveddel over hovedinngang. Fastmontert takstige og feieplattform.
Pipebeslag av metall.
Saltak med plassbygde takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Yttervegger av bindingsverk i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, med stående bordkledning samt liggende bordkledning i begge røst.
Liggende bordkledning på fasade mot nord i stue, fra 2021.
Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, vesentlig fra byggeår og 1980-tallet.
Tre vinduer i stue er skiftet i 2021 og ett vindu på loft er skiftet i 2011.
Kjellervinduene er malte og har koblet glass.
Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon, fra 2010.
Verandadør i stue, malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra byggeår.
Terrassedør i stue, i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 2005.
Boddør i malt trekonstruksjon, fra byggeår.
Verandadør i soverom, malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra byggeår.
Veranda i trekonstruksjon, med utgang fra stue og soverom.
Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra stue og adkomst fra terreng.

INNVENDIG Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe med vedovn i stue i 1. etasje og oljekamin samt sotluke i kjeller.
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene, med utførelse iht. byggeår.
Lakkert tretrapp i tilbygg.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår, oppusset overflater i 2007 iht. tildligere tilstandsrapport.
Fliser på vegger og malte himlingsplater i tak.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Tettesjikt er utført med smøremembran.
Sluk av plast i dusjnisje.
Våtrommet er utstyrt med to baderomsinnredninger med nedfelte servanter, vegghengt toalett, dusjnisje med glassbyggestein og glassdør samt hjørnebadekar.
Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut.
Hulltaking er foretatt fra soverom tilstøtende dusjsone.

Vaskerom fra byggeår.
Malt betonggulv og plastsluk i gulv.
Vegger med malt panel.
Naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det er målt høy fuktighet i overflater i flere rom i kjeller.

Påbegynt våtrom i kjeller
Det er påbegynt arbeid med etablering av nytt våtrom i kjeller.
Rommet er fremlagt nytt opplegg for vann, avløp og strøm.
Tilnærmet klart for fallbygging og membran.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Overflater på kjøkken med fliser på gulv og panel på vegger med fliser mellom underskap og overskap.
Kjøkkeninnredning fra ca. 2005 med profilerte fronter, bl.a. inneholdende laminat benkeplate, stålbeslag med kummer, takhøye overskap og underskap. Utstyrt med integrerte og frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger med varierende alder er utført med kobberrør, kobberrør med plastkappe og plastrør. Vanninntak med hovedstoppekran i kjeller.
Det er påbegynt arbeid med vannledninger med rør-i-rør system til påbegynt våtrom i kjeller, med rørskap i våtrommet.
Avløpsrør av plast, fra byggeår og stedvis fornyet i ettertid.
Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu og veggventiler i de fleste oppholdsrom, samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.
Varmtvannsbereder er ca. 200 liter, fra 1994.
Varmepumpe, luft-til-luft, montert ny i 2024.
Normal elektrisk installasjon i boligen iht. de ulike byggeår og moderniseringer.
Sikringsskap med automatsikringer montert i gang i 1. etasje.
Det er røykvarslere og brannslokkeutstyr i boligen iht. gjeldende krav.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygningens drenerende system er fra byggeår.
Det er iht. tildigere takst utført tiltak med deler av drenerende system i 2010.
Murt grunnmur med inn og utvendig puss, stedvis med innvendig påliggende trekonstruksjon.
Murt ringmur i tilbygg.
Eiendommen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	288 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	252 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er registrert avvik i form av tilbygg, fasadeendring og bruksendring av rom fra fremlagte tegninger.
Tilbygg, bruksendring av rom og fasadeendring er søknadspliktig.
Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Garasje

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

Det er registrert avvik i form av fasadeendring og størrelse fra fremlagte tegninger.

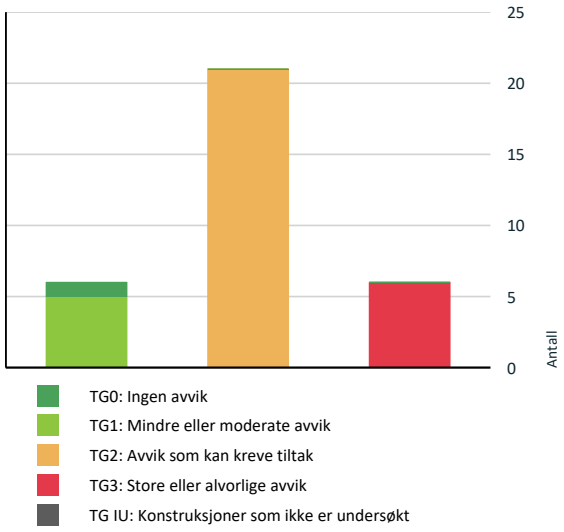
Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

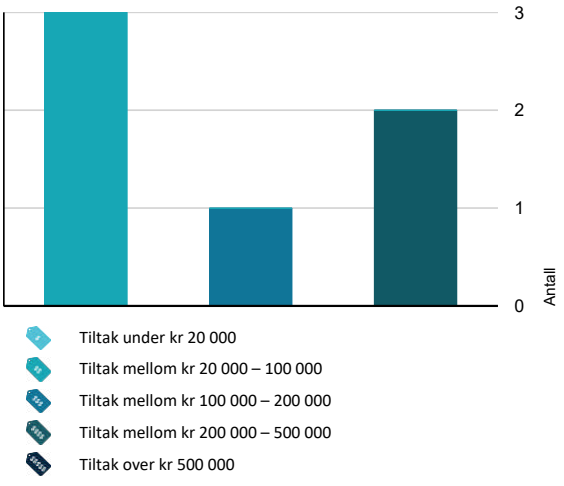
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Levetidsbetraktninger er foretatt med bakgrunn i standardens bestemmelser, NS 3600:2025.

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

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.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Kjellervindu** Gå til side
- **Utvendig > Verandadør** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Påbegynt våtrom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking - utvendig bod** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Påbegynt våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere — Gå til side
- Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
  Det er ikke montert rekkverk på trapp til terrasse.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendige trapper i kjeller og tilbygg og åpninger mellom trinn i trappene er større enn dagens forskriftskrav.
  Åpninger og høyde i rekkverk tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
  Det mangler håndløper på vegg i begge trappeløp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
  Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
  Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det er mangler ved boligens rømningsveier på loft og kjeller.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bolig fremstår som tilfredsstillende vedlikeholdt, bl.a. grunnet utførte påkostninger i senere år, dette selv om boligen også har stedvis vedlikehold- og påkostningsbehov.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg hovedinngang	Opplysning iht. tidligere tilstandsrapport.
2019	Modernisering	Skiftet taktekking og undertak på hoveddel av boligen. Utført ved egeninnsats.
2021	Modernisering	Skiftet tre vindu i stue, og bordkledning på samme vegg. Utført ved egeninnsats.
2024	Modernisering	Montert ny varmepumpe, luft-til-luft. Utført av Vesterålen Varmepumper AS.
2021	Modernisering	Skiftet ventilator på kjøkken og montert ny avtrekksvifte på bad. Utført ved egeninnsats.
2021	Modernisering	Påbegynt arbeid med etablering av nytt bad/vaskerom i kjeller. Arbeidet er ikke ferdigstilt. Arbeidet er utført av følgende iht. egenerklæring: Vann og avløp: Rørlegger Tom Eilertsen AS Elektrisk anlegg: ABC-EL-montasje AS Øvrig arbeid ved egeninnsats.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med stålpanner på hoveddel, fra 2019.
Taktekking og undertak er skiftet ved egeninnsats.
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.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Taktekking - utvendig bod

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist stedvis rust på takplatene.
- Det er ikke montert undertak i utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

- Rustangrepene bør utbedres ved å børste bort rust, påføre rusthindrende maling og eventuelt etterbehandle med egnet overflatebehandling.
Dersom tiltak ikke utføres, vil rusten kunne utvikle seg videre og føre til redusert levetid og fare for lekkasjer i taket.
- Det bør vurderes å montere undertak for å redusere risikoen for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen. Manglende undertak gir økt fare for lekkasjer og kan forkorte takets levetid.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og taknedløp av stål. Snøfangere på hoveddel over hovedinngang. Fastmontert takstige og feieplattform. Pipebeslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det er ikke montert takfotbeslag og takrenne på utvendig bod og overgang tak/vegg er ikke fagmessig utført over vedskjul.
- Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres takfotbeslag og takrenne på utvendig bod, samt utbedre overgang mellom tak og vegg over vedskjul slik at dette utføres fagmessig.

Konsekvensen av manglende beslag og ikke fagmessig utførelse er økt risiko for vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.





TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med plassbygde takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Luftespalter er stedvis blokkert og innredning av loftsrom begrenser luftgjennomstrømning.
- Det er fra kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er tegn til at kaldloft er innredet etter opprinnelig byggeår og det er registrert en del skjevheter i loftsrom.

Konsekvens/tiltak

- Luftespalter bør åpnes og ventileringen av takkonstruksjonen forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.
Begrenset ventilering kan føre til kondens, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.
- Det bør utføres utbedring av dampsperren, spesielt rundt gjennomføringer og eventuelle punkteringer, for å gjenopprette dampsperrens funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i takkonstruksjonen, som kan føre til mugg, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
- Årsak til nedbøyning i takkonstruksjonen er ikke kjent, og nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle konstruksjonssvakheter.

Ved endring i skjevheter i konstruksjonen bør tiltak vurderes for å hindre ytterligere deformasjon eller skade, da dette kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for fremtidige skader på bygningen.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, med stående bordkledning samt liggende bordkledning i begge røst.
Liggende bordkledning på fasade mot nord i stue, fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres musebånd eller annen egnet gnagesikring for å hindre at mus og skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
Manglende gnagesikring medfører økt risiko for at skadedyr kan forårsake skader på isolasjon og trekonstruksjoner, samt bidra til dårligere inneklima.



TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, vesentlig fra byggeår og 1980-tallet.
Tre vindu i stue er skiftet i 2021 og ett vindu på loft er skiftet i 2011.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler beslag over vinduene og det er ingen luftespalte mellom treverk og beslag under vindu.
Karmene i de eldste vinduene er slitte og det er sprekker i trevirket.

• De eldste vinduene har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

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

• Vindu med punkterte glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert komfort og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende beslag over vinduene og fravær av luftespalte mellom treverk og beslag under vindu bør utbedres for å sikre tilstrekkelig avrenning og ventilasjon, og dermed redusere risikoen for fuktskader og råte i vindusomrammingen.

Slitte karmer og sprekker i trevirket bør utbedres eller vurderes for utskifting for å forhindre videre forringelse, trekk og økt risiko for råteskader.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.





TG 3 Kjellervindu

Beskrivelse

Kjellervinduene er malte og har koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Vinduene som er vanskelig å åpne og lukke bør skiftes ut for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere skader.
Det bør utbedres rundt innsettingsdetaljer for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen, da dette kan føre til råteskader og redusert levetid på vinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon.
Verandadør i stue, malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra byggeår.
Terrassedør i stue, i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 2005.
Boddør i malt trekonstruksjon, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Terrassedør har oppsvulmet/skadet treverk i utvendig panel.
Vindusglass i verandadør har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Terrassedør med oppsvulmet eller skadet treverk bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader og varmetap.

Vindusglass i verandadør bør vurderes for utskifting, da isolerglassruter eldre enn 35 år har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, noe som kan føre til kondens, varmetap og behov for utskifting på sikt.





TG 3 Verandadør

Beskrivelse

Verandadør i soverom, malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det e r registrert fuktskade i utvendig panel og døren er ikke mulig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av verandadøren.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for ytterligere fuktskader i konstruksjonen, samt redusert funksjon ved rømning og generell bruk av døren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon, med utgang fra stue og soverom.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra stue og adkomst fra terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist nedbøyning i konstruksjonen og det er rystelser i konstruksjonen ved normal bruk. Lengde på terrassebjelker overstiger anbefalt spennvidde.

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Det er ikke montert rekkverk på trapp til terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres forsterkning eller utskifting av terrassebjelker for å oppnå tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for ytterligere nedbøyning, konstruksjonssvikt og potensiell personskade ved bruk av terrassen.

• Rekkverket på terrasse bør forhøyes slik at det oppfyller dagens krav, og rekkverk bør monteres på trappen til terrassen.
Konsekvensen av manglende eller for lavt rekkverk er økt risiko for fallulykker og personskade.



INNVENDIG

Radon

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med vedovn i stue i 1. etasje og oljekamin samt sotluke i kjeller.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Gulv på grunn av betong, enkelte rom med påliggende fliser.
Overflate på yttervegger med pusset grunnmur, enkelte rom med utlektet vegg med platekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist kritisk fuktnivå i bunnsvill i åpen veggkonstruksjon og i trematerialer som ligger mot yttervegg i uinnredet kjellerrom, det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er målt fuktnivå på 29 vektprosent i bunnsvill i uinnredet kjellerrom.
Grense for kritisk fukttilstand for trevirke som skal bygges inn går ved ca. 15 vektprosent i rom under terreng.
Det er i tillegg påvist på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur ved saltutslag på på enkelte overflater.

• I forbindelse med ombygging av flere rom i kjeller er det gjenstående arbeider med overflater og teknisk anlegg i flere rom.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktbelastningen i kjellerrommet, for eksempel ved å forbedre drenering, fuktsikring og ventilasjon.
Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av fuktskader og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på bygningsmaterialer, samt forringelse av innemiljøet.

• Det anbefales at gjenstående arbeider med overflater og teknisk anlegg ferdigstilles av kvalifisert fagperson, for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fremtidige feil eller skader.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene, med utførelse iht. byggeår.
Lakkert tretrapp i tilbygg.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på innvendige trapper i kjeller og tilbygg og åpninger mellom trinn i trappene er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger og høyde i rekkverk tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i begge trappeløp.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk bør monteres på innvendige trapper, og åpninger mellom trinn bør reduseres for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav.
Håndløper bør monteres på vegg i alle trappeløp.
Konsekvensen av manglende rekkverk og håndløper, samt for store åpninger og lav høyde, er økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn og eldre.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår, oppusset overflater i 2007 iht. tildligere tilstandsrapport.
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekar. Løsningen eller byggematerialet er uegnet, og vinduet bærer preg av dette.
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduet bør byttes ut eller beskyttes med fuktbestandige materialer for å hindre fuktskader på foring og gerikt.
Dagens løsning medfører økt risiko for vanninntrengning og skader på omkringliggende konstruksjon, noe som kan redusere levetiden til vinduet og føre til kostbare utbedringer.
• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Fuger med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre at vann trenger inn bak flisene.
Konsekvensen av slike skader er økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det er ikke montert sluk ved badekar.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) og det er registrert sprekk i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning slik at lekkasjevann ledes til sluk, samt montere sluk ved badekar.
Konsekvensen av manglende avrenning og sluk er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.
- Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt er utført med smøremembran.
Sluk av plast i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer under servant som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er i egenerklæring opplyst om utført tiltak med membran i dusjsone. det er ikke kjent hva som er utført med membran og heller ikke fremlagt dokumentasjon.
- Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Avviket bør utbedres.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, spesielt i dusjsonen. Manglende dokumentasjon og høy alder på tettesjiktet medfører usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for at membranen har begrenset effekt, noe som kan føre til vanninntrengning og skader i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales at tilstanden vurderes av fagperson.

• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp av slukrist og topp eller oppkant av vanntett sjikt for å sikre korrekt avrenning til sluk. Konsekvensen av manglende høydeforskjell er økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner, da vann kan renne ut av våtrommet i stedet for til sluk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med to baderomsinnredninger med nedfelte servanter, vegghengt toalett, dusjnisje med glassbyggestein og glassdør samt hjørnebadekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom tilstøtende dusjsone.
Det er ikke registrert utslag på fukt ved fuktmåling i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er avdekket feil utførelse av konstruksjonen med dampsperre i tillegg til membran, men det er ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av konstruksjonen, slik at dobbel dampsperre fjernes.
Konsekvensen av dobbel dampsperre er at eventuell fukt kan bli innestengt mellom sperresjiktene, noe som øker risikoen for mugg- og råteskader i konstruksjonen over tid.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
Malt betonggulv og plastsluk i gulv.
Vegger med malt panel.
Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke tettesjikt/membran i rommet.
Det er ikke montert mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > VASKEROM

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er målt høy fuktighet i overflater i flere rom i kjeller.
Det er utført fuktmåling i veggoverflate i tilstøtende rom på verksted.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist kritisk fuktnivå i veggpanel i tilstøtende rom, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er målt fuktnivå på 26 vektprosent i veggpanel. Grense for kritisk fukttilstand for trevirke som skal bygges inn går ved ca. 15 vektprosent i rom under terreng. Se også konstruksjonen rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblemet i veggpanel i tilstøtende rom, da målt fuktnivå er betydelig over kritisk grense. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og kostbare reparasjoner. Videre undersøkelser og revurdering av bruk av organisk materiale i forbindelse med oppbygging av våtrom i kjeller anbefales.

KJELLER > PÅBEGYNT VÅTROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er påbegynt arbeid med etablering av nytt våtrom i kjeller.
Rommet er fremlagt nytt opplegg for vann, avløp og strøm.
Tilnærmet klart for fallbygging og membran.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må ferdigstilles.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må ferdigstilles med korrekt fallbygging, membran og øvrige nødvendige tiltak for å sikre fuktsikring og funksjon.

Manglende ferdigstilling medfører at våtrommet ikke kan benyttes, og det er risiko for fuktskader og følgeskader dersom rommet tas i bruk før arbeidet er fullført og dokumentert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > PÅBEGYNT VÅTROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er utført fuktmåling i veggoverflate i tilstøtende rom på verksted.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist kritisk fuktnivå i veggpanel i tilstøtende rom, det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er målt fuktnivå på 26 vektprosent i veggpanel i verksted. Grense for kritisk fukttilstand for trevirke som skal bygges inn går ved ca. 15 vektprosent i rom under terreng.
Se også konstruksjonen rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblemet i veggpanel i tilstøtende rom, da målt fuktnivå er betydelig over kritisk grense.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og kostbare reparasjoner.
Videre undersøkelser og revurdering av bruk av organisk materiale i forbindelse med oppbygging av våtrom i kjeller anbefales.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Overflater på kjøkken med fliser på gulv og panel på vegger med fliser mellom underskap og overskap.
Kjøkkeninnredning fra ca. 2005 med profilerte fronter, bl.a. inneholdende laminat benkeplate, stålbeslag med kummer, takhøye overskap og underskap.
Utstyrt med integrerte og frittstående hvitevarer.

Årstall: 1976 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader i kjøkkengulvet, fliser er løse og enkelte er sprukket.

• Det er påvist stedvis knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Skadede og løse fliser bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling.

• Knirk i gulvet bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert komfort. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for ytterligere skader på gulvkonstruksjonen over tid.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger med varierende alder er utført med kobberrør, kobberrør med plastkappe og plastrør. Vanninntak med hovedstoppekran i kjeller.
Det er påbegynt arbeid med vannledninger med rør-i-rør system til påbegynt våtrom i kjeller, med rørskap i våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Forventet brukstid og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rør-i-rørsystem er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Rør-i-rør-systemet bør ferdigstilles av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for lekkasjer eller vannskader. Uferdig anlegg kan medføre økt fare for fuktskader og driftsproblemer.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, fra byggeår og stedvis fornyet i ettertid.

Vurdering av avvik:

- Avløpslufting er avsluttet på kaldloft.
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Eier opplyser i egenerklæring at det har vært tett avløp som har vært spyløt opp av

Konsekvens/tiltak

- Avløpsluftingen bør føres over tak for å sikre korrekt ventilasjon av avløpssystemet.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for kondens- og fuktskader på kaldloftet, samt mulig spredning av lukt til innemiljøet.
- 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.



TG 2 Ventilasjon

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er registrert ventilasjonskanaler på kaldloftet som ikke er ført over tak.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Ventilasjonskanalene på kaldloftet bør føres over tak for å sikre korrekt avtrekk og hindre at fuktig luft ledes ut i kaldt loftsrom.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter, fra 2014

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe, luft-til-luft, montert ny i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon i boligen iht. de ulike byggeår og moderniseringer.
Sikringsskap med automatsikringer montert i gang i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Synlige defekter på kabler og utilstrekkelig feste bør utbedres av autorisert elektriker for å redusere risikoen for elektrisk feil, kortslutning eller brann.

Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap bør tettes for å hindre inntrenging av støv, fukt og smådyr, noe som kan føre til funksjonssvikt eller brannfare.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og brannslokkeutstyr i boligen iht. gjeldende krav.

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsveier på loft og kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
• Rømningsveiene på loft og i kjeller bør utbedres i henhold til gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann og redusere risikoen for personskade.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningens drenerende system er fra byggeår.
Det er iht. tildigere takst utført tiltak med deler av drenerende system i 2010.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Stedvis mangler kantlist på grunnmursplast.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur med inn og utvendig puss, stedvis med innvendig påliggende trekonstruksjon.
Murt ringmur i tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Ringmuren har sprekkdannelser og enkelte blokker er løse. Overflate på ringmur er ikke behandlet.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker og løse blokker i ringmuren bør utbedres, og overflaten bør behandles for å hindre videre forvitring og fuktopptak.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere skader på konstruksjonen og redusert levetid på ringmuren.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• 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.
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved ansamling av overflatevann ved og under bygningen bør tiltak vurderes.

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

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger.
Materialet og alder på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
Eier opplyser i egenerklæring at det har vært tett avløp som har har ført til tilbakeslag på vaskerom i 2022.
Blokkering ble åpnet opp av fagkyndig firma.
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg
• Det anbefales å følge med på avløpssystemet og utføre regelmessig vedlikehold for å redusere risikoen for nye blokkeringer og tilbakeslag. Konsekvensen av tette avløpsrør er økt fare for vannskader og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Det er ikke montert rekkverk på trapp til terrasse.

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendige trapper i kjeller og tilbygg og åpninger mellom trinn i trappene er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger og høyde i rekkverk tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i begge trappeløp.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det er mangler ved boligens rømningsveier på loft og kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverket på terrasse bør forhøyes slik at det oppfyller dagens krav, og rekkverk bør monteres på trappen til terrassen.
Konsekvensen av manglende eller for lavt rekkverk er økt risiko for fallulykker og personskade.

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

• Rekkverk bør monteres på innvendige trapper, og åpninger mellom trinn bør reduseres for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav.
Håndløper bør monteres på vegg i alle trappeløp.
Konsekvensen av manglende rekkverk og håndløper, samt for store åpninger og lav høyde, er økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn og eldre.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Synlige defekter på kabler og utilstrekkelig feste bør utbedres av autorisert elektriker for å redusere risikoen for elektrisk feil, kortslutning eller brann.

Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap bør tettes for å hindre inntrenging av støv, fukt og smådyr, noe som kan føre til funksjonssvikt eller brannfare.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Rømningsveiene på loft og i kjeller bør utbedres i henhold til gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann og redusere risikoen for personskade.

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

252 m²/234 m²

Enebolig: 3 Soverom, 3 Gang, 3 Kott, Stue/kjøkken, TV -stue, 2 Bad, Toalettrom, Entré, Lagerrom, Kjellerstue, Vaskerom, 2 Bod, Uinnredet kjellerrom, Verksted

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 36 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 5 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering
Eiendom med areal ca.1,3 da. med påstående enebolig og garasje, beliggende i etablert boligområde på Frøskeland.
Nordvendt hovedfasade med god utsikt mot sjø og fjell.
Barnevennlig område, bl.a. ved beliggenhet ved vei uten gjennomgangstrafikk.

Bolig fremstår som tilfredsstillende vedlikeholdt, bl.a. grunnet utførte påkostninger i senere år, dette selv om boligen også har stedvis vedlikehold- og påkostningsbehov samt stedvis gjenstående arbeid.

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eidsfjordveien 44 ,8415 SORTLAND 79 m² 1969 2 sov	11-12-2022	2 000 000	**1 950 000**		1 950 000	**24 684**
2	Eidsfjordveien 374 ,8415 SORTLAND 0 m² 1970 2 sov	09-07-2026	3 500 000	**3 370 000**		3 370 000	**21 195**
3	Eidsfjordveien 352 ,8415 SORTLAND 131 m² 1975 3 sov	06-05-2026	3 100 000	**3 350 000**		3 350 000	**18 108**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter iht. infoland.	Kr.		23 702
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.		20 400
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen.	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**56 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 620 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 700 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**400 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 100 000**

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.		450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 550 000**

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

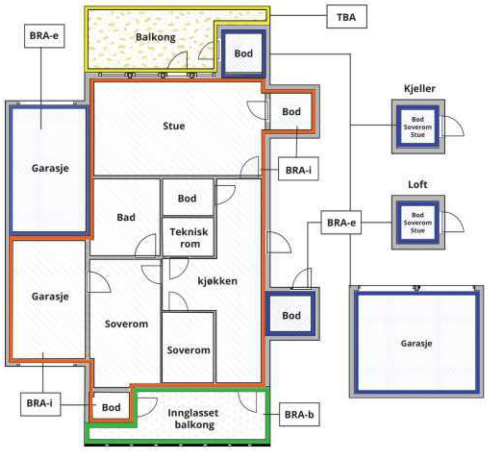
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	34			34	
1. etasje	108	18		126	28
Kjeller	92			92	
SUM	**234**	**18**			**28**
SUM BRA	**252**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom, soverom 2, gang, kott, kott 2, kott 3		
1. etasje	Stue/kjøkken, tv-stue, bad, toalettrom, soverom, entré, gang	Lagerrom	
Kjeller	Kjellerstue, gang, vaskerom, påbegynt våtrom, bod, bod 2, uinnredet kjellerrom, verksted		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik i form av tilbygg, fasadeendring og bruksendring av rom fra fremlagte tegninger.
Tilbygg, bruksendring av rom og fasadeendring er søknadspliktig.
Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar "Byggetegninger".

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er registrert avvik i form av fasadeendring og størrelse fra fremlagte tegninger.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Halvor Kinn	Takstingeniør
	Susann Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	40	147		0	1314.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grimsbogveien 10

Hjemmelshaver
Olsen Susann

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i nordlig, lett hellende terreng, i etablert boligområde på Frøskeland.
Solåpen tomt med fri og god utsikt fra eiendommen mot sjø og fjell.
Eiendommen grenser mot vei uten gjennomgangstrafikk.

Ca. 4 km til bl.a. skole, barnehage og dagligvarebutikk på Holmstad.
Ca. 16 km. til Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, hvor det er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Privat vei. Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over annen eiendom. Veirett forutsettes.
Vedlikehold av stikkvei dekkes av tilstøtende eiendommer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Felles privat avløpsledning som er tilkoblet offentlig anlegg.

Regulering

Kommuneplan
Planidentifikasjon: 2014002
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2017-2029

Arealformål
Planidentifikasjon: 2014002
Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Arealbrukstatus: Nåværende

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjørsel og gårdsplass med grus/ singel. Flaggstang.

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".

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Iht. tidligere tilstandsrapport/eier, forutsettes korrekt.

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygningen fremstår med gjenstående arbeider og manglende vedlikehold, også hensyntatt alder.

Beskrivelse
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved plassbygget takkonstruksjon uten undertak og tekking med stålpanner, ingen takrenner.
Ringmur av betong med påstående murte yttervegger, utvendig bordkledning på fasade mot vest.
Betonggulv.
To leddporter.
Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.07.2026		Fremvist	1	Nei
Fra Infoland	08.07.2026		Ikke gjennomgått	74	Nei
Egenerklæringsskjema	20.08.2026		Gjennomgått	9	Nei
Norges Eiendommer	08.07.2026		Innhentet	5	Nei
Situasjonskart	08.07.2026		Innhentet	1	Nei
Tegninger garasje		Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Statens Kartverk	08.07.2026		Innhentet	5	Nei
Tegninger bolig	17.03.1976		Gjennomgått	2	Nei
Tidligere tilstandsrapport	30.08.2018		Gjennomgått	23	Nei

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 147
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Olsen, Susann
19.08.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Susann Olsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grimsbogveien 10
8415 Sortland

1870-40/147/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekk i gulvet i dusjen på badet.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Gammelt gulv i dusjen ble fjernet. Lagt ny membran og nye fliser.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Toalettet på badet ble byttet pga lekkasje på det.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny dør i dusjen.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ble lagt ny membran, sluk og fliser i dusjen i 2019

---

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**

Lekkasje på taket. Kom vann inn gjennom taket i yttergangen og på toalettet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Faglært familiemedlem

   Beskrivelse av arbeidet: Taket og undertaket ble skiftet.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Taket og undertaket ble skiftet.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Faglært familiemedlem

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet 3 x vindu på nordveggen i stuen. Lagt nytt bordkle på samme vegg.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet 3 x vindu på nordveggen i stuen. Lagt nytt bordkle på samme vegg.

---

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

• **Ja**

Stort vindu på bad punktert

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Bygd "vedbod" mellom garasje og utebod (bakkant av utebod).

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av ene garasjeveggen (sør). Lagt stein og ny mur, samt bordkle på samme veggen.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Utebod: Vegg mot huset i utebod ble revet, lektrert ut og lagt nye plater. Uteboden ble også kledd igjen på steder det manglet bordkle.

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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2010

   Beskrivelse av arbeidet: Ikke kjennskap til hvem som har utført arbeidet

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Det har vært utført arbeid med deler av dreneringen av tidligere eiere.

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?
- **Ja**

Hadde tilfelle med møll i yttergang sommeren i 2025. De hadde tatt seg inn i en boks med fuglemat som sto plassert der. Etter noen måneder og med noen enkle tiltak ble vi kvitt problemet

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort enkle tiltak for å bli kvitt problemet.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- **Ja**

Avløpsrør utenfor huset gitt tett og det kom vann opp på vaskerommet i kjelleren. Hadde fagfolk inne for å åpne blokkeringen.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Rørvakta

   Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke. Fagfolk fikset feilen

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Rørlegger Tom Eilertsen

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye rør i rør ifb påbegynt nytt bad/vaskerom i kjelleren

---

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?

- **Ja**

Varmepumpe sluttet å fungere i 2024.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Vesterålen Varmepumper AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe installert

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenvifte byttet 2021

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Avtrekksvifte bad montert 2021

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Ja**

Pipen var innkledd og det kom pålegg om utbedring av fyringsted for å få det godkjent.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Vegg på to av sidene til pipen ble revet, og pipen ble malt. Lagt brannmursplate bak vedovnen. Ildsted ble godkjent i 2024.

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Vegg på to av sidene til pipen ble revet, og pipen ble malt. Lagt brannmursplate bak vedovnen. Ildsted ble godkjent i 2024.

---

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?:** 2021

   Firmanavn: EL-team

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ny kurs til bod i kjeller

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: ABC EL-montasje

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler og røropplegg ifb påbegynt bad/vaskerom i kjelleren.

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Yttergangen, garasjen og vedboden.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Påbegynt nytt bad/vaskerom i kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Ja**

Finnes ikke i kommunens arkiv

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 om det 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 føre til økte 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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

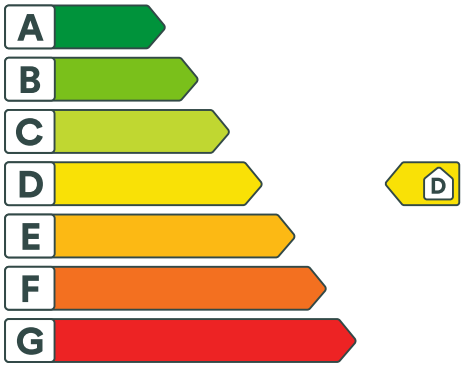
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND**	
Dato for energimerking **19.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-335626**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190161676**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **147**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **255,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **185,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **187,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **236,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 034 kWh**



Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND

Detaljering

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



Grimsbogveien 10, 8415 SORTLAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

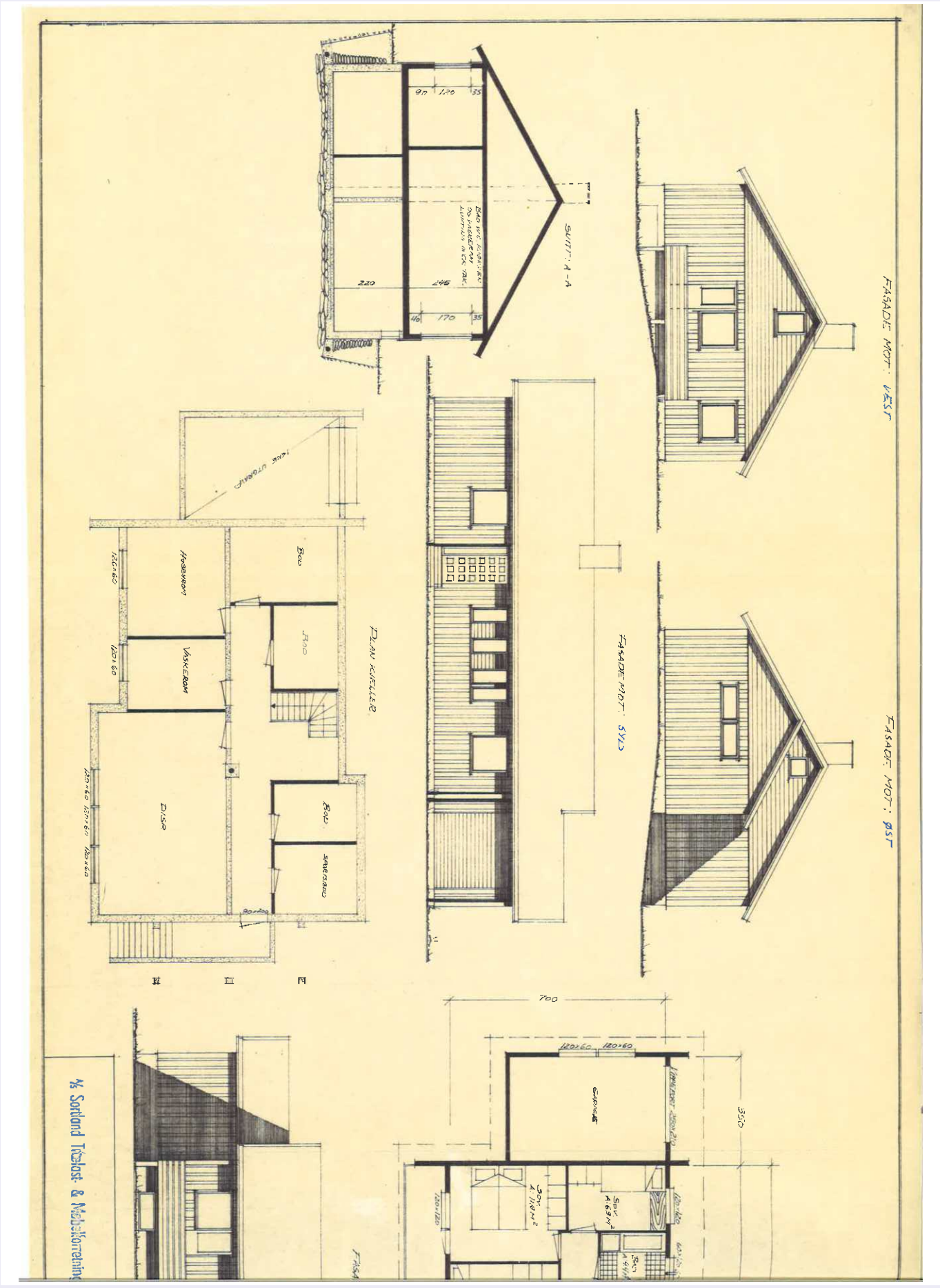
Spørsmål om energiattesten

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

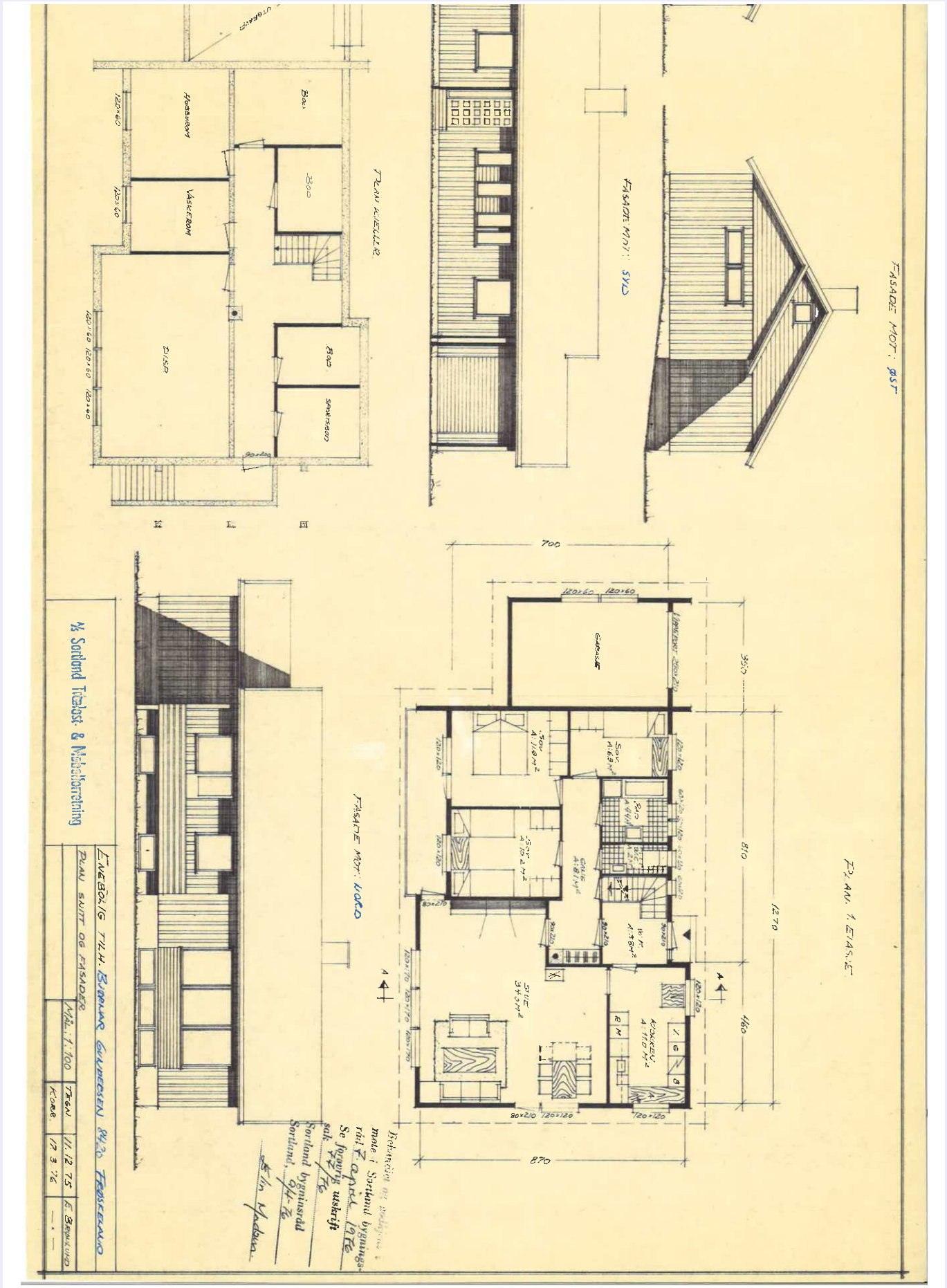
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg


FASADE MOT: VEST
SNITT A - A
FASADE MOT: SYD
FASADE MOT: ØST
PLAN KJELLER
HOBBYROM
VASKEROM
BOD
BAD
BOD
SKRÅROM
DUSJ
LYSE UTGANG
700
120x60
120x60
SOVEROM
3500
A/S Sortland Trelast- & Møbelkompani

Vedlegg


FASADE MOT: ØST
FASADE MOT: SYD
PLAN KJELLER
PLAN 1 ETASJE
FASADE MOT: NORD
A/S Sortland Tømrer- & Møbelforretning
ENEBOLIG TIL H: BJØRNAR GULLIKSEN
PLAN SNITT OG FASADER
MÅL: 1:100
TEGN.
KONTR.
17 3 76
Se forøvrig utskrift
Sortland bygningsråd
Sortland, 9/4-76
Erling Madsen

Vedlegg

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
"Rabben"		40	147	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Bygningsarbeidet	Boligbygg	3/5- 1976	dato 7/4- 1976 sak 77/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Bjørnar Gundersen	2430 Prestekeland	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
A/S Sortland Trælast & Møbelforretning	Sortland	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Hallstein Brönnlund	2430 Prestekeland	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- [x] for nevnte bygg
- [ ] for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Gjenstående arbeider: Puss utvendig grunnmur.
Garasje.
Endel utvendig panel.
Utvendig trapp.
Puss av vegger og golv i kjeller.

Dette arbeid må være fullført innen 17/11 - 1977.

Sortland den 17/11 - 1976

Osvald Johnsen
Sortland kommune
bygningskontrolløren

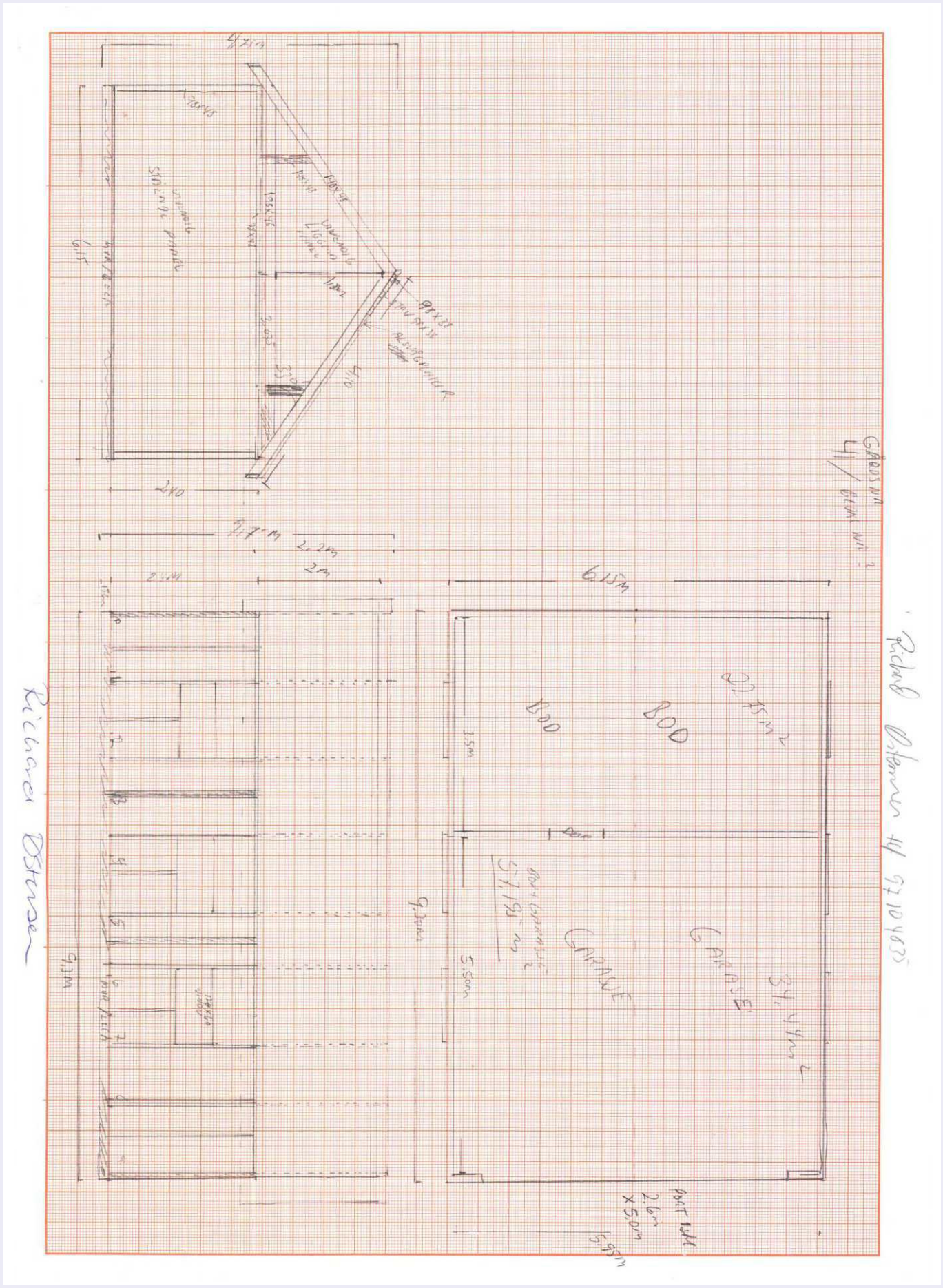
bygningssjef

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggelovvemyndighet
- [ ]
- [ ]
- [ ]

KF8-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Vedlegg


6.15M
2.2m
2M
2.40
9.70M
9.70m
6.15m
80D
5.5m
9.70m
2.6m
X5.0m
Richard Østnes
Richard Østnes 47 10 83

SORTLAND KOMMUNE
Myndighet

Dato: 19.10.2007
Saksbehandler: Roy Atle Hansen
Direkte tlf.: 76 10 91 22
Ref.: 07/2285

Deres dato:
Deres ref.:

Richard Østensen
Grimsbogveien 10

8400 SORTLAND

GNR. 40, BNR. 147 - TILTAK
GARASJE

Under henvisning til Deres melding mottatt 11.09.07 bekreftes med dette at bygningsmyndigheten ikke har noen innvending til det planlagte tiltak.

Vi ønsker likevel å minne om følgende:
- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (for eksempel jordlov, veglov, forurensningslov, konsesjonslov etc.).
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
- Det gjelder særlig regler om avstand til kraftledninger, kabler og vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan det føre til krav om omlegging, eventuelt riving/flytting.
- Arbeidet må ikke føre til nye eller endrede avkjørselsforhold.
- Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, opplyse Sortland kommune om tiltakets plassering slik det er utført.
- Kulturminner:
  Det gjøres oppmerksom på, at skulle det under arbeidet i marken, komme frem gjenstander eller strukturer som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Samisk kulturminneråd og Kulturetaten, Nordland fylkeskommune omgående, jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978, § 8.

Gravemelding fås ved å henvende seg til Sortland kommune, Servicetorget.

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterlige opplysninger.

Gebyrregning:
Gebyrer fastsatt i henhold til plan- og bygningsloven § 109.

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
85, 86a og 86b Meldingssaker etter §§ 81	890	1	890	

Gebyrregning ettersendes tiltakshaver.

Med hilsen

Ottar Skog
Enhetsleder Myndighet

SORTLAND KOMMUNE
«Soa_Navn»

Dato: «Sdo_DokDato»
Saksbehandler: «Sbr_Navn»
Direkte tlf.: «Sbr_Tlf»
Ref.: «Sas_ArkivSakID»

Deres dato: «Sdo_SvarPaaDokDato»
Deres ref.: «Sdo_AMReferanse»

Postadresse:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	Organisasjonsnr.:
«Soa_Adr»	«Soa_Tlf»	«Soa_Fax»	4570 06 00827	847 737 492
8401 SORTLAND	e-post:postmottak@sortland.kommune.no		8981 07 01499	

SORTLAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Forvaltningsavdelinga

Vår dato: 16.08.00 Vår ref.: RAH/00/02309- 40/1472
Deres dato: Deres ref.:

Richard Østensen

Frøskeland
8400 SORTLAND

MELDING OM BYGG/ANLEGGSTILTAK ETTER PBL § 86a PÅ EIENDOMMEN GNR. 40, BNR. 147 I SORTLAND

Under henvisning til Deres melding av 20.07.2000 bekreftes med dette at bygningsmyndigheten ikke har noen innvendinger til det planlagte tiltak.

Vi ønsker likevel å minne om følgende:

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (for eksempel jordlov, veglov, forurensningslov, konsesjonslov etc.)
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
- Det gjelder særlige regler om avstander til kraftledninger, kabler og vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan dette føre til krav om omlegging, eventuelt riving/flytting.
- Arbeidet må ikke føre til nye eller endrede avkjørselsforhold.

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Med hilsen

Eskild Rolf Brønlund
Avd.ing.

Roy Atle Hansen
Saksbehandler

POSTADRESSE: Postboks 117 8401 SORTLAND
TELEFON: 76 10 91 00
TELEFAX: 76 10 91 01
POSTGIRO: For skatt: 0827 58 18705 Postgiro: 0813 59 61206
BANKGIRO: 4570 06 00827 8981 07 01499

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-40/147

Norkart
Utskriftsdato: 08.07.2026 10:34

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	NORDGÅRD IV	Beregnet areal	1314.8
Etablert dato	29.08.1975	Historisk oppgitt areal	1262
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	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
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	29.12.2010 29.12.2010			40/27, 40/68, 40/80, 40/147, 40/150, 40/152
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	28.12.2010 28.12.2010			Mnrmangler, Mnrvannmangler, 40/24, 40/25, 40/26, 40/27, 40/33, 40/37, 40/68, 40/80, 40/142, 40/147, 40/148, 40/152
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	07.10.1982			40/147 (-5)
Skyldeling Skyldeling	29.08.1975			40/27 (-1262), 40/147 (1262)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7626547.97	505814.76	0	Ja	1314.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	GRIMSBOGVEIEN 10 8415 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Grimsbogveien 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8415 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	105 Stranden	Tettsted	
Valgkrets	5 Indre Eidsfjord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	190161676		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	19298663		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	22.09.2009
3	24410366		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	19.10.2008

1: Bygning 190161676: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	275
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	275
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grimsbogveien 10	H0101	40/147	275	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	38	0	38	0	0	0
H01	1	136	0	136	0	0	0
K01	0	101	0	101	0	0	0

2: Bygning 19298663: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått 22.09.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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	Referanse
Rammetillatelse	16.08.2000	16.08.2000	
Igangsettingstillatelse	16.08.2000	16.08.2000	

Tatt i bruk	16.02.2001	16.08.2000	
Bygningsnummer utgått	22.09.2009	19.10.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	40/147	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42	42	0	0	0

3: Bygning 24410366: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 19.10.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	38
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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	Referanse
Rammetillatelse	19.10.2007	24.10.2007	
Igangsettingstillatelse	19.10.2007	24.10.2007	
Tatt i bruk	19.10.2008	24.10.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	40/147	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	38	38	0	0	0

Utskriftsdato: 08.07.2026

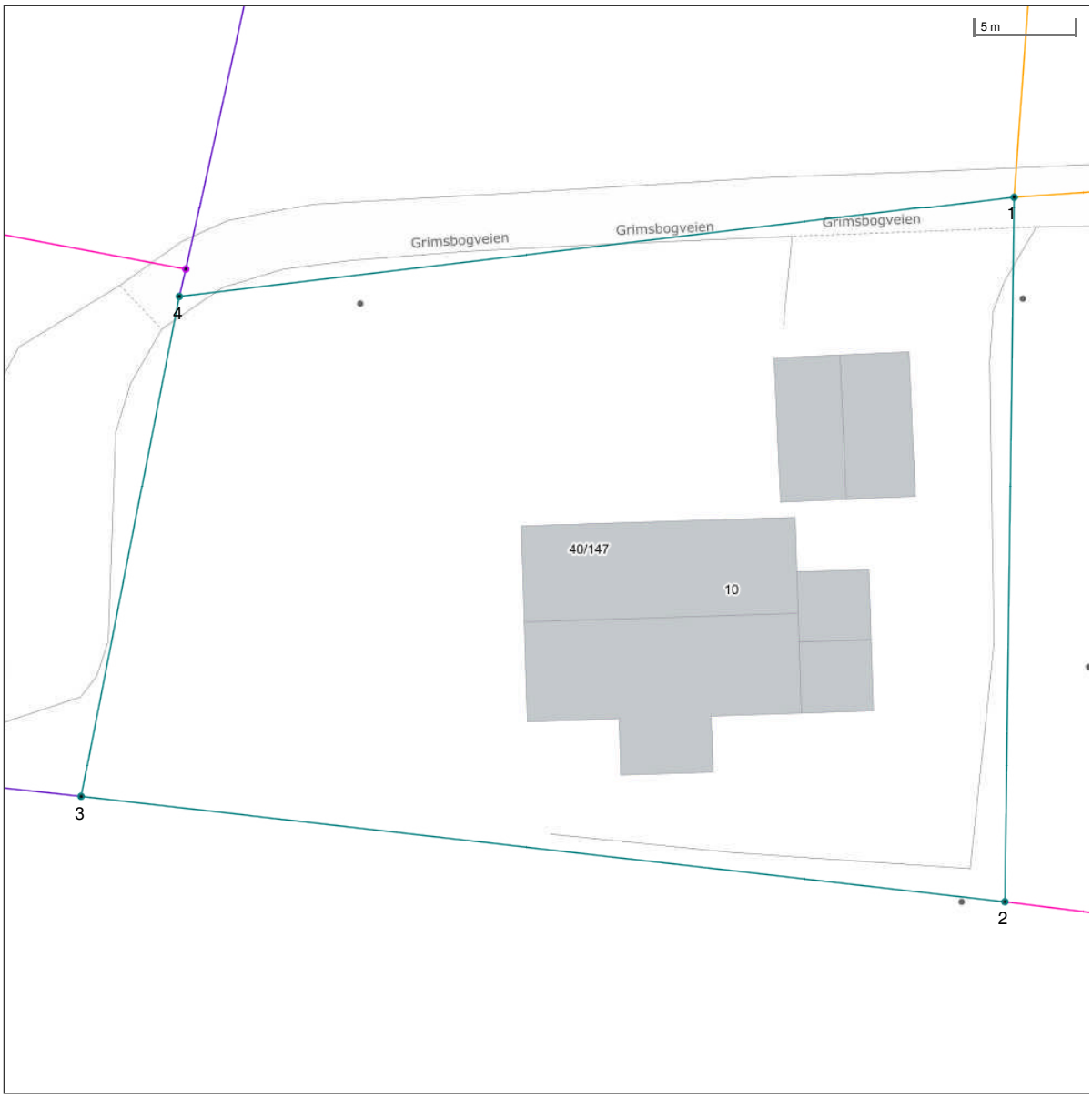
Oversiktskart for eiendom 1870 - 40/147//



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

Utskriftsdato: 08.07.2026

Eiendomskart for eiendom 1870 - 40/147//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 314,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7626547,97	**Øst**	505814,76	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7626571,58	505833,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	41,93	
2	7626536,49	505833,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	35,09	
3	7626541,62	505786,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	46,34	
4	7626566,51	505791,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	25,35	

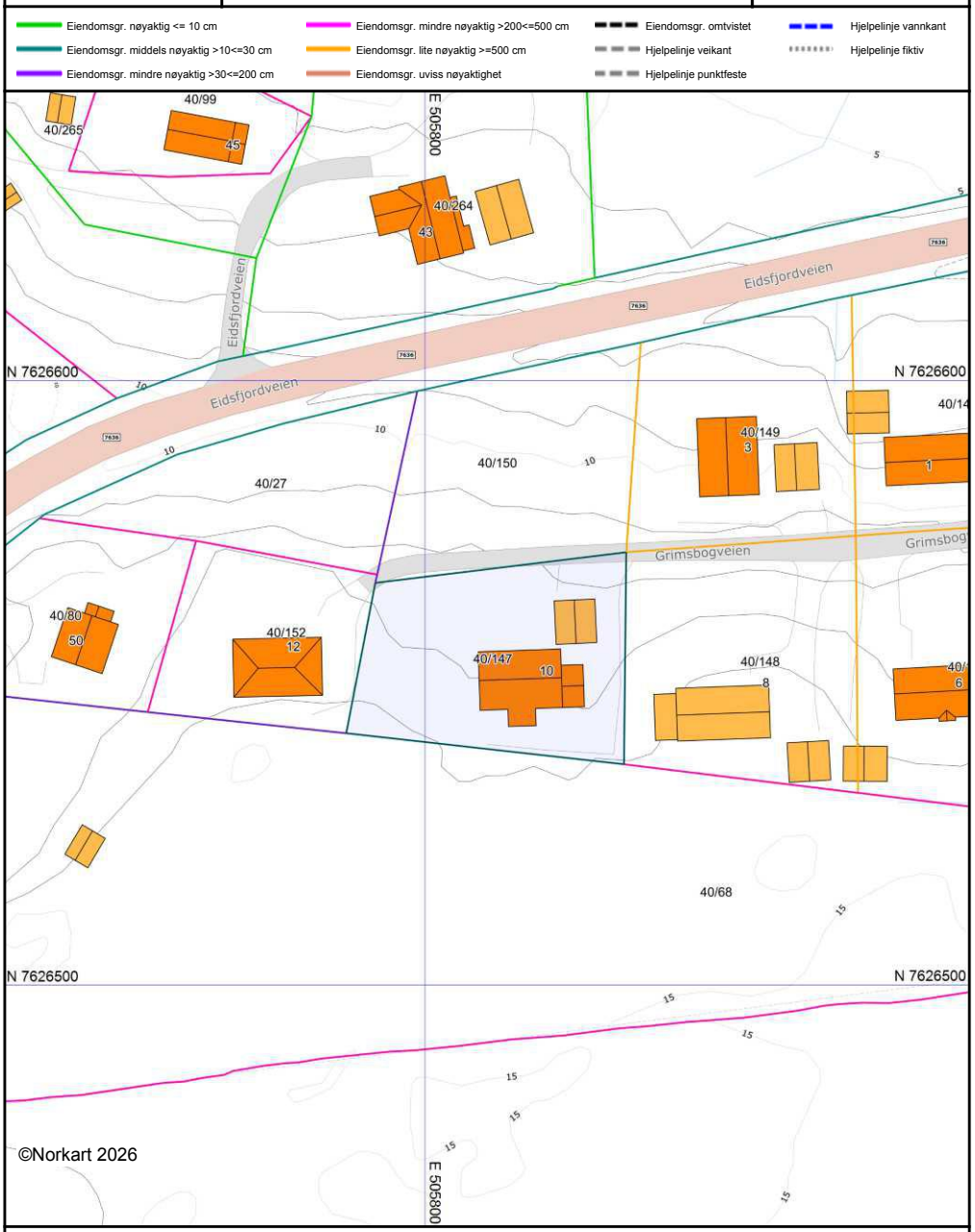
Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 40/147
Adresse: Grimsbogveien 10
Dato: 08.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

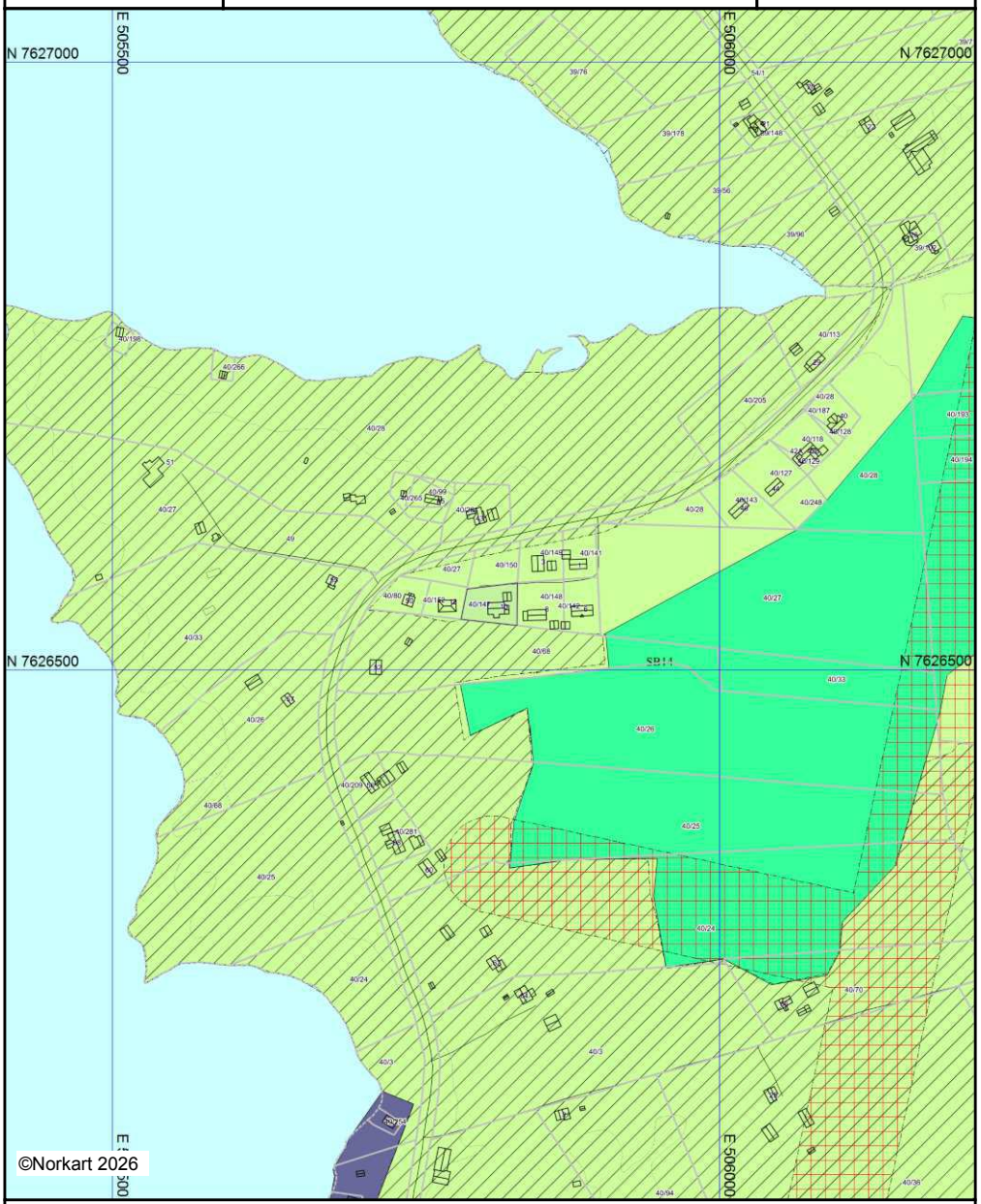
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/147
Adresse: Grimsbogveien 10
Dato: 08.07.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål Fargekode Hex	RGB	CMYK	Nytt arealformål Fargekode Hex	RGB	CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)						
Bebyggelse og anlegg	1001	FFCC00	255-204-0	0-20-100-0	E6B800	230-185-0	0-17-90-10
Boligbebyggelse	1110	FFFF99	255-255-153	0-0-60-0	FFFF66	255-255-51	0-0-0-80
Fritidsbebyggelse	1120	FFCC66	255-204-102	0-0-0-100	FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumsformål	1130	CC9900	204-153-0	0-20-80-20	996600	153-102-0	0-20-80-40
Kjøpesenter	1140	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20	996699	153-102-153	0-20-0-40
Forretninger	1150	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0	9999FF	153-153-255	40-40-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	FF9999	255-153-153	0-40-40-0	FF6699	255-102-153	0-60-40-0
Fritids- og turistformål	1170	9999CC	153-153-204	20-20-0-20	666699	102-102-153	20-20-0-40
Råstoffutvinning	1200	CC9999	204-153-153	0-20-20-20	AC6666	172-101-153	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0	9966CC	153-102-204	20-40-0-20
Idrettsanlegg	1400	99CC00	153-204-0	20-0-80-20	669900	102-153-0	20-0-80-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500	FF9933	255-153-51	0-40-80-0	CC6600	204-102-0	0-40-80-20
Uteoppholdsareal	1600	66CC99	102-204-153	40-0-20-20	339966	51-153-102	40-0-20-40
Grav og urnelund	1700	CC6699	204-102-153	0-40-20-20	993366	153-51-102	0-40-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	FFCC00 / FFFFFF	255-204-0 / 255-255-255	0-20-100-0 / 0-0-0-0	E6B800 / FFFFFF	230-185-0 / 255-255-255	0-17-90-0 / 0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)							
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010						
Bane	2020	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Lufthavn	2030	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Havn	2040	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20	66B1B1	102-177-177	29-0-0-31
Hovednett for sykkel	2050	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Kollektivknutepunkt	2070	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080	B3B0B3	185-185-185	0-0-0-27	838383	128-128-128	0-0-0-50
Trasse for teknisk infrastruktur	2100	FFCC99	255-204-153	0-20-40-0	FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasseer	2800	CCCCCC / FFFFFF	204-204-204 / 255-255-255	0-0-0-20 / 0-0-0-0	999999 / FFFFFF	153-153-153 / 255-255-255	0-0-0-40 / 0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)							
Grønnstruktur	3001	99FF99	153-255-153	40-0-40-0	66CC66	102-204-102	40-0-40-20
Naturområde	3020						
Turdrag	3030						
Friområde	3040						
Park	3050						
Kombinerte grønnstrukturformål	3800	99FF99 / FFFFFF	153-255-153 / 255-255-255	40-0-40-0 / 0-0-0-0	669966 / FFFFFF	102-204-102 / 255-255-255	40-0-40-20 / 0-0-0-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)							
Forsvaret	4001	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20	999966	153-153-102	0-0-20-40
Ulike typer militære formål	4010						
Skytefelt/øvingsområde	4020						
Forlegning/leir	4030						
Kombinerte militære formål	4800	CCCC99 / FFFFFF	204-204-153 / 255-255-255	0-0-20-20 / 0-0-0-0	999966 / FFFFFF	153-153-102 / 255-255-255	0-0-20-40 / 0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift	(5000)							
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0	99FF66	153-255-102	40-0-60-0
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0	33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Spredt boligbebyggelse	5210						
Spredt fritidsbebyggelse	5220						
Spredt næringsbebyggelse	5230						

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)							
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Ferdsel	6100	66CCFF	102-204-255	60-20-0-0	3399CC	51-153-204	80-20-0-20
Farleder	6200						
Småbåthavn	6230						
Fiske	6300	6699FF	102-153-255	60-40-0-0	66FFFF	102-102-255	60-60-0-0
Akvakultur	6400	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Drikkevann	6500	99CCFF	153-204-255	40-20-0-0	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0	00DFDF	0-236-236	93-0-0-7
Friluftsområde	6700						
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800	CCFFFF / FFFFFF	204-255-255 / 255-255-255	20-0-0-0 / 0-0-0-0	66FFFF / FFFFFF	102-255-255 / 255-255-255	60-0-0-0 / 0-0-0-0

1) Bruddlinje på/utenom/i signaturen, 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerkning
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	H530_2		FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190			
KpStøySone	210, 220, 230, 290	H360_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			
KpGjennomføringSone	810, 820, 830			
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580	H710_2		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	710, 720, 730, 740, 750	H720_2	H720_2	000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringSone (Vidersføring av reg.plan)	910	(Planid)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensyns-soner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

Linjesymbol Objekttype/Egenskap	Strek-tykkelse	Lengde	Mellom	Farge, nåværende Symbol	Anmerkning
KpGrense	1,0	5,0	2,0	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensing av KPDetaljeringSone mot kommuneplanens arealdel.
KpArealGrense	0,18			RGB 0-0-0	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpDetaljeringGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensning av alle hensynssoner i denne gruppen.
KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Fremtidig avgrensing gjelder hensynssone for båndlegging og infrastruktur.
KpBestemmelseGrense	0,5	2	2		
KpRegulertHøyde	0,20	2,0	1,0		

Linjesymbol	Symbol-beskrivelse: Lengde (mm) Vertniv	Mellomrom (mm) Vertniv	Nåværende Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt Vertniv	Nytt Farge RGB 255-0-0 (rød) Vertniv
	SOSI-kode / Tykkelse (mm)	1 / 2 / 3	Tunnell 1 / På bakken 2 / Bro mv. 3	Tunnell 1 / På bakken 2 / Bro mv. 3
KpSamferdselLinje/ ..TYPESAMFLINJE				
Fjernveg	1121 / 0,40	2,5 / 3,6 / 1,8 / 1,5		
Hovedveg	1122 / 0,35	1,8 / 2,7 / 1,2 / 0,9		
Samleveg	1124 / 0,25	1,2 / 1,7 / 0,55 / 0,45		
Adkomstveg	1125 / 0,20	0,5 / 0,8 / 0,25 / 0,25		
Gang/sykkelveg	1130 / (Ø) 0,20	1 / 0,4 / 0,7		
Sykkelveg	1131 / (Ø 0,20	1 / 0,4 / 0,7		
Gangveg	1132 / 0,15	0,25 / 0,35 / 0,25 / 0,25 / 0,35 / 0,4		
Turveg/turdrag	1140 / 0,15	0,5 / 0,7 / 0,5 / 0,35 / 0,5 / 0,5		
Skitrekk 1)	1143 / 0,10	0,3		
Jernbane	1151 / 0,25	1,2 / 1,5 / 0,5 / 0,4		
Sporveg	1152 / 0,20	0,6 / 1,0 / 0,3 / 0,5		
Taubane 1)	1155 / 0,20			
Kollektivtrasé	1156 / 0,20	1 / 1,3 / 0,7 / 0,4 / 0,4 / 0,7	RGB 153-51-0 / RGB 153-51-0 / RGB 153-51-0	
Skipsled	1161 / 0,3	0,8 / 0,5		
Småbåtled	1162 / 0,2	0,5 / 0,4		
Motorferdsel i utmark	1163 / 0,4	0,3 / 1		
KpJuridiskLinje/ ..KPJURLINJE				
Byggegrense	1111 / 0,35	2,0 / 2,0	RGB 153-153-153	
Forbudsgrense sjø	1112 / 0,35	2,0 / 2,0	RGB 153-153-153	
Forbudsgrense vassdrag	1113 / 0,35	2,0 / 2,0	RGB 153-153-153	
Strandlinje sjø	1160 / 0,35	5,0 / 2,0	RGB 153-153-153	
Strandlinje vassdrag	1161 / 0,35	5,0 / 2,0	RGB 153-153-153	
Midtlinje vassdrag	1162 / 0,15	4,0 / 2,0		
Markagrense (gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))	1163 / 0,35	5,0 / 2,0	RGB 0-153-0	
KpInfrastrukturLinje/ ..KPINFRASTRUKTURLINJE				
Vann	1165 / 0,1	2,0 / 1,0		
Avløp	1166 / 0,1	2,5 / 0,5		
Kraftledning	1167 / 0,25	3,0 / 1,5		
Overvannstrasé	1168 / 0,1	2,0 / 0,5		

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol		Nåværende			Nytt		
KpSamferdselPunkt/ ..TYPESAMFPUNKT							
Vegkryss	1129						
Kollektivknutepunkt	1159						

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no | www.regjeringen.no/kartforskriften

Prt.koll side 315
J. nr. 433.
L. nr.

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

Dagbok nr. 1382 1976.
Vesterålen sorenskriverembete
Dlg. 25/2-76

MÅLEBREV

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

over

Parsell av "Nordgård" (eiend. navn), gr. nr. 40 br. nr. 27

Parsellen er gitt br. nr. 147. (fylles ut av tinglysningsdommeren)

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

År 19 74 den 31/7 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
parsell av "Nordgård" 40/27

Forretningen er forlangt av Toralf Edvardsen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppm.sjefen og utført av ass.ing. Eskild Brønlund, ass.ing. Arnulf Olsen.

i nærvær av kartvitne

Bl. 540 b. 8000. ANDVORD - 17722/73.—

3/6

Ved forretningen møtte: [1])

Selger og kjøper: 40/27: Toralf Edvardsen, møtte.
Naboer: 40/68: Østen Johansen, Herdis Johansen varslet, møtte ikke.
" 40/80: Geir Jakobsen, m.fl. ikke varslet, møtte ikke.
" Jnr. 431.

Grensene er fastlagt i henhold til fylkeslandbruksstyrets vedtak, og utgått i samråd med Sortland jordstyre.

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

I Nord grenser parsellen mot Adkomstveg.
Grensen går fra pkt.I, 41,75 m i Ø-lig retn. til pkt.II.

I Øst grenser parsellen mot Jnr.431.
Grensen går fra pkt.II, 32,25 m i S-lig retn. til pkt.III.

I Sør grenser parsellen mot 40/68.
Grensen går fra pkt.III, 46,35 m i VNV-lig retn. til pkt.IV.

I VNV grenser parsellen mot 40/80.
Grensen går fra pkt.IV, 25,50 m i NNØ-lig retn. tilbake til utgangspkt.et pkt.I.

I pkt.ene I - II - III og IV er nedrammet jernpåler.

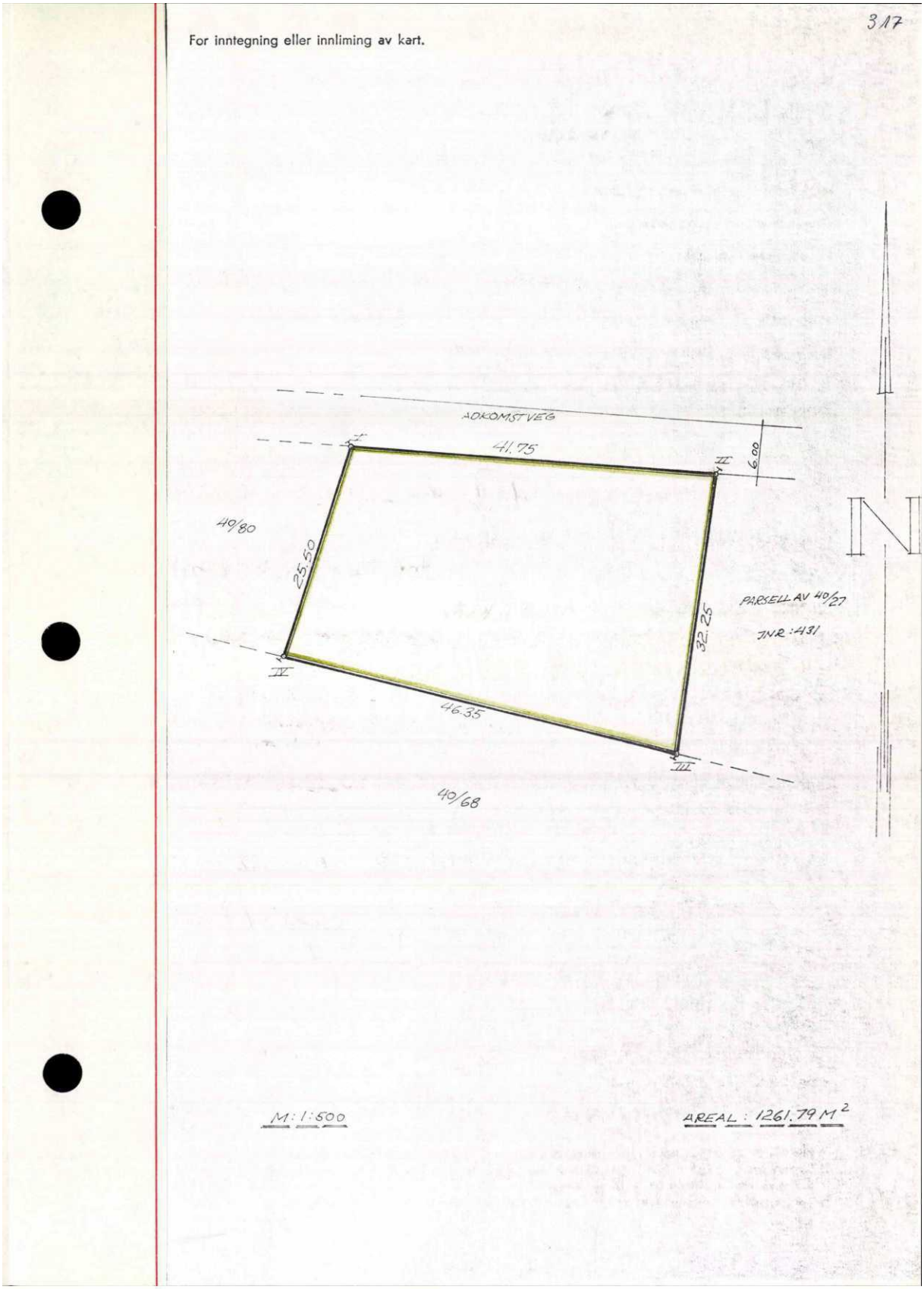
Forøvrig fremgår parsellens form, størrelse og beliggenhet av kartet.

Ingen av de møtende hadde mere å tilføye i protokollen.

Areal: 1261,79 m2.

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

Vedlegg


3/17
For inntegning eller innliming av kart.
ADKOMSTVEG
41.75
6.00
40/80
25.50
32.25
PARSELL AV 40/27
GNR: 431
46.35
40/68
M: 1:500
AREAL: 1261.79 M²

318

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

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Boligtomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 0,01 skm.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,05 skm.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Nordgård IV

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

Forretningen sluttet den 6/11-1974

F. Jacobsen
Oppm.sjef.

Påtegninger: [3])

Oppmåler

Kartvitne.

Fradelingen er godkjent i bygningsrådet den 29/8-1974, sak: 298/1974.

Fradelingen er godkjent i fylkeslandbruksstyret den 28/2-74, sak:204/1974.

Herredsagronom.

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

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)
Sortland

MÅLEBREV

J nr 39/81
Målebrev nr

Målebrev over –

G nr	B nr	Festenr
40	147	

Bruksnavn

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

Dato 5. september 1982.

holdt –

DAGBOKFØRT
10.12.82 08505
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN
Dagbokstempel

Beskrivelse av forretningen
Kartforretning over gnr.40, bnr.147.

Forretningen ble rekvirert av –

Rekvirentens navn
Kjell Jacobsen

Bestyrer ved forretningen var –

Bestyrerens navn
Odd Lydersen

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

Sortland, den 07.10.82

Johan H. Reyerhol
leder av oppmålingsmyndighet

Lydersen
Odd Lydersen
Saksbehandler

Tinglysning

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

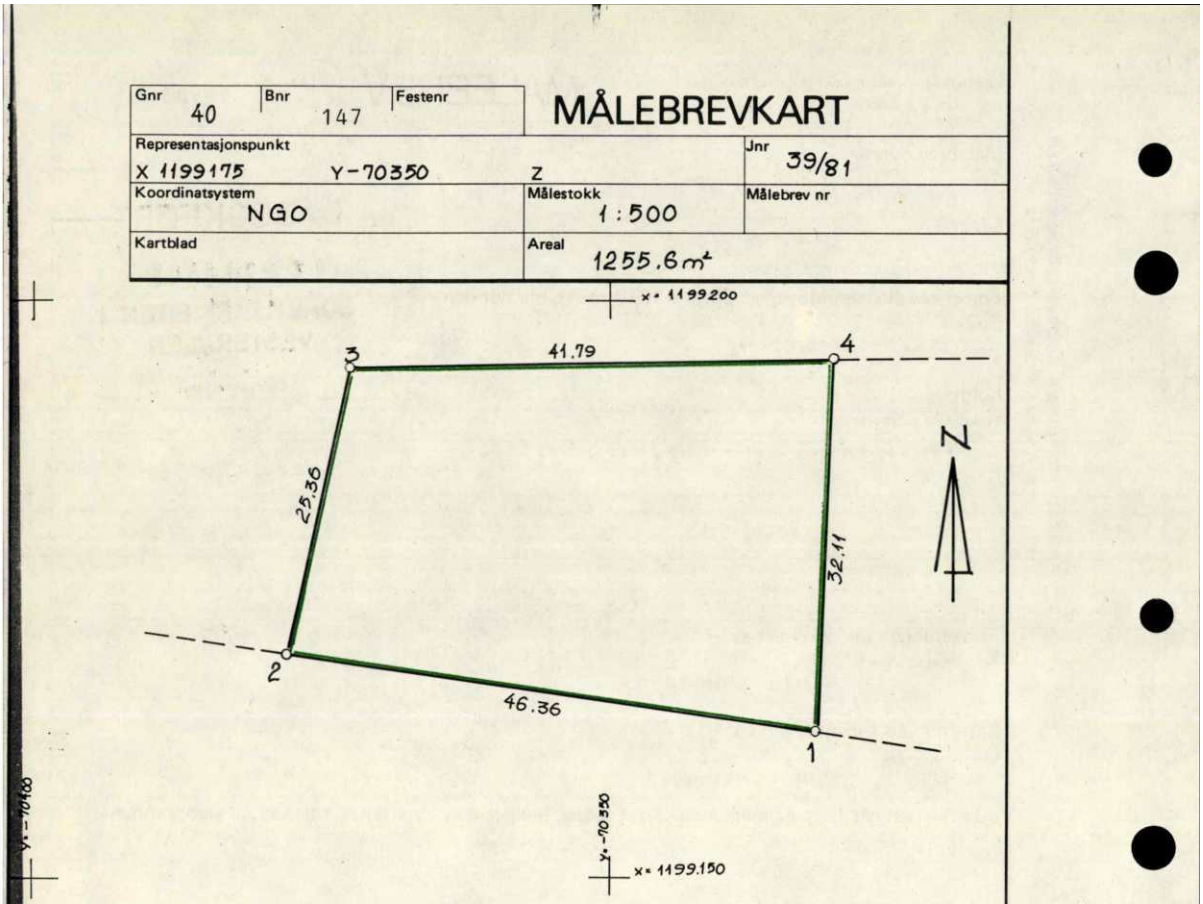
Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2.81
K-blankett 58.14 – Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr
40	147	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
X 1199175	Y-70350	Z	39/81
Koordinatsystem		Målestokk	Målebrev nr
NGO		1:500	
Kartblad		Areal	
		1255.6 m²	



Koordinatliste:

Nr.	X	Y
1.	1199 162,96	- 70 332,08
2.	169,51	377,98
3.	194,25	372,40
4.	198,04	330,62

K-blankett 58.38
Nr 5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-81

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/2936/78
Attesteringstidspunkt 2026-07-08 12:14

Dok. avg. kr. 100.-

A115-55

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Skjøte

Dagbok nr.: 2936 1976
Vesterålen sorenskriverembete
Dbj. 30/4-76

Undertegnede Thorolf Edvardsen Fröskeland. født [redacted]

skjøter og overdrar herved til Björnar Gundersen født [redacted]

min/vår eiendom Parsell av eiendommen Nordgard (datum og årstall)

g.nr. 40. br.nr. 27. av skyld mk. 0.08 i Sortland. herred[1])

~~matr.nr.~~ som har fått lnr. m. 147. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr. 4000.-

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: Forbeholden rett til bruk av adkomstvegen til leggefeltet. Kommunen forbeholden seg rett til graving på denne parsell, i tilfelle gatt på kloakkledning.

Fröskeland den 24/4 19 76

Thorolf Edvardsen
(Utstederens underskrift)

Vi/~~Jeg~~ bekrefter herved at Thorolf Edvardsen har underskrevet/~~godkjent underskriften~~ – i vårt/~~mitt~~ nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Fröskeland den 24/4 19 76

Thorolf Edvardsen

Åse Hermansen Helge Hermansen

Fødselsdato [redacted]

Adresse Kavåsen 8420 Fröskeland Adresse Kavåsen 8420 Fröskeland

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitterlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

Fröskeland den 24/4 19 76.

Mimmi Edvardsen

Vi/~~Jeg~~ bekrefter herved at Mimmi Edvardsen. har underskrevet/~~godkjent underskriften~~ – i vårt/~~mitt~~ nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Åse Hermansen Helge Hermansen

Fødselsdato [redacted]

Adresse Kavåsen 8420 Fröskeland. Adresse Kavåsen 8420 Fröskeland

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitterlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Kh.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260090 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Grimsbogveien 10, 8415 Sortland
Gnr. 40, Bnr. 147, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 19260090
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.09.2026

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no