

Velkommen til

Møllenbakkveien 12 A og B, 8403 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Møllenbakkveien 12 A og B
8403 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 650 000,-
Omkostninger	kr	117 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 767 340,-

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eier
Byggeår	1994
Etasjer	3
BRA/BRA-i	198 / 170 m²
Soverom	4

Energimerke D

EiendomsMegler1 ved Rikke Pernille Pettersen har gleden av å presentere Møllenbakkveien 12 A og B.

Boligen er oppført i 1994 og har en funksjonell planløsning over tre plan. I hovedetasjen finner du blant annet en lys og hyggelig stue, praktisk kjøkken og bad/vaskerom, mens boligens tre soverom samt toalettrom er plassert i loftsetasjen. I tillegg finnes en utleiedel i sokkeletasjen, noe som gir et attraktivt inntektspotensial.

Utendørs finner du en nybygd, skjermet terrasse hvor ettermiddagssol kan nytes og balkong mot sørøst med formiddagssol. Hage med plen, busker og trær. Parkering i integrert garasje og på gruslagt gårdsplass.

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt område med gangavstand til skole, barnehage og idrettsanlegg - noe som gjør dette til en bolig mange er på jakt etter.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

+47 993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Møllenbakkveien 12 A og B, 8403 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 14, Bnr. 305, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 650 000,-
Omkostninger	kr	117 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 767 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 783 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 116 250,-

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

Sum omkostninger kr 117 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 24 633,- pr. år 2026

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

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

Areal
BRA - i: 170 m²
BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 198 m²
TBA: 43 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Rekkehus

Parkering
I integrert garasje og biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. Egen biloppstillingsplass for utleiedel. Det er ifølge selger montert el bil lader ved utleiedel.

Tomt
Tomtestørrelse er 576,7 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Ifølge vedlagt målebrev er arealet oppmålt til 577,2 m². Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Eiendommen har andel i realsameie på gnr. 14 bnr. 215 med ideell andel 1/4. Eiendommen har én teig med et areal på 636,3 m², består av felles adkomstvei samt parkeringsplass, og er ubebygd. I tillegg har eiendommen andel i realsameie på gnr. 14 bnr. 218 med ideell andel 1/4. Eiendommen har én teig med et areal på 215,9 m², består av felles adkomstvei for utleieenheter og er ubebygd. Areal tilknyttet andel i realsameie inngår ikke i oppgitt tomteareal. Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Ifølge vedlagte målebrev er arealene oppmålt til henholdsvis 636,9 m² og 216,2 m². Eventuelle arealavvik aksepteres av kjøper.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Murt grunnmur med innvendig utlekting/isolering i innredede rom. Normalt utføres fundament av denne type mur enten med såleblokk eller i betong. Utførelse kan ikke bekreftes da konstruksjonen er skjult. Det er ikke registrert eller opplyst om setninger på selv grunnmuren til bolighuset. Normalt utføres fundamenter i betong. Utførelse ved inngangsparti kan ikke bekreftes da konstruksjonen er skjult.

Terrengforhold:
Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.

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

Byggeår
Bolig med garasje er oppført i 1994, senere påbygget med vindfang i 2022 ifølge selger og kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

Underetasje:
BRA-i 59 m²: Bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, soverom og bod (utleiedel).
BRA-e 11 m²: Bod (hoveddel).

1. etasje:
BRA-i 73 m²: Bad/vaskerom, entré, stue, bod, kjøkken og garderobe.
BRA-e 17 m²: Garasje.

Loft:
BRA-i 38 m²: Toalettrom, tre soverom og gang.

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

Bygningssakkyndig kommenterer følgende når det gjelder boligens areal: Åpent areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Vegg mellom garasje og bolig i 1. etg. samt utebod og bolig i underetasjen er ikke medtatt i oppgitte arealer. Mindre arealavvik kan forekomme.

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

Det foreligger godkjente, udaterte fasadetegninger, men ifølge kommunen mangler det godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Dagens fasader stemmer stort sett overens med godkjente fasadetegninger, med unntak av at inngangspartiet er gjenbygget og ytterdør flyttet, samt at det er bygget terrasse med levegger på fasade mot nordvest. I tillegg er sprosser fjernet fra vinduer. Fasadeendring er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder og formål, dette grunnet utførte påkostninger - selv om bolig også stedvis har noe preg av elde og slitasje samt div. skader.

Boligen er stedvis oppgradert senere år, herunder kan det nevnes:
- 2022: Tilbygget entré. Lagt varmefolie under gulv i entré. Utvidet terrasse.
- 2021: Nytt toalett og servant på toalettrom på loft. Montert el-billader ved utleiedel.
- 2020: Stedvis fornying av gulv - og veggflater. Skiftet kjøkkeninnredning.
- 2016: Ny ytterdør.
- 2015: Ny uteplass ved hovedinngang.
- Stedvis fornyet e-anlegg i forbindelse med oppgradering.

Kjøkken i 1. etasje (hoveddel):
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyr og oppvaskmaskin. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Kjøkken i u. etasje (utleiedel):
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyr og oppvaskmaskin. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksvifte i kjøkkenhetten i boenheten.

Bad i 1. etasje (hoveddel):
Våtrom fra 1994. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse. Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift. Bad/vaskerom er utført med våtromsplater på vegger og himlingsplater. Overflate gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg. Elektriske varmekabler. Våtrommet har synlig våtromsbelegg og våtromsplater som tettesjikt samt plastsluk. Våtrommet har innredning med servantbeslag, toalett og dusjkabinett. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin. Mekanisk sentralavtrekk i boligen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

Bad i u. etasje (utleiedel):
Våtrom fra 1994. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse. Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift. Bad/vaskerom er utført med våtromsplater på vegger og malte dekkeelementer i himling. Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler. Våtrommet har plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran. Våtrommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk sentralavtrekk fra våtrom i boligen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

Pipe og ildsted (hoveddel):
Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue. Siste tilsyn var 21.02.2022 og siste feiing var 09.05.2018. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger fra feier.

Innvendige overflater:
Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater. Himling er utført med himlingsplater. Overflater gulv er utført med laminatgulv og vinylbelegg. Boligen har profilerte dører med trekarmer.

Rom under terreng:
Rom under terreng er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater på vegg er utført med malte plater. Himling er utført med malte dekkeelementer. Overflater på gulv utført med betong og laminatgulv.

Vannledninger:
Synlige innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Avløpsrør:
Det er synlige avløpsrør av plast, fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og bod. Det er installert varmepumpe i stue. Produksjonsår på pumpen er 2007.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra 1993 er på ca. 200 liter plassert på bod i 1. etg. Varmtvannsbereder fra 1993 er på ca. 200 liter plassert i våtrom i u.etg.

Elektrisk anlegg:
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid. Automatsikringer. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og brannslokkingsapparat.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.
- Veggkonstruksjon: Det er stedvis noe værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er stedvis liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte, og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettings detaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Manglende beslagsløsning over dør medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Forventet levetid på balkongdører er snart oppnådd. Stormsikring på balkongdør i 1. etasje er ødelagt.
- Balkong/terrasse: Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Konstruksjonene har skjevheter pga. svikt i fundamentering til altan og ved terrasse ved hovedinngang til bolig.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Stedvis er fuktsikring avsluttet under terreng. Det er stedvis skader eller tilfredsstillende avslutning av grunnmursplast.
- Grunnmur og fundamenter: Stedvis riss og sprekker i pusset overflate.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Vann og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Stedvis fuktsvelling i laminatgulv samt stedvis skader/merker etter tidligere konstruksjoner.
- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er lagt plast i yttervegger i rom under terreng. Utførelsen var normal ved byggeår, men avviker fra dagens utførelse av denne typen konstruksjoner. Det bemerkes at rom under terreng er utsatte konstruksjoner og bør holdes under jevnlig tilsyn. Det er ikke påvist mugg eller råte på sjekkpunktet.
- Trapper: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Skyvedør til garderobe i 1. etg. har skjevheter pga. skjevheter i konstruksjonen på inngangspartiet.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
- Avløpsrør: Lufting av avløpsledning er avsluttet på kaldloft med Durgo-ventil samt ett rør er ført over tak. Dette er en uheldig løsning med fare for fuktskader i takkonstruksjonen hvis ventilen ikke fungerer tilfredsstillende.
- Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mer enn halvparten av forventet levetid for mekanisk avtrekk er oppnådd. Mekanisk avtrekk er koblet om slik at det fungerer kun via manuell bryter. Mangelfull ventilasjon kan medføre innvendig kondensering på glassruter. Kondensering på glassruter medfører fare for fuktskader på vinduer og redusert levetid.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Irr/rust på kuplinger på bereder i u.etg.
- Toalettrom på loft (hoveddel): Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krevermekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad 1. etasje (hoveddel): Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fuger. Det er påvist skader på innredning. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd på mekanisk avtrekk. Mekanisk avtrekk er koblet om slik at den fungerer over manuell bryter.
- Kjøkken 1.etasje (hoveddel): Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon eller andre kompenserende tiltak ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd på mekanisk avtrekk. Mekanisk avtrekk er koblet om slik at den fungerer over manuell bryter.
- Bad, u. etasje (utleiedel): Utilstrekkelig fuging i skjøter på våtromsplater samt merker etter tidligere installasjoner på vegg. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Hulrom under fliser kan skyldes skinndannelse på lim før flis legges ned eller manglende limheft pga. dårlig limdekning. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken, u. etasje (utleiedel): Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normalslitasjegrad. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon eller andre kompenserende tiltak ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd på mekanisk avtrekk.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Inngangsparti: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er svikt i fundamentering av inngangsparti som medfører skjevheter i hele bygningskonstruksjonen. Det er registrert skader i undertak. Konstruksjonene har skjevheter. Konstruksjonene har skjevheter pga. svikt i fundamentering av inngangspartiet. Det er registrert og opplyst om betydelige setninger i inngangspartiet på boligen. Dette indikerer utilstrekkelig fundamentering av fundamentene til inngangspartiet, noe som har medført skader i trekonstruksjonen.

TG3 - Innvendig:
- Inngangsparti: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Svikt i fundamentering av inngangsparti har medført betydelig skjevheter med følgeskader i overflater. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Betydelige setning i fundamenteringen av inngangspartiet. Det er stedvis knirk i etasjeskille.
- Bad 1. etasje (hoveddel): Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Bad, u. etasje (utleiedel): Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er registrert hull i våtromsplater etter tidligere installasjoner. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom hullene ikke er tilfredsstillende tettet.

TG IU - Ikke undersøkt:
- Krypkjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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. 2
Toalettrom i 2. etasje var av forrige eier(e) benyttet som bod, og rør var kledd igjen. Selger har åpnet opp og montert toalett og vask. Rør og elektrisk gjort av Vvs tec i 2021. Elektro Installasjon har fjernet gammel stråleovn, samt lagt opp lys og stikk. Ufaglært har montert baderomsinnredning. Rommet er ikke et våtrom.

Pkt. 4
I 2024 førte en kraftig høststorm til at vann trengte inn ved beslag i tilknytning til ventilasjonsanlegget på taket. Årsaken var trolig en kombinasjon av aldrende tetninger, kraftig nedbør og sterk vind. Det er i etterkant lagt nytt tettebånd under beslaget, og det er påført tettemasse på utsatte punkter. Ufaglært arbeid i 2024.

Pkt. 5
I 2022 ble det utført elektriske installasjoner av med legging av varmefolie under gulvet i yttergangen, samt opplegg av strøm til takbelysning og utvendig stikkontakt på trappen. Det ble også montert utelys. Arbeid utført av Elektro installasjon. Samme år bygde selger en yttergang ved å forlenge ytterveggen på boden og kle igjen området under takutstikket. Ytterdøren ble samtidig flyttet. Ufaglært arbeid.

Pkt. 7
Terrasse mot nordvest er bygget/utvidet av selger, utført ved egeninnsats (ufaglært).

Pkt. 8
Tilbygget mot vest er ikke fundamentert på fjell, noe som har ført til et sig i boligens yttergang/bod. Forholdet var kjent for selger da de kjøpte boligen og er også omtalt i takstrapport fra 2007. Selve bolighuset er fundamentert på fjell og har ikke hatt kjent sig. Det er montert justerbare ben/jekker i tilknytning til tilbyggets fundament, noe som gjør det mulig å justere eventuelt sig ved behov. Justering har ikke vært nødvendig de siste tre årene. Montering av jekker er utført av tidligere eiere, og tilsvarende løsninger er også benyttet på naboboliger i samme rekke. Løsningen har fungert tilfredsstillende. Ufaglært arbeid i 2007.

Pkt. 15
I 2022 ble oppvaskmaskin i utleieenheten tilkoblet av Catos Rørleggerservice AS.

Pkt. 19
Under tilsyn i 2023 ble det påpekt avvik knyttet til manglende inspeksjonsluke ved røykrør. Forholdet ble utbedret av selger ved montering av godkjent røykrør med inspeksjonsluke. Ufaglært arbeid.

Pkt. 23
Selger opplyser om at El-Team AS installerte elbillader i utleieenheten i 2021.

Pkt. 26
Carport ble ombygget til garasje av tidligere eier. Gang og terrasse er bygget ut av nåværende eier. Selger opplyser at det er usikkert om tiltakene er godkjent av kommunen.

Pkt. 30 - 31
Utleiedelen er godkjent av kommunen som en egen, selvstendig boenhet, og har vært etablert siden boligens ferdigstillelse.

Pkt. 33
Det foreligger takstrapport fra salg i 2020, samt takstrapport fra salg i 2007.

Pkt. 39
Selger opplyser om at baderomsinnredningen har trukket vann nede på skapdørene.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Takkonstruksjon er utført med prefabrikkerte A-takstoler, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Takkonstruksjon inngangsparti er utført med prefabrikkerte w-takstoler, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Taktekke er utført med betongtakstein.

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

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Dører:
Boligen har malte hovedytterdører, malte balkongdører og boddør i tre.

Balkonger/terrasser:
Altan og terrasser er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng mot øst i Øvre Myrland boligfelt, ca. 2 km sør for Sortland sentrum. Attraktiv beliggenhet. Området er etablert, rolig og barnevennlig.

Boligen har fasade mot sørøst og ligger som endeleilighet mot nordvest. Herfra kan flott fjellutsikt samt noe sjøutsikt nytes.
Det er kort gangavstand til barnehager, skoler, butikker samt flotte ski- og turområder.

Sortland er by- og regionsenter i Vesterålen, og tilbyr et godt utbygd service- og handelstilbud, et variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Rekkehus:
Det foreligger godkjente, udaterte fasadetegninger for boligen, men ikke plantegninger. Boligen er i matrikkelen registrert som tatt i bruk 21.10.1994. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10, 5. ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg vindfang, og utvidelse terrasse samt levegger:
Selger opplyser at boligens inngangsparti ble gjenbygget for å lage entré i 2022. Samme år ble det bygget ny, større terrasse med levegger på fasaden mot nordvest. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen av tiltakene. 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.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedfyring, varmepumpe og elektrisitet.

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

Adgang til utleie
Det er registrert to bruksenheter i boligen, og boligen er i matrikkelen registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet.

Boligen har utleiedel i underetasjen. Utleiedelen har egen inngang og inneholder entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod. Det foreligger ikke godkjente plantegninger for boligen, og megler kan av denne grunn ikke kontrollere at dagens bruk av underetasjen er i samsvar med hva som opprinnelig er godkjent. Således kan megler heller ikke kontrollere at arealet er godkjent for varig opphold. Det er ikke intern forbindelse, og utleiedelen fremstår som en selvstendig bruksenhet. Utleiedelen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse, og kan lovlig leies ut slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til manglende plantegninger.

Leiligheten er for tiden utleid, med 3 mnd. oppsigelse. Leieavtalen er oppsakt med virkning fra 1 mai 2026.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger, kjørevei og felles avkjørsel i eldre reguleringsplan for Øvre Myrland med plan-ID 1985075, datert 14.11.1985. Eiendommen er videre avsatt til boligbebyggelse ifølge Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027 med plan-ID 2014001, datert 03.09.2015. Ifølge kommuneplanens arealdel, skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

Reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat vei. Veirett foreligger for privat adkomstvei, datert 17.10.1994.

Eiendommen er tilknyttet offentlig 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 991 395,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 965 579,-.

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
Selger opplyser at overtagelse er ønsket til 1. mai. Overtagelse er for øvrig etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Ida Malen Erlandsen og August Vik

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 7690
Dato: 28.10.1994
Registrering av grunn

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 7407
Dato: 17.10.1994
Bestemmelse om veg og lekeplass.
Nyttes i fellesskap mellom Møllenbakkvn. 12,14,16,18,22 og 24. M. fl. bestemmelser, herunder adkomst til tursti for allmenheten m.v.
Med flere bestemmelser

Registrering av grunn
Dagboknr.: 550
Dato: 28.01.1987
Registrering av grunn

Målebrev
Dagboknr.: 7688
Dato: 28.10.1994
Målebrev

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
Det følger av tinglyst erklæring datert 17.10.1994 at eiendommen gnr. 14, bnr. 215 skal brukes i fellesskap av naboene i Møllenbakkveien 12, 14, 16, 18, 22 og 24. Fellesskapet skal være i samsvar med reguleringsplanen, og gjelder for utnyttelsen av felles lekeplass, parkering og adkomstvei. I tillegg skal adkomsten til turstien på eiendommen alltid være åpen for allmennheten. Erklæringen er vedlagt i salgsoppgaven.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,15 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (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 02-03-2026 av Reidulf Halvorsen 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 02.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 17.02.2026
Energiattest, datert 01.09.2020
Bygningstegninger, udatert
Målebrev 14/305, datert 28.10.1994
Målebrev 14/215, datert 28.01.1987
Målebrev 14/218, datert 28.10.1994
Tinglyst erklæring, datert 17.10.1994
Attestert kopi av dok.nr. 1994740778 gnr.14, bnr. 215
Matrikkelrapport, datert 16.02.2026
Byggemelding ombygging av carport datert 30.08.96
Melding om bygg/anleggsarbeid datert 17.09.96
Oversiktskart, datert 16.02.2026
Grunnkart, datert 16.02.2026
Kommuneplankart, datert 16.02.2026
Reguleringsplankart, datert 16.02.2026
Reguleringsbestemmelser
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
Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

Telefon: 993 47 878
Epost: rikke.pettersen@em1nn.no

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



Velkommen til Møllenbakkveien 12 A og B! Foto: Lunde Images AS











Her får du et velholdt 6-roms rekkehus sentralt på Sortland med godkjent utleiedel og integrert garasje.



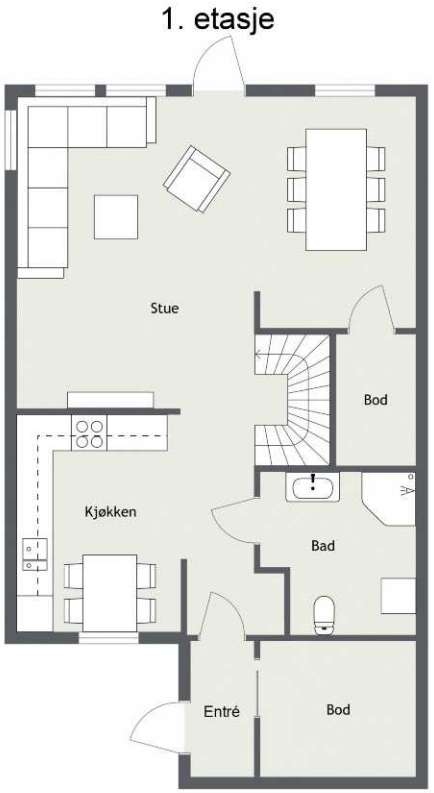



MATPREPP



Stue med fin utsikt mot fjellrekkene - her ser du blant annet Galten, Stortinden og Blåheia.

Plantegning



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

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

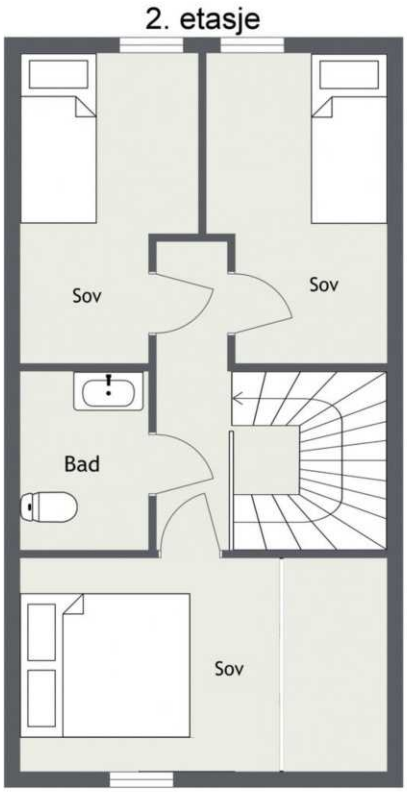








Plantegning



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

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

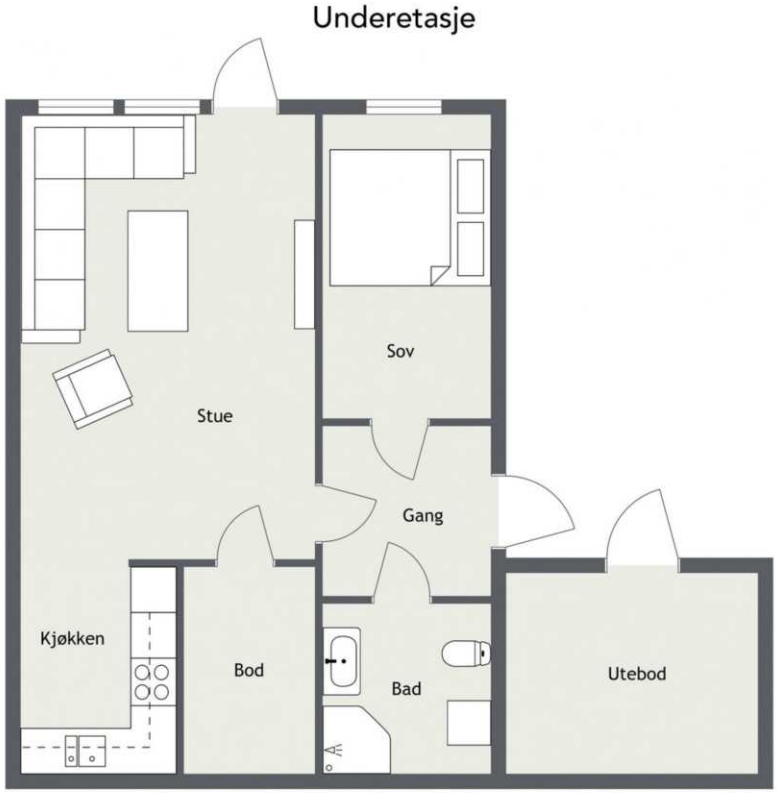








Plantegning



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

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









Tilstandsrapport

Rekkehus m/garasje og leilighet i u.etg.

Møllenbakkveien 12 A og B , 8403 SORTLAND

SORTLAND kommune

gnr. 14, bnr. 305

Markedsverdi

4 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-1931 **Referansenummer:** MK1238

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Reidulf Halvorsen

Uavhengig Takstingeniør

reidulf@ttv.as

932 06 645

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Møllenbakkveien 12 A og B , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 305
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BOLIG – OPPSUMMERING TILSTAND
Generelt er bygninger oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder.

Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje, elde, stedvis div. skader/defekter samt avvik i utførelse.

Ut ifra alder på bolig kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.
Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

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

Rekkehus m/garasje og leilighet i u.etg. - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Taktekke er utført med betongtakstein. Befart fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Boligen har takrenner og taknedløp av stål. Takstige. Pipebeslag i stål.
Ytterveggkonstruksjon er utført som isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig liggende bordkledning.
Ytterveggkonstruksjon er utført som isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig liggende bordkledning.
Takkonstruksjon er utført med prefabrikkerte A-takstoler, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Rom bak knevegger er begrenset befart grunnet innbo. Det er ikke gangbart gulv på kaldloft og konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra loftsluke iht. gjeldende retningslinjer.

Takkonstruksjon inngangsparti er utført med prefabrikkerte w-takstoler, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Boligen har malte hovedytterdører, malte balkongdører og boddør i tre.
Altan og terrasser er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

INNVENDIG Gå til side

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater.
Himling er utført med himlingsplater. Overflater gulv er utført med laminatgulv og vinylbelegg.
Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater.
Himling er utført med himlingsplater. Overflater gulv er utført med laminat.
Etasjeskille/ dekke mellom etasjene er utført i dekkelement med påliggende konstruksjon med lydreduserende egenskaper, i vanlig utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Gulv på grunn er utført med betong med påliggende laminat i innredede rom, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Etasjeskille er utført som tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue.
Rom under terreng er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater på vegg er utført med malte plater.
Himling er utført med malte dekkeelementer. Overflater på gulv utført med betong og laminatgulv.

Hulltaking er foretatt og det er påvist unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot grunnmur. Det ble foretatt stikkprøvemåling av fuktinnhold i bunnsvill i innlektrede kjellervegger.
Kryprom under inngangsparti i tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/ krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Malt tretrapp mellom etasjene.
Boligen har profilerte dører med trekarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 1. etg.
Våtrom fra 1994. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse.
Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift.
Bad/vaskerom er utført med våtromsplater på vegger og himlingsplater.
Overflate gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg. Elektriske varmekabler.
Våtrommet har synlig våtromsbelegg og våtromsplater som tettesjikt samt plastsluk.
Våtrommet har innredning med servantbeslag, toalett og dusjkabinett. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk sentralavtrekk i boligen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

Bad/vaskerom u.etg.
Våtrom fra 1994. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse.
Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift.
Bad/vaskerom er utført med våtromsplater på vegger og malte dekkeelementer i himling.
Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler.
Våtrommet har plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.
Våtrommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk sentralavtrekk fra våtrom i boligen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyr og oppvaskmaskin.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyr og oppvaskmaskin.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksvifte i kjøkkenhetten i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Overflater på vegg er utført med fabrikkmalte plater og laminatgulv.
Himling er utført med himlingsplater.
Toalett og servant. Varmovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Det er synlige avløpsrør av plast, fra byggeår.
Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og bod.
Det er installert varmepumpe i stue. Produksjonsår på pumpen er 2007.
Varmtvannsbereder fra 1993 er på ca. 200 liter plassert på bod i 1. etg.
Varmtvannsbereder fra 1993 er på ca. 200 liter plassert i våtrom i u.etg.
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid.
Automatsikringer.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er fra byggeår.
Murt grunnmur med innvendig utlekting/isolering i innredede rom.
Normalt utføres fundament av denne type mur enten med såleblokk eller i betong. Utførelse kan ikke bekreftes da konstruksjonen er skjult.
Normalt utføres fundamenter i betong. Utførelse kan ikke bekreftes da konstruksjonen er skjult.
Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger fra byggeår. Ledningstype er ikke bekreftet, men tidsmessige ledningstyper er plastledninger både når det gjelder vann- og avløpsledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	198 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	198 m²
Totalpris	4 650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

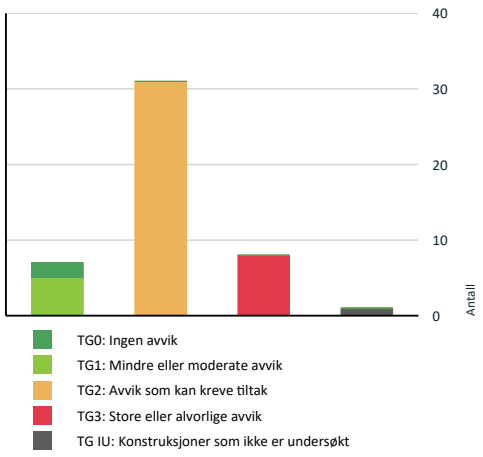
Rekkehus m/garasje og leilighet i u.etg.

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

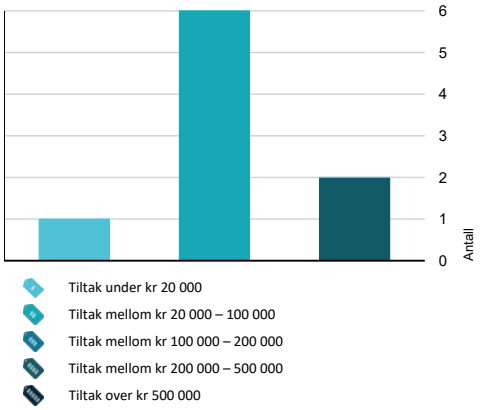
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Iht. opplysninger av eier 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 av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.
Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt. Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.
Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus m/garasje og leilighet i u.etg.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Møllenbakkveien 12 A og B , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 305
1870 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon inngangsparti — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon inngangsparti — Gå til side
- Innvendig > Overflater inngangsparti — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille inngangsparti — Gå til side
- Tomteforhold > Fundamenter inngangsparti — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Møllenbakkveien 12 A og B , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 305
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

REKKEHUS M/GARASJE OG LEILIGHET I U.ETG.



Byggeår
1994

Kommentar
Iht. eier.

Anvendelse

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som normal, hensyntatt alder og formål, dette grunnet utførte påkostninger selv om bolig også stedvis har noe preg av elde og slitasje samt div. skader.

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Boligen er stedvis fornyet etter byggeår bl.a. nevnes: - nytt toalett og servant på toalettrom på loft 2021 - lagt varmefolie under gulv i entré 2022 - utvidet terrasse 2022 - montert el-billader 2021 - stedvis fornying av gulv- og veggflater 2020 - skiftet kjøkkeninnredning 2020 - ny ytterdør 2016 - malt utvendig 2016 - stedvis fornyet el-anlegg i forbindelse med oppgradering - ny uteplass ved hovedinngang 2015

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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



TG 3 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og taknedløp av stål. Takstige. Pipebeslag i stål.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet og for å redusere risikoen for person- og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket.

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis noe værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er stedvis liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av trepanelet for å forhindre ytterligere oppsprekking og værslitasje.

Lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur bør forbedres for å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



TG 3 Veggkonstruksjon inngangsparti

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er svikt i fundamentering av inngangsparti som medfører skjevheter i hele bygningskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av fundamenteringen for å rette opp skjevhetene i bygningskonstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere setningsskader, redusert stabilitet og funksjonssvikt i konstruksjonen, samt økt risiko for følgeskader på vegger, gulv og tak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjevheter i hele konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er utført med prefabrikkerte A-takstoler, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Rom bak knevegger er begrenset befart grunnet innbo. Det er ikke gangbart gulv på kaldloft og konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra loftsluke iht. gjeldende retningslinjer.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utbedres punkteringer i dampsperren og avvik rundt gjennomføringer i takflaten for å sikre dampsperrens funksjon.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risiko for kondens og fuktskader.

Fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte og svekkelse av konstruksjonen.

Møllenbakkveien 12 A og B , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 305
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel på fuktskjolder ved rørføring i undertak.



Eksempel på begrenset lufting.



Eksempel på utett dampsperre.

TG 3 Takkonstruksjon inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon inngangsparti er utført med prefabrikkerte w-takstoler, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skader i undertak.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonene har skjevheter pga. svikt i fundamentering av inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skjevheter i takkonstruksjonen og reparasjon av skader i undertaket for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning og følgeskader. Skjevheter kan medføre svekket bæreevne og økt fare for ytterligere skader på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på skade i undertaket.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karmer og sprekker i treverket for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader.

Tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere innvendig kondensering bør vurderes, da vedvarende kondens kan føre til fuktskader og behov for utskifting av vinduer.



Eksempel på værslitt vindu.

TG 2 Dører

Boligen har malte hovedytterdører, malte balkongdører og boddør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Manglende beslagsløsning over dør medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Forventet levetid på balkongdører er snart oppnådd.

Stormsikring på balkongdør i 1. etasje er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Det bør monteres beslag med tilfredsstillende utførelse over dører for å sikre bortledning av nedbør og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende beslag kan føre til råteskader og redusert levetid på dører og tilstøtende bygningsdeler.

Forventet levetid på balkongdører er snart oppnådd, og utskifting bør vurderes for å unngå funksjonssvikt og ytterligere skader.



Eksempel på manglende beslagsutførelse over dør.



Eksempel på skjevheter på ytterdør som sleper i terskel.



Eksempel på værslitt balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan og terrasser er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konstruksjonene har skjevheter pga. svikt i fundamentering til altan og ved terrasse ved hovedinngang til bolig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skjevheter og sprekker i terrassedekket bør utbedres, og fundamenteringen av betongfundamenter til altan og terrasse bør utbedres for å hindre ytterligere svikt og skader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for økt skadeomfang, redusert bæreevne og mulig sammenbrudd av konstruksjonen.



Eksempel på skjevheter og svikt i fundamentering til altan.



Eksempel på skjevheter og svikt i fundamentering/innfesting av terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater.
Himling er utført med himlingsplater. Overflater gulv er utført med laminatgulv og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis fuktsvelling i laminatgulv samt stedvis skader/merker etter tidligere konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Møllenbakkveien 12 A og B , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 305
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Overflater med fuktsvelling og skader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for ytterligere skader på konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og eventuelt behov for mer omfattende reparasjoner på et senere tidspunkt.



Eksempel på fuktskader i laminatgulv.



Eksempel på skade i overflaten.



Eksempel på gjenstående arbeid.

TG 1 Overflater garasje

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med panel og malte plater.
Overflater gulv er utført med betong. Leddport i tre.

TG 3 Overflater inngangsparti

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater.
Himling er utført med himlingsplater. Overflater gulv er utført med laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

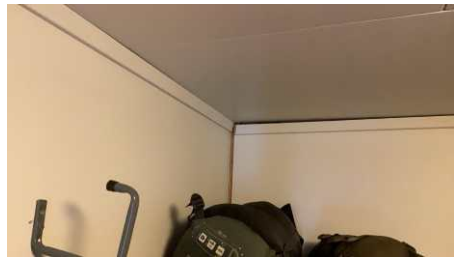
Svikt i fundamentering av inngangsparti har medført betydelig skjevheter med følgeskader i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å rette opp skadene som har oppstått som følge av svikt i fundamenteringen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre skader på overflater og konstruksjon, samt redusert brukskvalitet og verdi på bygget. Utbedring av overflater utføres når svikten i fundamenteringen er utbedret.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på skade i overflaten.



Eksempel på skade i overflaten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/ dekke mellom etasjene er utført i dekkelement med påliggende konstruksjon med lydreduserende egenskaper, i vanlig utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Gulv på grunn er utført med betong med påliggende laminat i innredede rom, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

TG 3 Etasjeskille inngangsparti

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

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Betydelige setning i fundamenteringen av inngangspartiet. Det er stedvis knirk i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til setningene og knirk i etasjeskillet. Det er foretatt tiltak med å jekke opp inngangspartiet, men dette er ikke en tilfredsstillende eller fagmessig løsning. Tiltak for utbedring bør vurderes for å hindre videre setninger og forverring av konstruksjonen, da dette kan føre til redusert bæreevne, økte skjevheter og potensielle følgeskader på bygningsdeler og overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater på vegg er utført med malte plater. Himling er utført med malte dekkeelementer. Overflater på gulv utført med betong og laminatgulv.

Hulltaking er foretatt og det er påvist unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot grunnmur. Det ble foretatt stikkprøvemåling av fuktinnhold i bunnsvill i innlektrede kjellervegger.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det er påvist andre avvik:

Det er lagt plast i yttervegger i rom under terreng. Utførelsen var normal ved byggeår, men avviker fra dagens utførelse av denne typen konstruksjoner. Det bemerkes at rom under terreng er utsatte konstruksjoner og bør holdes under jevnlig tilsyn. Det er ikke påvist mugg eller råte på sjekkpunktet.

Konsekvens/tiltak

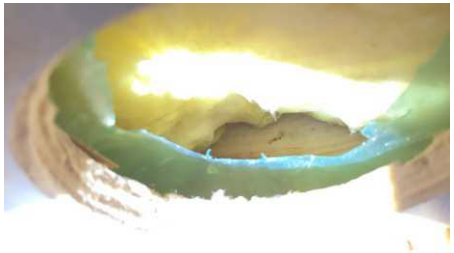
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og målinger av fukt i vegger og konstruksjoner under terreng for å overvåke utviklingen over tid.

Høyt fuktnivå kan føre til muggvekst, sopp og råteskader, samt ødeleggelse av materialer og konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.



Registrert høyt fuktnivå i svill.



Eksempel på plastfolie i vegg

TG IU Krypkjeller

Kryprom under inngangsparti i tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/ krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om eventuelle skjulte fukt- eller råteskader, noe som kan føre til økte utbedringskostnader dersom skader ikke oppdages og utbedres i tide.

Møllenbakkveien 12 A og B , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 305
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende adkomst.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes eller utbedres for å redusere slitasje og sikre trygg bruk.
Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fall eller skader.



Eksempel på slitasjeskade.



TG 2 Innvendige dører

Boligen har profilerte dører med trekarmer.

Vurdering av avvik:

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

Skyvedør til garderobe i 1. etg. har skjevheter pga. skjevheter i konstruksjonen på inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skyvedøren til garderoben i inngangsparti i 1. etasje bør justeres eller utbedres for å rette opp skjevhetene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt slitasje på dør og beslag, samt redusert funksjonalitet. Dette punktet må sees i sammenheng med en eventuell utbedring av skjevheten på hele konstruksjonen på inngangspartiet.



Eksempel på skjevhet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom fra 1994. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse. Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift.





Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Bad/vaskerom er utført med våtromsplater på vegger og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vegger fungerer med mindre tiltak, forutsatt bruk av dusjkabinett. Dersom dusjkabinett erstattes med dusjnisje MÅ vegger utbedres. Vær oppmerksom ved bruk. I forbindelse med eierskifte er det naturlig å vurdere oppgradering av våtrom for å tåle dagens bruk.



Eksempel på utilstrekkelig fuging av veggplatene.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

Det bør utbedres sprekker i gulvoverflaten og høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv/membran ved dørterskel bør økes til minimum 25 mm.
Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Utførelsen tilsier øket risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet fornyes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall.



Eksempel på svikt i sveis av våtromsbelegg.



Eksempel på svikt i sveis av våtromsbelegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har synlig våtromsbelegg og våtromsplater som tettesjikt samt plastsluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Møllenbakkveien 12 A og B , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 305
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det må foretas utbedring av membran/tettesjikt for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen og unngå fuktskader. Det er våtrommet har vært benyttet med tett dusjkabinett med avløp rett i sluk, men det er ikke noen erstatning for utettheter i tettesjiktet.

Mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer bør utbedres for å redusere risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig inntil utbedring er gjennomført.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). I forbindelse med eierskifte er det naturlig å vurdere renovering av våtrom. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk i våtrom.



Sluk i våtrom.



Eksempel på utett våtromsbelegg.



Eksempel på manglende fuging ved rørføringer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med servantbeslag, toalett og dusjkabinett. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte kan det være naturlig å vurdere oppgradering av innredning og utstyr. Skader på innredningen kan medføre redusert funksjon, økt slitasje og i noen tilfeller risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk sentralavtrekk i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd på mekanisk avtrekk. Mekanisk avtrekk er koblet om slik at den fungerer over manuell bryter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av det mekaniske avtrekket, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Videre bør tilkoblingen over manuel bryter gjennomgås og eventuelt tilbakeføres til forskriftsmessig løsning for å sikre korrekt og kontinuerlig ventilasjon.

Manglende eller feilaktig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.



Avtrekksvifte plassert på kaldloft.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom fra 1994. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse. Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Bad/vaskerom er utført med våtromsplater på vegger og malte dekkeelementer i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Utilstrekkelig fuging i skjøter på våtromsplater samt merker etter tidligere installasjoner på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres tilstrekkelig fuging i skjøter på våtromsplater, og merker etter tidligere installasjoner bør utbedres.
Mangelfull fuging kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



Eksempel på merker etter tidligere installasjon.



Eksempel på utilstrekkelig fuging av veggplater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Møllenbakkveien 12 A og B , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 305
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Hulrom under fliser kan skyldes skinndannelse på lim før flis legges ned eller manglende limheft pga. dårlig limdekning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres, da hulrom under fliser kan føre til at flisene løsner over tid og øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det er montert tett dusjkabinett med avløp rett i sluk slik at våtrommet vil kunne fungere med registrerte avvik, men det er ikke noen erstatning for utilstrekkelig fall.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er registrert hull i våtromsplater etter tidligere installasjoner. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom hullene ikke er tilfredsstillende tettet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Hull i våtromsplater etter tidligere installasjoner bør tettes forskriftsmessig for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende tetting kan føre til alvorlige skader på underliggende bygningsdeler og økte utbedringskostnader over tid.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Det er montert tett dusjkabinett med avløp rett i sluk, men det er ikke noen erstatning for utettheter i tettesjiktet.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring bør forbedres.

Membran og sluk bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilstrekkelig tilgang er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk sentralavtrekk fra våtrom i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.



Mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påviste skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.
Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert levetid og økte kostnader ved senere reparasjoner eller utskifting.





Eksempel på skade.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd på mekanisk avtrekk. Mekanisk avtrekk er koblet om slik at den fungerer over manuell bryter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av det mekaniske avtrekket, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Videre bør det undersøkes om omkoblingen til manuell bryter er utført i henhold til gjeldende forskrifter, for å unngå redusert funksjon eller økt risiko for feilventilasjon.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Møllenbakkveien 12 A og B , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 305
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon eller andre kompenserende tiltak ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon eller andre kompenserende tiltak ved oppvaskmaskin og oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Manglende tiltak øker faren for uoppdagede lekkasjer og påfølgende skader på kjøkkeninnredning og omkringliggende konstruksjoner. I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig å vurdere fornying/utbedring av innredning.



Eksempel på skade.



Eksempel på skade.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksvifte i kjøkkenhetten i boenheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd på mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vil det være naturlig å vurdere fornying av avtrekksvifte i forbindelse med fornying av kjøkkeninnredning.



SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflater på vegg er utført med fabrikkmalte plater og laminatgulv. Himling er utført med himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

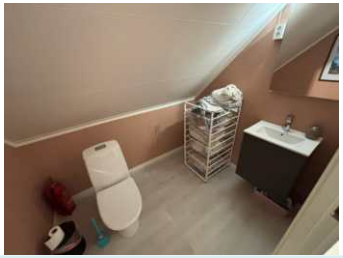
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Toalett og servant. Varmovn på vegg.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

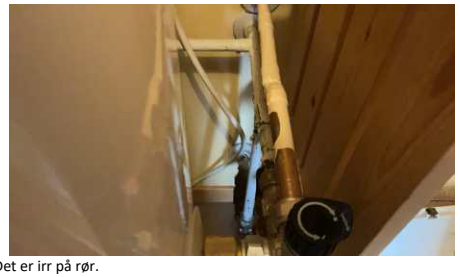
Synlige innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Det er irr på rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Lufting av avløpsledning er avsluttet på kaldloft med Durgoventil samt ett rør er ført over tak. Dette er en uheldig løsning med fare for fuktskader i takkonstruksjonen hvis ventilen ikke fungerer tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Luftingen av begge avløpsledninger bør føres over tak for å sikre korrekt funksjon og redusere risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen dersom Durgoventilen ikke fungerer som forutsatt.

Mangelfull lufting kan også føre til luktproblemer, trykkproblemer i avløpssystemet og økt slitasje på rørene.



Durgoventil er ikke tilkoblet avløpsledning.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mer enn halvparten av forventet levetid for mekanisk avtrekk er oppnådd. Mekanisk avtrekk er koblet om slik at det fungerer kun via manuell bryter.
Mangelfull ventilasjon kan medføre innvendig kondensering på glassruter. Kondensering på glassruter medfører fare for fuktskader på vinduer og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres slik at den tilfredsstiller kravene for byggets oppføringstidspunkt, og mekanisk avtrekk bør kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Mangelfull ventilasjon kan føre til innvendig kondensering, økt risiko for fuktskader på vinduer og redusert levetid på bygningsdeler. Videre bør det vurderes å bytte eller oppgradere avtrekksviften, da denne har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avtrekksvifte plassert på kaldloft.

Møllenbakkveien 12 A og B , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 305
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eksempel på symptom på innvendig kondensering på vindu.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue. Produksjonsår på pumpen er 2007.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen, da manglende vedlikehold og høy alder øker risikoen for driftsstans og redusert effekt.

Konsekvensen av manglende service og høy alder er at varmepumpen kan få plutselige feil eller havari, noe som kan medføre økte kostnader for reparasjon eller utskifting.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 1993 er på ca. 200 liter plassert på bod i 1. etg.
Varmtvannsbereder fra 1993 er på ca. 200 liter plassert i våtrom i u.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Irr/rust på kuplinger på bereder i u.etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av varmtvannsbereder grunnet alder og påvist irr/rust på kuplinger, for å unngå risiko for plutselig lekkasje og påfølgende vannskader.



Bereder 1. etg.



Bereder u.etg.



Irr/rust på kuplinger på bereder i u.etg.

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.

Tilstandsrapport

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1994
Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier i hans eiertid.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Iflg. elektrisk sjekkliste, fra eier i hans eiertid. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar


Sikringsskap 1. etg.


Sikringsskap u.etg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

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

Møllenbakkveien 12 A og B , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 305
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Stedvis er fuktsikring avsluttet under terreng. Det er stedvis skader eller tilfredsstillende avslutning av grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktsikring bør utbedres der den er avsluttet under terreng, og skader eller mangelfull avslutning av grunnmursplast bør repareres.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skader på bygningsdeler og dårligere inneklima.


Det er ikke montert topplist eller annen tilfredstillende avslutning av grunnmursplast.


Stedvis er grunnmursplast avsluttet under terreng.

TG 3 Fundamenter inngangsparti

Normalt utføres fundamenter i betong. Utførelse kan ikke bekreftes da konstruksjonen er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert og opplyst om betydelige setninger i inngangspartiet på boligen. Dette indikerer utilstrekkelig fundamentering av fundamentene til inngangspartiet, noe som har medført skader i trekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av fundamenteringen for å hindre videre setninger og skader på trekonstruksjonen.
Konsekvensen av utilstrekkelig fundamentering er økt risiko for ytterligere skjevheter, skader på konstruksjonen og potensielt kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Fundamenter er skjult til inngangparti.


Skjevheter i inngangsparti.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur med innvendig utlekting/isolering i innredede rom. Normalt utføres fundament av denne type mur enten med såleblokk eller i betong. Utførelse kan ikke bekreftes da konstruksjonen er skjult. Det er ikke registrert eller opplyst om setninger på selv grunnmuren til bolighuset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis riss og sprekker i pusset overflate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss og sprekker i pusset overflate bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økte skader på grunnmuren over tid.


Eksempel på riss og sprekker.

Tilstandsrapport



Eksempel på riss og sprekker.



Stedvis heller terrenget inn mot grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrenget når snøen er borte for å vurdere fallforholdene mot grunnmuren.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur kan føre til vannansamlinger, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmur og underliggende konstruksjoner.

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



Stedvis heller terrenget inn mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Møllenbakkveien 12 A og B , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 305
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Ved utleie er det krav til å måle radonverdien. Eier skal sørge for at manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

198 m²/170 m²

Rekkehus m/garasje og leilighet i u.etg.: Toalettrom, 4 Soverom, 2 Gang, 2 Bad/vaskerom, Entré, Stue, 3 Bod, Kjøkken, Garasje, Garderobe, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 650 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 650 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 0,6 da., med påstående del av rekkehus m/garasje samt utleie i u.etg., beliggende i etablert og attraktivt boligområde med bl.a. gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg samt i umiddelbar nærhet til utmark med attraktivt friluftsområde.

Bolig med sørøstvendt hovedfasade gir generelt et normalt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt boligens alder.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.
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	Møllenbakkveien 18A ,8403 SORTLAND 149 m² 1994 4 sov	23-05-2024	4 400 000	**4 500 000**		4 500 000	**28 302**
2	Øvermarka 22B ,8403 SORTLAND 159 m² 1996 5 sov	07-03-2023	3 790 000	**3 870 000**		3 870 000	**24 340**
3	Møllenbakkveien 28 ,8403 SORTLAND 123 m² 1988 3 sov	11-03-2025	3 500 000	**3 350 000**		3 350 000	**18 611**

Kilde :
Eiendomsverdi

Møllenbakkveien 12 A og B , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 305
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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. eier.	Kr.	24 624
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	10 300
Forsikring. iht. eier.	Kr.	15 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**50 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus m/garasje og leilighet i u.etg.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 810 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus m/garasje og leilighet i u.etg.	Kr.		**5 150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 150 000**

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

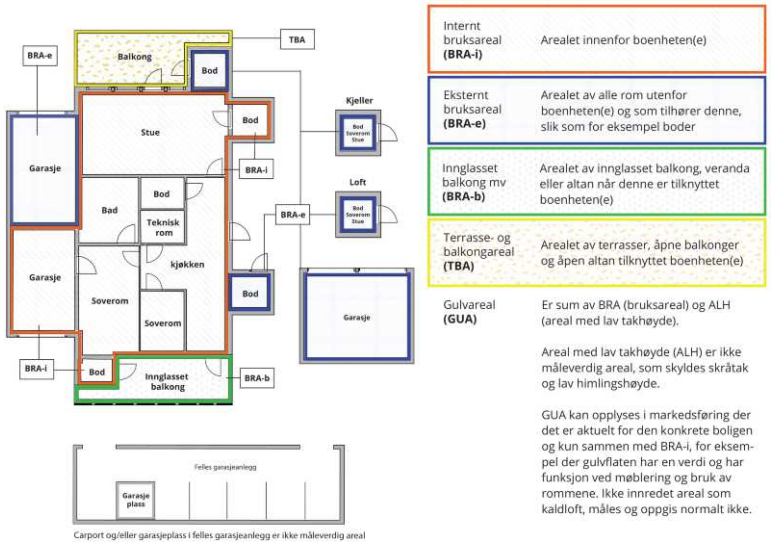
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Møllenbakkveien 12 A og B , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 305
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Rekkehus m/garasje og leilighet i u.etg.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	38			38	
1. Etasje	73	17		90	37
Underetasje	59	11		70	6
SUM	**170**	**28**			**43**
SUM BRA	**198**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
1. Etasje	Bad/vaskerom, entré, stue, bod, kjøkken, garasje, garderobe		
Underetasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, soverom, bod	Utebod	

Kommentar

Åpent areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mindre arealavvik kan forekomme. Vegg mellom garasje og bolig i 1. etg. samt utebod og bolig i underetasjen er ikke medtatt i oppgitte arealer. Mindre arealavvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikt "Tilbygg/ modernisering". Det er ikke fremlagt faktura på utførte arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør
	August Vik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	14	305		0	576.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Møllenbakkveien 12 A og B

Hjemmelshaver
Vik August, Erlandsen Ida-Malén

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i østlig lett hellende terreng i Øvre Myrland boligfelt, ca. 2 km. sør for Sortland sentrum.

Solåpen beliggenhet i etablert, rolig og barnevennlig boligområde.
Boenheten har fasade mot sørøst, og er beliggende som endeleilighet mot sørvest av rekkehuset.

Kort gangavstand til barnehager, skole samt attraktivt ski- og turterreng.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

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 m/ sokkelleilighet og garasje.
Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig m/ hybel/sokkelleil.".

Møllenbakkveien 12 A og B , 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 305
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.02.2026		Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	16.02.2026		Fremvist	24	Nei
Ordrebekreftelse	16.02.2026		Innhentet	1	Nei
Eier			Ingen		Nei
Norges Eiendommer	16.02.2026		Innhentet	4	Nei
Statens Kartverk	16.02.2026		Innhentet	5	Nei
Tegninger			Ingen		Nei
Situasjonskart	16.02.2026		Innhentet	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 17.02.2026 Vik, August

bankID SIGNERT 17.02.2026 Erlandsen, Ida-Malen

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

August Vik

Ida Malen Erlandsen

Boligen

8403 SORTLAND

1870-14/305/0/0

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Vvs tec

Beskrivelse av arbeidet: Toalettrom i 2.etasje var av forrige eier(e) benyttet som bod, og rør var kledd igjen. Vi har åpnet opp og montert toalett og vask. Rør og elektrisk gjort av faglært. Rommet er ikke et våtrom

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elektro instalasjon

Beskrivelse av arbeidet: elektrisk arbeid på toalettrom 2.etasje. Fjernet gammel stråleovn, lagt opp lys og stikk.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Montert baderomsinnredning toalettrom 2. etasje. Rommet er ikke et våtrom

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fuktinntrengning under kraftig høststorm 2024. Vann kom inn ved beslag tilknyttet ventilasjonsanlegg på tak. Trolig grunnet kombinasjon gammel tetning, kraftig regnskyll og sterk vind.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tettebånd lagt under beslag og tettemasse lagt ved utsatte punkt.

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?: 2022

Firmanavn: Elektro installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmefolie under gulv i yttergang, lagt strøm til lys i tak og utekontakt på trapp. Montert utelys.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bygger yttergang ved å forlenge yttervegg på bod og kle igjen under takutstikk. Flytter også ytterdør.

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?

• **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?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Terasse mot nordvest bygges /utvides.

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

• **Ja**

Tilbygg mot vest er ikke fundamentert mot fjell, dette fører til et sig i boligens yttergang/bod. Dette var kjent da vi kjøpte huset og nevnt i takstrapport fra 2007. Huset i seg selv er fundamentert mot fjell og har ikke kjent sig.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert justerbare ben/jekk i tilknytning til tilbyggets fundament som muliggjør justering av sig ved behov. Justering ikke vært nødvendig siste 3 år. Montering av jekker er gjort av tidligere eiere, og lignende er gjort hos naboer i samme rekke. Fungerer fint.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tekniske installasjoner

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Catos Rørleggerservice as
   Beskrivelse av arbeidet: Koblet oppvaskmaskin i utleieenhet.

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

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

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

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

Avvik knyttet til inspeksjonsluke ved røykrør påpekt under tilsyn 2023.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Godkjent røykrør med inspeksjonluke installert.

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: El-team AS
   Beskrivelse av arbeidet: Installert el-billader i utleieenhet.

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**

Carport ombygget til garasje av tidligere eier. Gang og terrasse utbygd av oss.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Uvisst, beskrevet i takstrapport fra 2007

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

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

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Ja**

Egen utleieenhet i sokkel.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- **Ja**

Originalt fra ferdigstillelse.

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?
- **Ja**

Det foreligger takstrapport fra salg i 2020, samt takstrapport fra salg i 2007.

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?
- **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?
- **Ja**

Baderomsinnredningen har trukket vann nede på skapdørene.

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

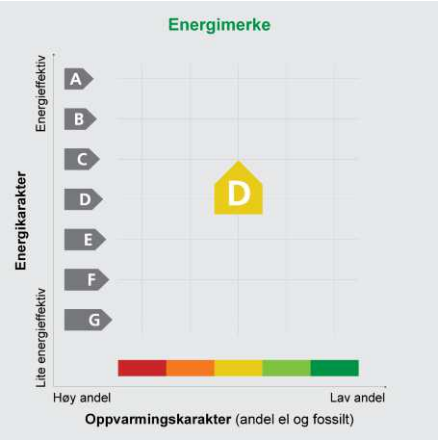
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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	Møllenbakkveien 12 A
Postnr	8403
Sted	SORTLAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	14
Bnr.	305
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	11372317
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2020-1171960
Dato	01.09.2020



Innmeldt av	Geir Fredheim

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	188
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Møllenbakkveien 12 A
Postnr/Sted: 8403 SORTLAND
Leilighetsnummer:
Bolignr: U0101
Dato: 01.09.2020 00:27:36
Energimerkenummer: A2020-1171960
Ansvarlig for energiattesten: Geir Fredheim
Energimerking er utført av: Geir Fredheim

Gnr: 14
Bnr: 305
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 11372317

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

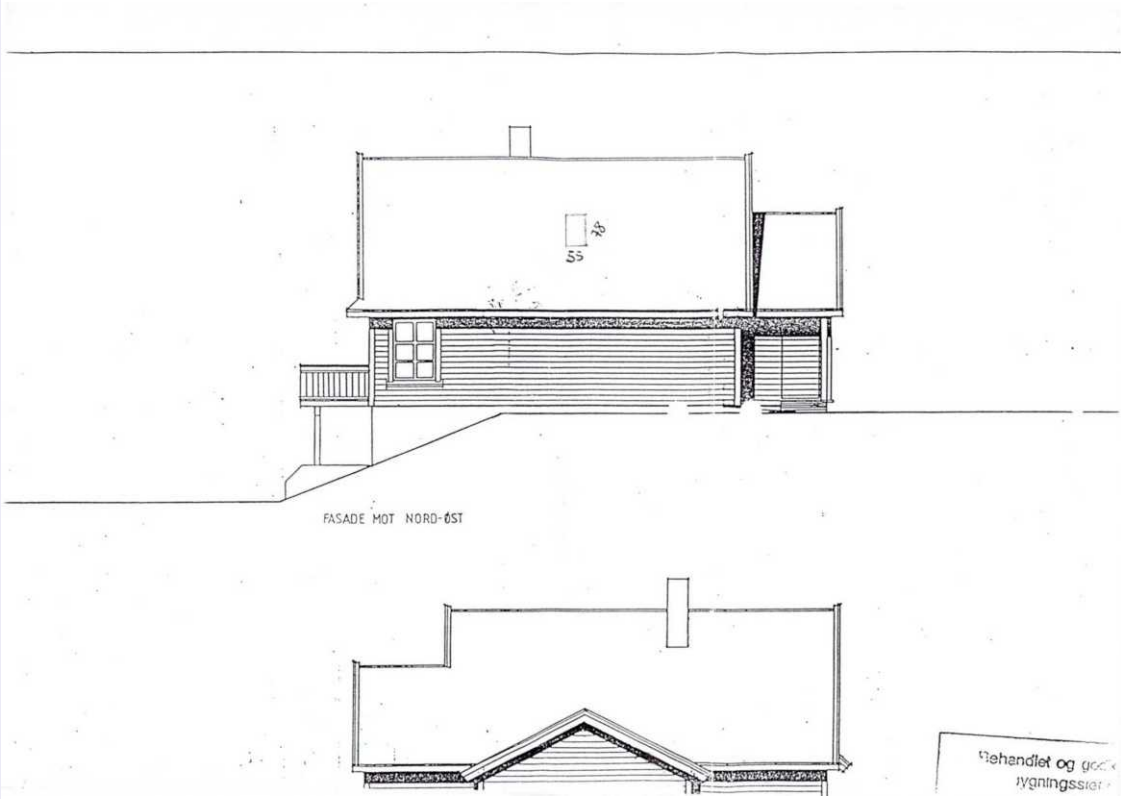
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

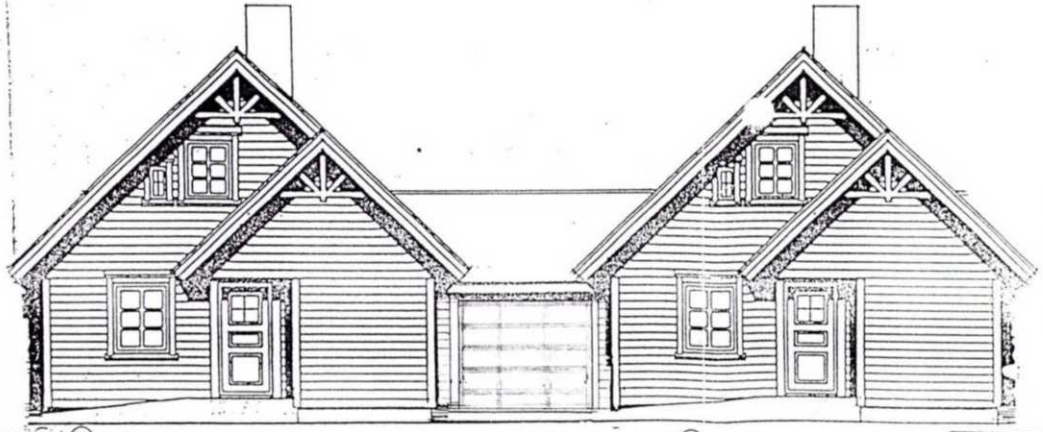
Tips 10: Fyr riktig med ved

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





FASADE MOT SØR-ØST Ⓓ Ⓒ

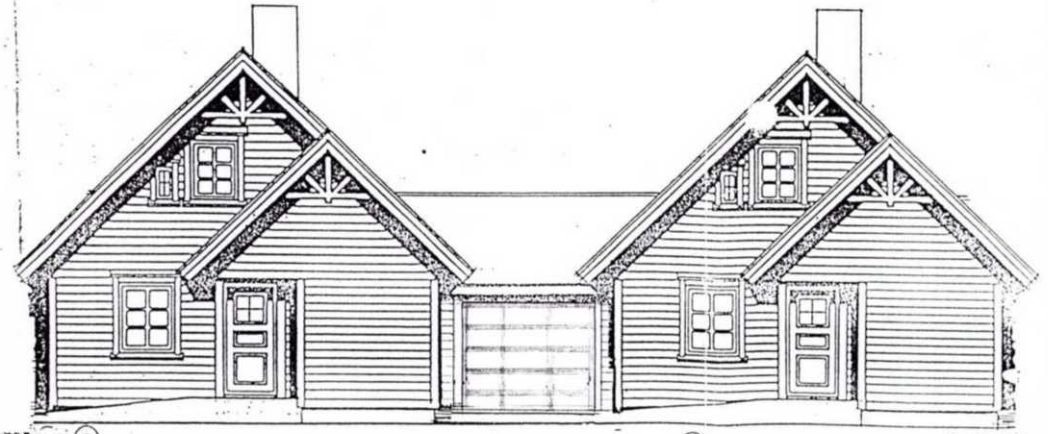


Ⓒ FASADE MOT NORD-VEST 250 x 210 Ⓓ

ED 2409-1-52
1191266
-60912



FASADE MOT SØR-ØST Ⓓ Ⓒ



Ⓒ FASADE MOT NORD-VEST 250 x 210 Ⓓ

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	SORTLAND
J.nr.	113/94
Målebrev nr.	14305
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	14	305	
	Bruksnavn/adresse: 14/305		
Areal	577.2		

Dagbokstempel: REGISTERT 28 OKT 1994 SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN Dagboknr: 7690

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	12.10.94
Rekvirent	GEIR HALVORSEN
Bestyrer	ODD LYDERSEN
Forretning	KART- OG DELINGSFORRETNING OVER PARSELL AV GNR 14, BNR 218. DELINGEN ER GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN 20.9.94, SAK 228/94. PARSELLEN SKAL NYTTES TIL BOLIGTOMT. PARSELLEN EIER EN IDEELL 1/4 AV GNR 14, BNR 218.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	24.10.94	KJERSTI LØKSE Leder for oppm.myndigheten	ODD LYDERSEN avdeling.

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

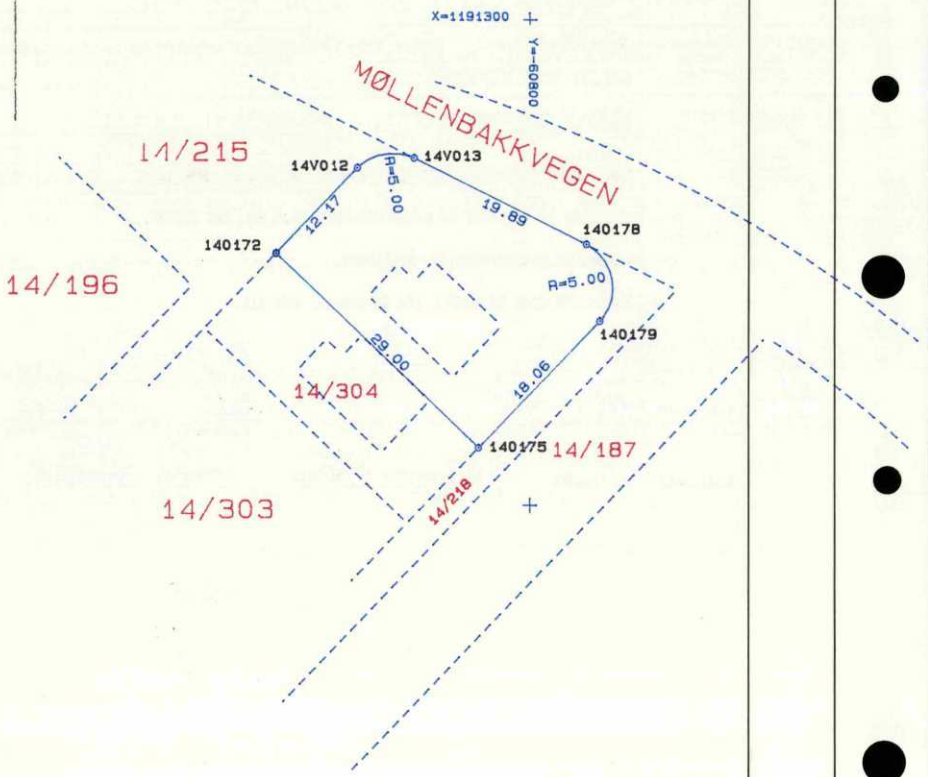
Doknr: 7690 Tinglyst: 28.10.1994 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett 5823 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-87

MÅLEBREVKART

Gnr.	Bnr.	Festenr.	
14	305		
Representasjonspunkt			
X 1191271	Y -60809	Z	
Kartblad: ED249-1-52		x Landsnett	
Målestokk: 1:500	Areal: 577.2		

J.nr. 113/94
Målebrev nr. 14305



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
140172	Gkj bolt jord	1191275.98	-60826.19		
14V012	Gkj bolt jord	1191284.77	-60817.76	12.17	
14V013	Gkj bolt jord	1191285.78	-60811.91	6.36	5.00
140178	Gkj bolt jord	1191276.88	-60794.12	19.89	
140179	Gkj bolt jord	1191268.95	-60792.75	9.36	5.00
140175	Gkj bolt jord	1191255.92	-60805.24	18.06	
				29.00	

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: SORTLAND

J.nr.: 109/94
Målebrev nr.: 14218
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	14	218	
	Bruksnavn/adresse: 14/218		
Areal	216.2		

Dagbokstempel: REGISTERT 28 OKT 1994 SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN
Dagboknr: 7688

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	12.10.94
Rekvirent	GEIR HALVORSEN
Bestyrer	ODD LYDERSEN
Forretning	KARTFORRETNING OVER GNR 14, BNR 218. (etter at 14/302, 14/303, 14/304 og 14/305 er fradelt) PARSELLEN SKAL NYTTES SOM ADKOMSTVEG TIL 14/302, 14/303, 14/304 OG 14/305.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	24.10.94	KJERSTI LØKSE Leder for oppm.myndigeten	ODD LYDERSEN avd.ing.

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

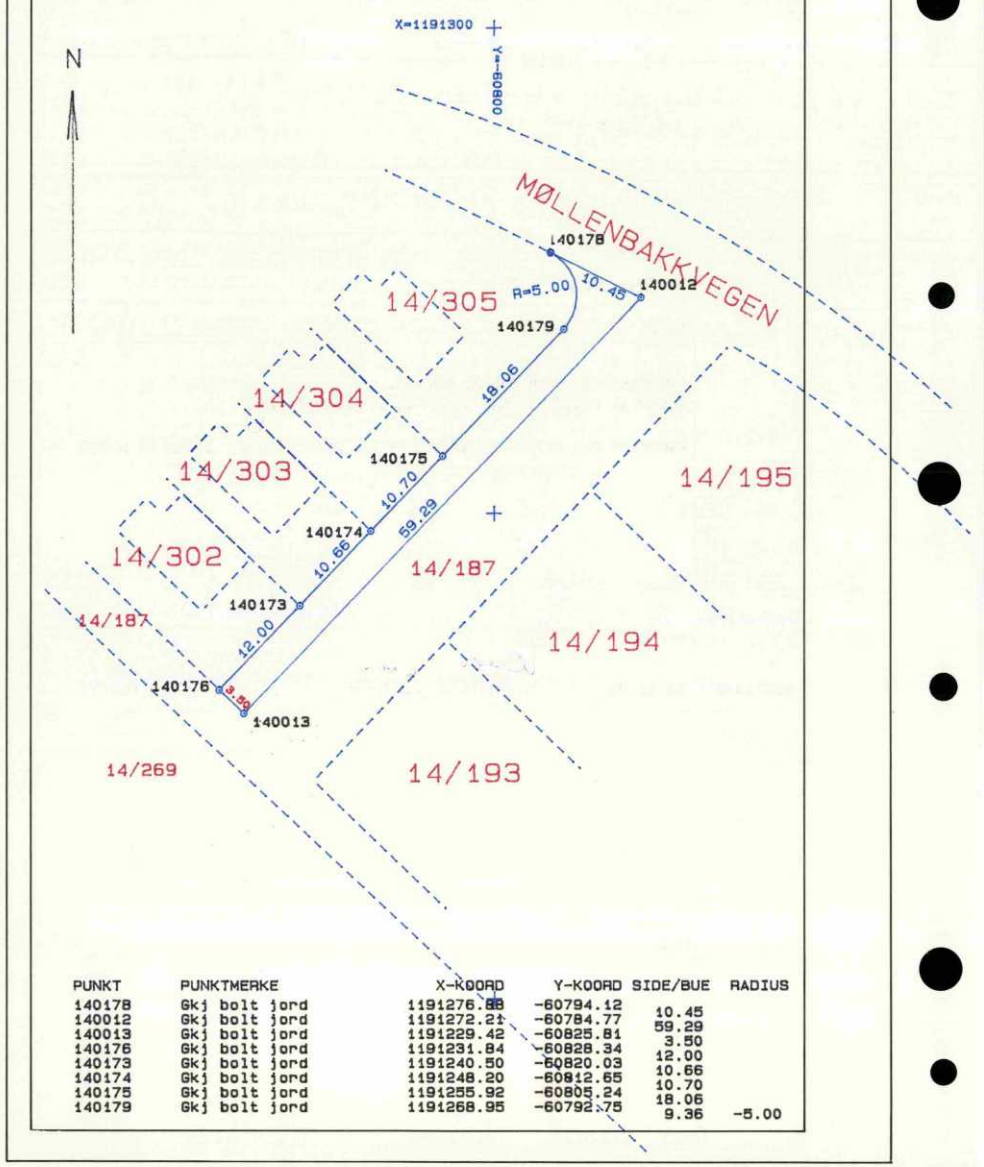
Doknr: 7688 Tinglyst: 28.10.1994 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett 5823 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-87

MÅLEBREVKART

Gnr. 14 | Bnr. 218 | Festenr.
Representasjonspunkt
X 1191253 Y -60807 Z
Kartblad FD249-1--52 | x Landsnett
Målestokk 1:500 | Areal 216.2

J.nr.: 109/94
Målebrev nr.: 14218



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
140178	Gkj bolt jord	1191276.88	-60794.12	10.45	
140012	Gkj bolt jord	1191272.21	-60784.77	59.29	
140013	Gkj bolt jord	1191229.42	-60825.81	3.50	
140176	Gkj bolt jord	1191231.84	-60828.34	12.00	
140173	Gkj bolt jord	1191240.50	-60820.03	10.66	
140174	Gkj bolt jord	1191248.20	-60812.65	10.70	
140175	Gkj bolt jord	1191255.92	-60805.24	18.06	
140179	Gkj bolt jord	1191268.95	-60792.75	9.36	-5.00

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)

SORTLAND

MÅLEBREV

J nr 101/86
Målebrev nr 14215

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
14	215	

Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 28.01.87 00550 SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

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

Dato 10.1.87 holdt—

Kart- og delingsforretning over parsell av gnr.14, bnr.187 i Sortland. Forretningen er utført som kontorforretning, og mark-data er hentet fra forretninger avholdt den 14.7.86 og 10.9.86. Parsellen skal nyttes til boligformål.

Delingen er godkjent av bygningssjefen den 5.12.86. Sak 254/86.

Forretningen ble rekvirert av—

Sortland kommune v/ordfører A. Pettersen

Bestyrer ved forretningen var—

Lars Nyvold

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

Sortland den 14.1.87

Willy Bøe
Leder av oppmålingsmyndigheten

Lars Nyvold
saksbehandler

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

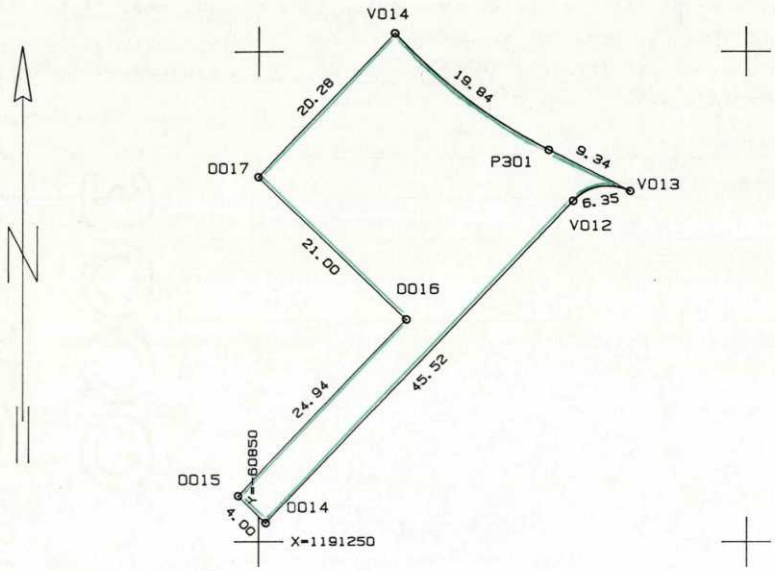
Påtegninger (Rettelser o.l.)

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

Gnr	Bnr	Festenr
14	215	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt X 1191279 -60834 Z
Jnr 101/86
Koordinatsystem NGO
Målestokk 1:500
Målebrev nr 14215
Kartblad ED 249-1-52
Areal 636.9 M²



PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
140014	GODKJ. JORDM.	1191251.92	-60849.27	4.00	
140015	GODKJ. JORDM.	1191254.68	-60852.15	24.94	
140016	GODKJ. JORDM.	1191272.68	-60834.89	21.00	
140017	GODKJ. JORDM.	1191287.22	-60850.05	20.28	
14V014	GODKJ. JORDM.	1191301.85	-60836.01	19.73	-54.00
KP301	UMERKET	1191289.96	-60820.27	9.34	
14V013	GODKJ. JORDM.	1191285.78	-60811.91	5.93	-5.00
14V012	GODKJ. JORDM.	1191284.77	-60817.76	45.52	

K-58/5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-82

127B

REGISTERT
17 OKT 1994
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN
Dagboknr: 7407

ERKLÆRING.

Undertegnende for Bygg og Bolig Service A/S eier av gnr. 14 bnr. 215 i Sortland bekrefter herved at eiendommen skal nyttes i fellesskap mellom eierne av eiendommene Møllenbakkvegen 12, 14, 16, 18, 22 og 24. Fellesskapet skal være i samsvar med stadfestet reguleringsplan, og gjelde for utnyttelsen av felles lekeplass og adkomstveg.

Videre skal adkomsten til turstien holdes åpen for almenheten.

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på eiendommen gnr. 14 bnr. 215 i Sortland.

Sortland, den 4/10-94.

eier av gnr. 14 bnr. 215.

Gunn Sørdall
vitne

vitne

Doknr: 7407 Tinglyst: 17.10.1994 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/7407/78
Attesteringstidspunkt 2026-02-17 13:01
Side 1 av 2

127B

REGISTERT
17 OKT 1994
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN
Dagboknr: 7407

ERKLÆRING.

Undertegnende for Bygg og Bolig Service A/S eier av gnr. 14 bnr. 215 i Sortland bekrefter herved at eiendommen skal nyttes i fellesskap mellom eierne av eiendommene Møllenbakkvegen 12, 14, 16, 18, 22 og 24. Fellesskapet skal være i samsvar med stadfestet reguleringsplan, og gjelde for utnyttelsen av felles lekeplass og adkomstveg.

Videre skal adkomsten til turstien holdes åpen for almenheten.

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på eiendommen gnr. 14 bnr. 215 i Sortland.

Sortland, den 4/10-94.

eier av gnr. 14 bnr. 215.

Gunn Sørdall
vitne

vitne

Doknr: 7407 Tinglyst: 17.10.1994 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	576.7
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	577,2
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning				14/218 (-577,2), 14/305 (577,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7618943.97	515589.21	0	Ja	576.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1870-14/215	Grunneiendom	1/4
1870-14/218	Grunneiendom	1/4

Adresser

Vegadresse: Møllenbakkveien 12 A Adressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	203 Steiro	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Vegadresse: Møllenbakkveien 12 B Adressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	203 Steiro	Tettsted	7851 Sortland

Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11372317		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	21.10.1994

1: Bygning 11372317: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 21.10.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	191
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	191
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	11.11.1993	17.11.1993	
Igangsettingstillatelse	11.11.1993	02.05.2002	
Tatt i bruk	21.10.1994	05.01.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Møllenbakkveien 12A	U0101	14/305	67	5	2	2	Kjøkken
Bolig	Møllenbakkveien 12B	H0101	14/305	124	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	37	0	37	0	0	0
H01	1	87	0	87	0	0	0
U01	1	67	0	67	0	0	0

BYGGEMELDING 2
Boligbygg · Garasje · Uthus · Hytte · Annet

ORIENTERING

til Byggeanmelder, Byggherre og Ansvarende

En fullstendig byggeanmeldelse består i alminnelighet av følgende:

- utfylt byggemeldingsskjema i 2 eksemplarer, undertegnet av byggherre, selvstendig adressert og evt. telefonnummer må være påført. EIENDOMMENS NAVN OG MATRIKKELNUMMER MÅ OPPGIS!
- situasjonskart i 2 eksemplarer (evt. kopi av målebrev). Kartet må vise eiendomsgrensene, eksisterende bebyggelse, veger m.v. og ha inntegnet prosjektert bebyggelse.
- byggetegninger i 2 eksemplarer som viser samtlige fasader, planer og minst ett snitt.
- snitt skal vise nåværende og framtidig bearbeid terreng, adkomst samt høyden på grunnmur.
- planer for drenering, UTVENDIG VANN- OG KLOAKKANLEGG skal inntegnes på situasjonskartet og beskrives i byggemeldingsskjemaet.
- skriftlig melding om at ALLE naboer og gjenboere - både eiere og festere - på tilstøtende eiendommer er varslet om det påtenkte byggearbeidet.
- avkjørselstillatelse fra Statens vegvesen.
- godkjennelse fra fylkeslandbruksstyret.

Jfr. bygningsloven av 18. juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke søksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

SORTLAND KOMMUNE Teknisk etat			
J.nr.	Dato		Arkiv
1998	30.08.96		L42
SBH	Besvares J	N	Svar j.nr.
CH	X		

CB

Til bygningsrådet i : MOLLENBAKKVEIEN 12

Arbeidssted

GD

Registernr. (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr.

GNR. 14, BNR. 305

Byggherre (navn)

JOSTEIN HANSEN

Adresse 8400 SORTLAND Tlf.

MOLLENBAKKVEIEN 12 76124584

Anmelder (navn)

Adresse Tlf.

1.	**Arbeidets art** (§ 93, F. kap. 14)	☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Reparasjon ☐ Annet: OMBYGGING
2.	**Bygningens art** (§§ 70 - 86)	☐ Boligbygg ☒ Garasje ☐ Hytte ☐ Uthus
3.	**Dispensasjonssøknad** (§ 7)	Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i:

☐ Bygningslov ☐ Byggeforskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BEBYGGELSEN

4.	**Minste avstander** (§§ 70 - 72, 81, F. kap. 22-23)	Til eiendomsgrense: m
	Til veimidte: m	Til annen bygning på samme eiendom: m
	☐ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet	Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei

5.	Atkomst (§ 66)	a ☐ Tomta har atkomst til fylkesveg (fylkesveg)	Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei
		b ☒ Tomta har atkomst til kommunal veg	

7000 6-85 Utgitt hyttekontr. Sortland

5. Navn (§ 53) — Eiendomsnr. — Gårdsnr. — Bruksnr. — Festenr. — Seksjonsnr. — Annet

6. Kjøpt fra (§ 66 nr. 2) — Kjøpt av — Privat — Kommunalt — Statlig/fylkeskommunalt — Andelslag — Offentlig erklæring på situasjonsplanen

7. Rehabilitering — Ombygging — Påbygg — Annet

8. Byggegrunn Drenering (§ 68 e kap 42 § 43) — Grunnforhold — Fjell — Grusgrunn — Leire — Annet — Rapport vedlegges — Drenering — Ja — Nei — Overvann — Ja — Nei — Terreng — Ja — Nei

9. Bygningens art — Boligbygg — Garasje — Hytte — Uthus — Annet

10. BYGGEBESKRIVELSE

Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap 42 § 43)

Kjellervegger (F. kap 42 § 43)

Yttervegger (F. kap 43 § 57 F. del 3)

Innvendige vegger (F. kap 43, 30, 31)

Etasjeskiller (F. kap 44 § 55 F. del 3)

Tak (F. kap 45 F. del 3)

Ventilasjon (§ 106 F. kap 6)

Oppvarmingssystem (§ 106 F. kap 7)

Pipe og ildsteder (§ 102 F. kap 7)

Kjellervegger (F. kap 42 § 43)

Ytterdører (F. kap 43 § 57 F. del 3)

Innvendige dører (F. kap 43, 30, 31)

Vinduer (F. kap 43 § 57 F. del 3)

Listverk (F. kap 43 § 57 F. del 3)

Overflater Gulv — Vegger — Himling — Trapper — Annet

Overflater Våtrom — Gulv — Vegger — Himling — Trapper — Annet

Overflater Garasje — Gulv — Vegger — Himling — Trapper — Annet

Overflater Uthus — Gulv — Vegger — Himling — Trapper — Annet

Overflater Hytte — Gulv — Vegger — Himling — Trapper — Annet

Overflater Andre rom — Gulv — Vegger — Himling — Trapper — Annet

Overflater Fellesarealer — Gulv — Vegger — Himling — Trapper — Annet

Overflater Utvendig — Gulv — Vegger — Himling — Trapper — Annet

Overflater Balkong/terrasse — Gulv — Vegger — Himling — Trapper — Annet

Overflater Andre overflater — Gulv — Vegger — Himling — Trapper — Annet

Overflater Listverk — Gulv — Vegger — Himling — Trapper — Annet

Overflater Dører — Gulv — Vegger — Himling — Trapper — Annet

Overflater Vinduer — Gulv — Vegger — Himling — Trapper — Annet

Overflater Andre overflater

SORTLAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Vår dato: 17.09.96
Deres dato: 30.08.96
Vår ref: 0917A-HJ-L42
Deres ref: –

Jostein Hansen
Møllenbakkvn. 12

8400 SORTLAND

MELDING OM BYGG/ANLEGGSTILTAK ETTER PBL § 86a PÅ EIENDOMMEN GNR. 14 BNR. 305 I SORTLAND.

Under henvisning til Deres melding av 30.09.96 bekreftes herved at bygningsmyndighetene 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 (f.eks. jordlov, veglov, forurensningslov, konsesjonslov etc.).

- Det gjelder særlig regler om avstander til kraftledninger, kabler og vann og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan dette føre til krav om omlegging, eventuelt flytting /riving.

- Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.

Dersom De er tilknyttet kommunal kloakk eller vannforsyning vil en økning av boligens areal medføre økt årsavgift.

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

Med hilsen

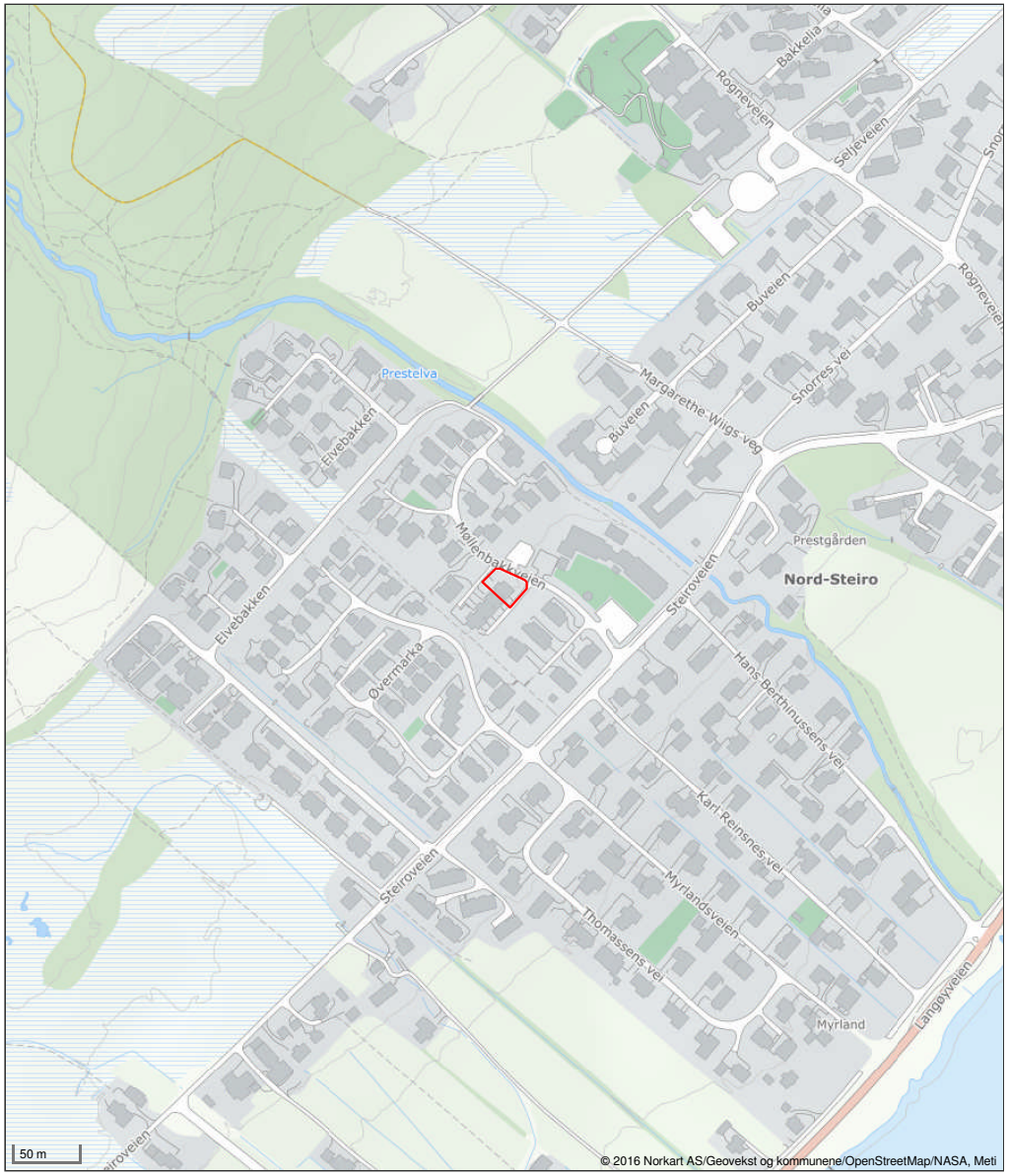
Eskild R. Brønlund
avd.ing.

Hilde Johansen
saksbehandler

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

Utskriftsdato: 16.02.2026

Oversiktskart for eiendom 1870 - 14/305//



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.

Vedlegg til meglerbrev

Areal og koordinater

Areal: 1 232,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7619886 **Øst:** 516909

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7619855,18	516985,17	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			92,31	Ikke hjelpelinje		10	
2	7619886,01	516898,16	Ikke spesifisert	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	20	
			45,10	Ikke hjelpelinje			
3	7619901,08	516855,65	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
			25,49	Ikke hjelpelinje		Ingen nøyaktighet	
4	7619909,60	516831,63	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
			7,68	Ikke hjelpelinje		13	
5	7619917,19	516832,83	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			17,05	Ikke hjelpelinje			
6	7619911,49	516848,90	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			59,95	Ikke hjelpelinje			
7	7619891,46	516905,41	Ikke spesifisert	Umerket	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58	
			27,11	Ikke hjelpelinje			
8	7619882,41	516930,97	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			59,09	Ikke hjelpelinje			
9	7619862,67	516986,66	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			7,64	Ikke hjelpelinje			

SORTLAND KOMMUNE
GEODATA

Eiendomsgrenser i meglerpakke

Sortland kommune formidler eiendomsinformasjon ved bruk av en internettbasert løsning, og eiendomsmeglere kan bestille ulike opplysninger om eiendommen som for eksempel kommunale avgifter, bygg osv.

I meglerpakken er det vedlagt et matrikkelbrev hvor geometri og kvalitet til eiendommen er beskrevet (vedlegg 1). Sortland kommune ønsker at både selger og kjøper er oppmerksom på informasjonen som fremkommer i matrikkelbrevet. På denne måten kan det kontrolleres at det er overenstemmelse mellom matrikkelbrevet og oppfatningen av grensene, og misforståelser og konflikter kan unngås i fremtiden. Ved salg har dere eiendomsmeglere en mulighet til å informere partene om eiendommenes utforming og grensenes (u)nøyaktighet.

Sortland Kommune har den siste tiden mottatt klager fra nye eiere om uklare grenser som skaper uenighet og konflikter mellom naboer. Kommunen er første kontaktinstans for alle innbyggere i slike tilfeller, og ønsker å samarbeide med innbyggere og eiendomsmeglere for å fremme et profesjonelt og trygt miljø for alle. Det er partene selv som må påvise og fremlegge dokumenter som beskriver grensene til eiendommene, og sende inn krav til kommunen om retting i matrikkel eller klarlegging av eksisterende grenser dersom det er feil i matrikkelen.

Sortland kommune ber om at dere informerer partene om eiendomsgrensene ved salg.
Nøyaktigheten til punktene på grenselinjen fremkommer i matrikkelbrevet. Sjekk da spesielt hvorvidt punktene på grenselinjen er merket og hvilken nøyaktighet som er oppgitt. Dersom grensepunktene på eiendommen er merket og har en god nøyaktighet (helst under 36 cm) vil grenser og areal være riktige og kjøperne får hva de har betalt for.

SORTLAND KOMMUNE
GEODATA

Matrikkelbrev med grensebeskrivelse:

Vedlagt følger et eksempel på matrikkelbrev. I matrikkelbrevet fremkommer nøyaktighet og innmålingsmetode for eiendomspunkt og grenser:

- Punkt nr. 2 med gitte koordinater: Grensemerker nedsatt i: ikke spesifisert, Grensepunkttype Umerket, målemetode: Frihåndstegning- direkte innlagt på skjerm. Nøyaktighet 20 cm.

  Vurdering av punkt nr.2;
  Sortland kommune vurderer at det ikke er enkelt for eieren å påvise dette punktet siden det er umerket og det var innlagt på skjerm (det ble digitalisert og ikke oppmålt).
  Vær oppmerksom på at nøyaktigheten på 20 cm viser til digitaliseringsnøyaktighet og ikke til grensepunktet. Dermed vil grensepunktet ha dårligere nøyaktighet.

- Punkt nr. 3 med gitte koordinater: Er et geometrisk hjelpepunkt som aldri ble målt inn og er umerket. Videre står det uten nøyaktighet og det betyr at punktet kan være hvor som helst.

Matrikkeldatabasen er bygd opp av datakilder med ulik nøyaktighet og ofte er det store avvik mellom kart og virkelighet. Derfor foreslår vi at selger rekvirerer «klarlegging av eksisterende grenser» eller en «nymerking av eksisterende grenser» dersom kvaliteten av grensene er lav. Dette for å unngå konflikter i framtida. Det er også mulig at partene har inngått avtaler seg imellom om grensene, og at disse ikke er registrert og innmålt og derfor ikke fremkommer i matrikkelbrevet eller i det digitale kartet.

En slik investering kan være med på å dempe misforståelser og konflikter i fremtiden og slik føre til et sikrere miljø og gode naboskap.

Ta gjerne kontakt med geodata-avdelingen i kommunen dersom du har spørsmål om eiendommer og eiendomsgrenser så bidrar vi gjerne.

Med vennlig hilsen,
Team Geodata

Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 14/305
Adresse: Møllenbakkveien 12A
Dato: 16.02.2026
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.

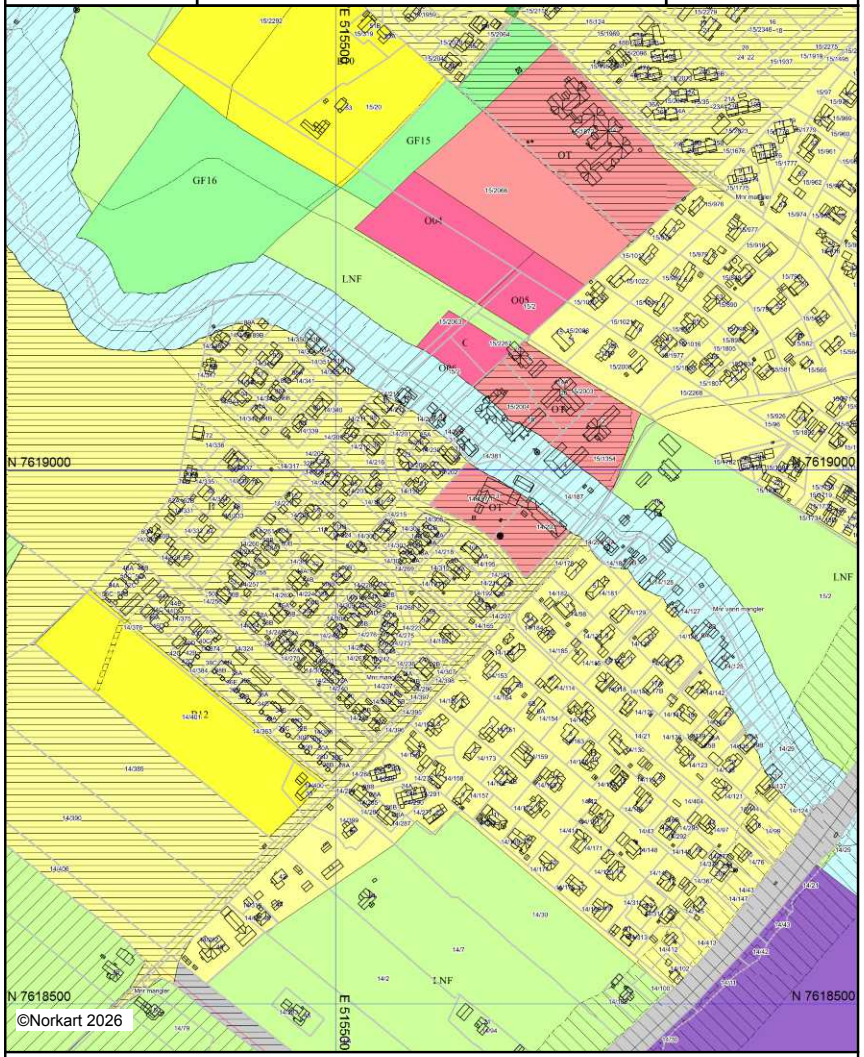
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/305
Adresse: Møllenbakkveien 12A
Dato: 16.02.2026
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				Nytt arealformål			
			Fargekode				Fargekode		
			Hex	RGB	CMYK		Hex	RGB	CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)								
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-204-0	0-20-100-0		E6B800	230-184-0	0-17-99-10
Boligbebyggelse	1110		FFFF00	255-255-153	0-0-40-0		FFFF66	255-255-51	0-0-0-20
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC66	255-204-102	0-0-0-100		FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumsformål	1130		CC9900	204-153-0	0-25-80-20		996600	153-102-0	0-30-80-40
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204	0-25-0-20		996699	102-102-153	0-30-0-40
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	172-101-103	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0		996CCC	153-102-204	25-48-0-20
Idrettsanlegg	1400		99CC00	153-204-0	25-0-93-20		669900	102-153-0	33-0-93-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	0-40-80-0		CC6600	204-102-0	0-40-93-20
Utøvelsesvirksomhet	1600		66CC99	102-204-153	40-0-20-20		339966	51-153-102	65-0-20-40
Grav og urnelund	1700		CC6699	204-102-153	0-40-20-20		993366	153-51-102	0-65-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800		FFCC99 / FFFFFF	255-204-0 / 255-255-255	0-20-100-0 / 0-0-0-0		E6B800 / FFFFFF	230-184-0 / 255-255-255	0-17-99-0 / 0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)								
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (eiraks)	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	0-25-40-20		996633	153-102-51	0-33-65-40
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
Hovedsett for sykkel	2050		FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0		FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivsett	2060		CC9966	204-153-102	0-25-40-20		996633	153-102-51	0-33-65-40
Kollektivknutepunkt	2070		CC9966	204-153-102	0-25-40-20		996633	153-102-51	0-33-65-40
Parkering	2080		B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27		838383	128-128-128	0-0-0-50
Trase 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 infrastrukturtrasear	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	40-0-60-20
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		66B966 / FFFFFF	102-204-102 / 255-255-255	40-0-60-20 / 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								
Skytefeltsvirksomhetsområde	4020								
Forlegningsområde	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 stedbundet 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	0-153-204	85-25-0-20
Farleder	6200								
Småbåthavn	6230								
Fiske	6300		6699FF	102-153-255	60-40-0-0		6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur	6400		FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0		CC99CC	204-153-204	0-25-0-20
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		00CFDE	0-236-236	93-0-7-7
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

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	Hatch 3		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	CSO_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpStøySone	210, 220, 230, 290			
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			
KpGjennomføringSone	810, 820, 830			
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580	H510_1		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone (Arealet 1 og 2)	710, 720, 730, 740, 750	H720_2 H730_2		000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringSone (Vi-derefering av reg.plan)	910	H-Kantlinje		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone 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 avgrensing 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						Nåværende Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt			Nytt Farge RGB 255-0-0 (rød)		
	Lengde (mm)			Mellomrom (mm)			Vertriv			Vertriv		
	SOSI-kode	Tykkelse (mm)	1	2	3	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	0,85		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	0,35	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											
KpSamferdselPunkt/_TYPESAMPUNKT											
Vegkryss	1129										
Kollektivknutepunkt	1159										

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO
www.planlegging.no | www.regjeringen.no/kartforskriften

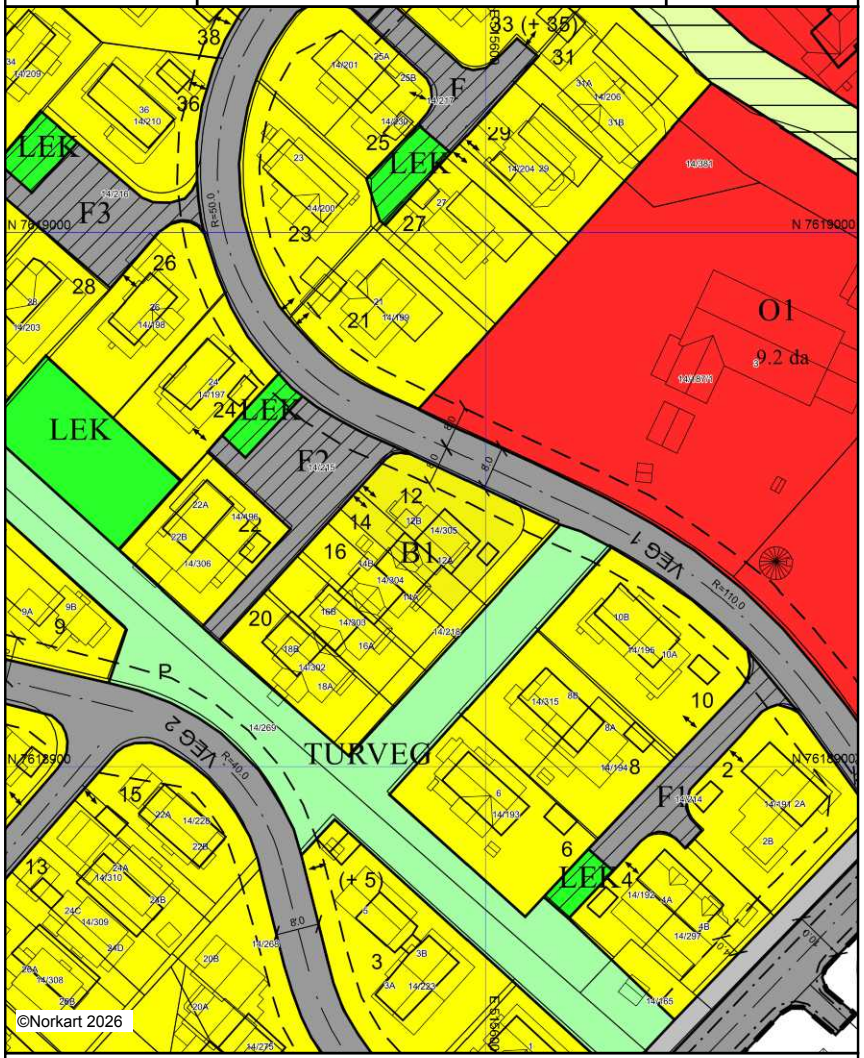
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/305
Adresse: Møllenbakkveien 12A
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Turveg
Anlegg for lek
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Felles lekeareal for barn
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Arkiv: 504.075

SORTLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE MYRLAND, SORTLAND TETTSTED.

Siste revisjon: 25.06.85
Kommunestyrevedtak 14.11.85

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgense formål:

Byggeområder, her under
- bolig område
- offentlige byggeområder og
- forretningsområde

Trafikkområder.
Friområder.
Fareområder.
Fellesareal for flere eiendommer.

§ 2

Område for bolibebyggelse - B.

a. I området skal oppføres boligbebyggelse. I bebyggelsen kan det foruten til boliger innredes til mindre verksteder, forretninger, sosiale formål som etter byggningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse m.h.t. støy, trafikk, parkering m.m.

b. Bygninger kan oppføres i inntil 1 1/2 etg., med gesimshøyder ikke over 4,5 m. Der terrenget etter byggningsrådets skjønn ligger til rette for det kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

c. Der det er vist på plankartet forutsetter reguleringsplanen at bygningene plasseres nærmere nabogrensen enn 4 m.

d. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje.

Garasjen og event. boder kan bare oppføres i 1 etg. med grunnflate ikke over 30 m^2 og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje og evt. frittliggende boder skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig.

e. For frittliggende bebyggelse skal bebygd grunnareal inkl. garasje og boder ikke overstige 20% av netto tomt. For rekkehusbebyggelse skal bebygd grunnareal for hele bebyggelsen i rekken inkl. evt. garasjer som ligger i tilknytning til boligene ikke overstige 25% av boligenes samlede netto tomteareal. Dog skal samlet golvflate over terreng ikke overstige 170 m^2 for den enkelte bolig.

f. For de boligtomter hvor garasjer skal legges til fellesareal skal tillatt samlet golvflate over terreng reduseres med 20 m^2.

g. For de tomtene som bebygges med genrasjonsbolig kan samlet golvflate over terreng økes med inntil 80 m^2 for bolig nummer to.

§ 3

Privat fellesareal - F.

F 1. skal nyttes til felles avkjørsel og lekeplass for bolig nr. 2,4,6,8 og 10 i veg 1.

F 2. skal nyttes til felles avkjørsler og lekeplasser, bolig nr. 12,14,16,18,20,22 og 24 i veg 1 og som felles parkering og garasjer for bolig nr. 12,14, 16,18 og 20.

F 3. skal nyttes til felles avkjørsler, parkering, garasjer og lekeplass for bolig nr. 26,28,30,32 og 34 i veg 1.

F 4. skal nyttes til felles avkjørsel for bolig nr. 25,27, 29,31 og 33 i veg nr. 1 og felles lekeplasser for bolig nr. 21,23,25,27,29,31 og 33 i veg nr. 1.

F 5. og F 6. skal nyttes til felles lekeplasser for bebyggelsen i veg 2 og 3.

Fellesarealene skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

§ 4

Trafikkområde.

a. I trafikkområde skal det anlegges:

kjøreveger
gatetun
gang og sykkelveg
evt. fartsdempende tiltak

b. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler til Steirovegen enn de som er vist på planen.

§ 5

Forretningsområde - FORR.

a. Bygninger kan oppføres i inntil 1 1/2 etasje, med gesimshøyde ikke over 4,5 m. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i dette området.

b. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omkringboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel. I den utstrekning det etter rådets skjønn ikke medfører slik ulempe kan innredning for mindre håndverksdrift, verksted eller lignende tillates.

c. Området skal ha avkjørsel fra Steirovegen.

d. Bebygd grunnflate skal ikke overstige 20% av områdets netto areal.

§ 6

Offentlig byggeområde - O.

a. I området O 1 kan oppføres barnehage, grendeskole, grendehus med tilhørende idrettsanlegg, lekeareal og parkeringsareal.
I område O 2 kan oppføres institusjon for psykisk utviklingshemmese, med tilhørende anlegg.

b. Bebyggelse kan oppføres i en etasje med største tillatte gesimshøyde 4,5 m over tilliggende terreng.

c. Bebygd grunnflate skal ikke overstige 15% av områdets netto areal.

§ 7

Friområde.

Friområdet skal nyttes til lek, turveg og park hvor vegetasjonen vedlikeholdes både som visuell avgrensing av landskapsrommet og som leplanting.

§ 8

Friluftsområde.

Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

§ 9

Fareområde.

I området er det fare for flom.

§ 10

Bebyggelsesplan.

a. B1 og B2 kan deles opp i mindre boliggrupper som ved behandling av de enkelte byggemeldinger bør ses i nær sammenheng. Jfr. illustrasjonsplan 504.075 tegn.02.

Bygningsrådet kan fravike den tomtedeling og husplassering som er vist i reguleringsplanen dersom dette skjer etter bebyggelsesplan for ei boliggruppe. Det forutsettes imidlertid et tilsvarende antall boliger som vist i reguleringsplan.

De aktuelle boliggruppene er:

I.	Veg 3,	nr.	2,4,6 og 8.
II.	"	"	10,12,14,16 og 18.
III.	"	"	1,3,5 og 7.
IV.	"	"	9,11,13 og 15.
V.	"	"	20,22 og 24.
VI.	Veg 2	nr.	12 og 14.
VII.	"	"	8 og 10.
VIII.	"	"	16,18,20,22,24 og 26.
IX.	"	"	9,11,13 og 15.
X.	"	"	1 og 3 (5)

XI. Veg 1, nr.2,4,6,8 og 10.
XII. " " " 12,14,16,18,20,22 og 24.
XIII. " " " 26,28,30,32 og 34.
XIV. " " " 36,38,40 og 42
XV. " " " 21,23,25,27,29,31 og 33 (35)

§ 11

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen enkeltvis og i forhold til hverandre, får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utforming. Bygningene skal fortrinsvis ha saltak. Bygningsrådet godkjenner farge og fastsetter takvinkel for bygningene.

b. Bygningsrådet skal bestemme høyden på grunnmur. Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

c. Ved bebyggelse skal en på egen tomt eller på felles privat areal, ha nødvendig plass for å tilfredsstille de formål som er nevnt i bygningsloven § 69, nr. 1. Utforming og dimensjonering i h.h. til vedtekt til bygningslovens § 69, nr. 3.

d. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

e. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

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

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

h. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatretslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Sortland Kommune

Anton Pettersen
ordfører

for Ragnar Eidsgård
Johan H. Weydahl
bygningssjef

MØLLENBAKKVEIEN 12A

Nabolaget Steiro - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Lamarka skole Linje 845	**6 min** 0.5 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**17 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 32 min**

SKOLER

Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	**6 min** 0.5 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	**6 min** 2.6 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	**6 min** 2.7 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**7 min** 3 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	**7 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PWR UP - Coop Sortland	**9 min**
Bjørklundveien 4	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

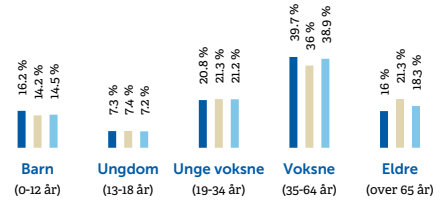
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Steiro	812	394
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Prestelva barnehage (0-5 år) 103 barn	**2 min** 0.2 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 57 barn	**10 min** 0.8 km
Lykkentreff barnehage (0-5 år) 40 barn	**4 min** 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sortland	**9 min**
Kiwi Lykkentreff PostNord	**21 min** 1.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

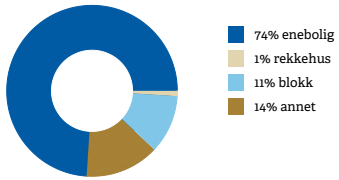
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

SPORT

Lamarka skole Ballspill	**8 min** 0.7 km
Blåbyhallen Sortland Friidrett	**16 min** 1.5 km
Frisk Sortland	**5 min**
Feel24 Kjøpmannsgata	**5 min**

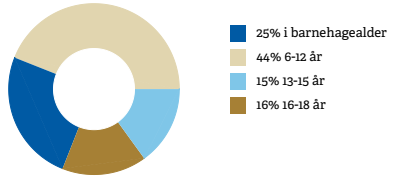
BOLIGMASSE



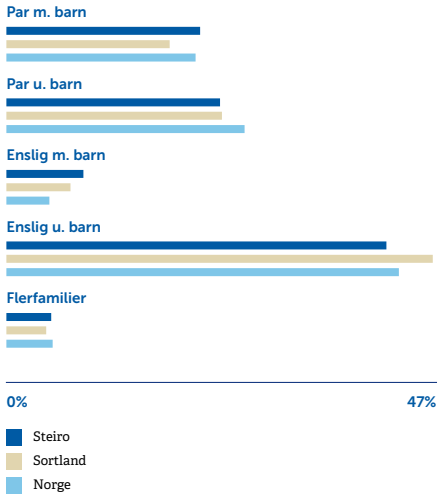
VARER/TJENESTER

Sortland Senter	**5 min**
Apotek 1 Blåbyen	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



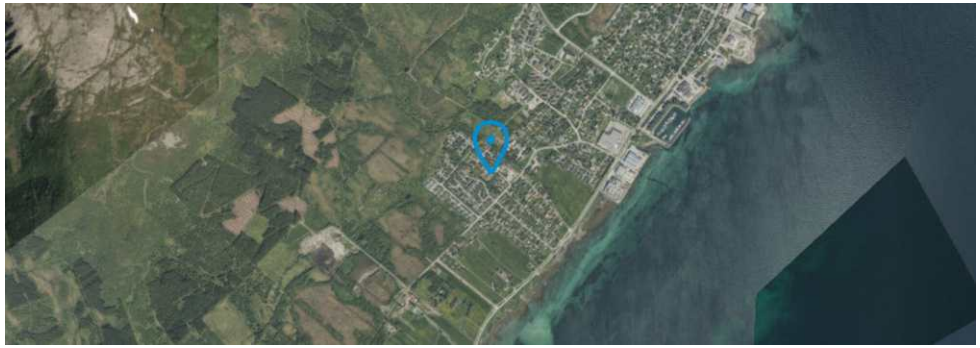
FAMILIESAMMENSETNING

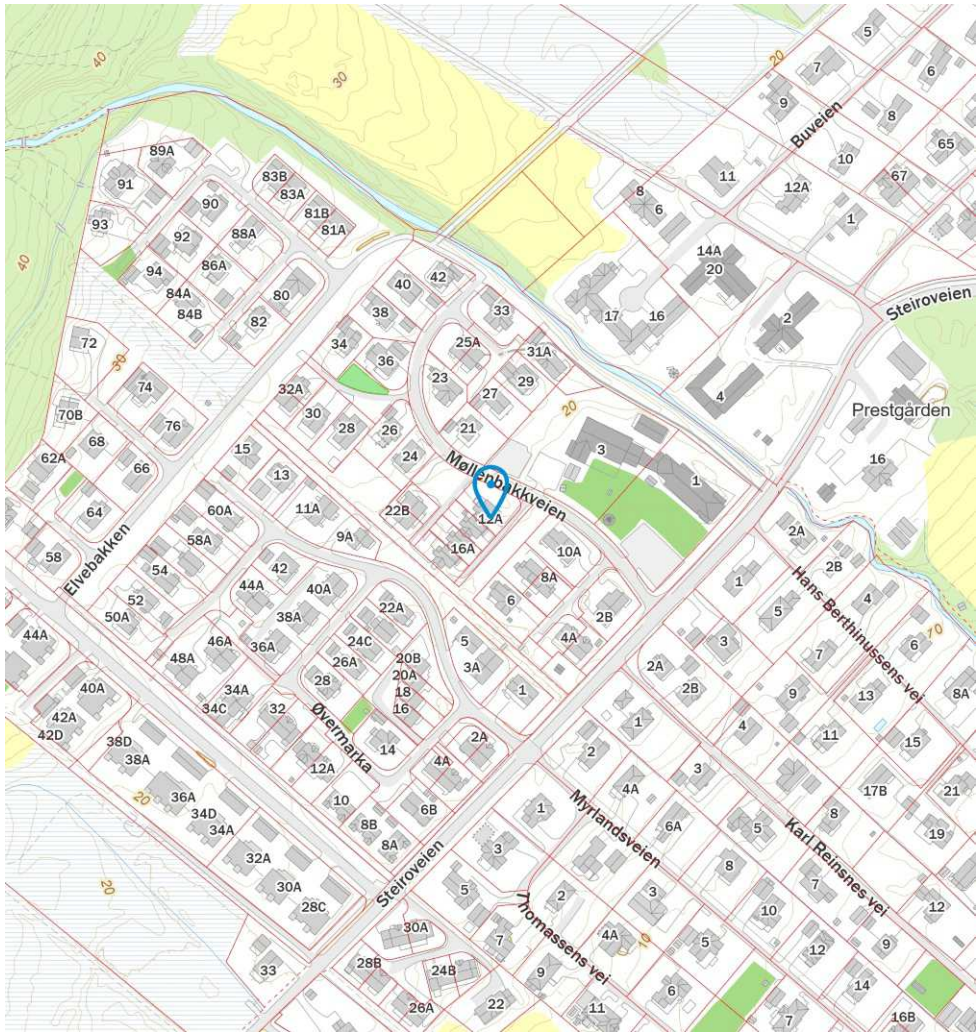


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**62%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260011 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Møllenbakkveien 12 A og B, 8403 Sortland.
Gnr. 14, Bnr. 305, Sortland kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 19260011
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.03.2026

EiendomsMegler 1

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

eiendomsmegler1.no