





Velkommen til

Myrlandsveien 8
8403 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Myrlandsveien 8
8403 Sortland

En gjennomført enebolig | Alt på ett plan | I tillegg en kjeller med potensiale | Store oppgraderinger er gjort

Her får du en oppgradert og innbydende enebolig med alt på ett plan, stor terrasse og en uinnredet kjeller med spennende potensial. Boligen ligger i et etablert og barnevennlig område på Steiro, med gangavstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk og turmuligheter. De siste årene er det gjennomført flere oppgraderinger, blant annet ny drenering, oppgradert elektrisk anlegg og nye rør-i-rør vannledninger (2023). Hovedetasjen byr på tre soverom, separat toalett, vaskerom og en åpen stue- og kjøkkenløsning med moderne kjøkken fra 2022 og integrerte hvitevarer. Fra stuen er det utgang til en nybygd terrasse på ca. 41 m² med gode solforhold og utsikt mot fjellene. Oppvarming skjer via luft-til-luft varmepumpe fra 2023. Kjelleren på 110 m² har innvendig adkomst og gir gode muligheter for fremtidig bruk. Parkering på egen, opparbeidet gruset gårdsplass. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 625 000
Omkostninger	kr	91 710
Totalpris inkl. omk.	kr	3 716 710
BRA/BRA-i		224 m² / 224 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1978
Tomt		1 174 m² eiet tomt
Energimerke		D

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

400 42 402
hans.petter.sovik@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Myrlandsveien 8, 8403 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 14, Bnr. 163, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 625 000,-
Omkostninger	kr	91 710,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 716 710,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 733 210,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 90 620,-
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 91 710,- 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 13 954,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 850,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 240 liters dunk.

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: 224 m²
BRA totalt: 224 m²
TBA: 41 m²
GUA: 229 m²
ALH: 5 m²

Meglers kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
På egen tomt er det gruset innkjøring og oppstillingsplass for biler.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 174 m² på eiet tomt.
Beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 21.07.2026 av Sortland kommune, samt iht. vedlagt målebrev.

Det gjøres oppmerksom på at naboens garasje er oppført nært tomtegrensen til gjeldende eiendom mot sørøst. Det følger av tinglyst erklæring datert 22.06.1981 at gjeldende eiendom gir naboen (gnr. 14 bnr. 176) tillatelse til å bygge sin garasje nærmere enn 4 meter fra grensa. Kopi av dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Eiet tomt som er nylig opparbeidet med nysådd plen og gruset innkjøring/oppstillingsplass for biler. Terrenget heller fra boligen på sørøst side, og mot boligen på nordvest.

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Fuktsikring og drenering:
Eier har nylig utført ny drenering og fuktsikring rundt boligen på egeninnsats. Eier opplyser at han arbeider innen faget. Ny grunnmursplast er montert, det er tilfylt med drenerende masser, og taknedløp er koblet sammen på ledning som går til kommunal avløpsledning i gaten.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, og bygningen er fundamentert på støpt plate.

Terrengforhold:
Eiendommen har terreng som heller fra bolig på sørøst side, og mot bolig på nordvest. Tomten er nylig opparbeidet med nysådd plen og gruset innkjøring/oppstillingsplass for biler.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsledningene er av plast fra byggeår. Vannledningene er av plast fra 2026.

Oljetank:
Dagtank til tidligere oljetank er montert i bod ved entre. Eier opplyser at han ikke kjenner til noen nedgravd oljetank på eiendommen.

Byggeår
1978 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 114 m²: Entré, stue/kjøkken i åpen løsning, tre soverom, bad, toalettrom, vaskerom og bod.

Kjeller
BRA-i 110 m²: Uinnredet kjellerrom.

Boligen har en veranda på ca. 41 m² (TBA) med utgang fra stue. I tillegg er det registrert 5 m² ikke måleverdig areal (ALH) i 1. etasje. Areal i kjeller er regnet som BRA-i ettersom det er tilgang til arealet innvendig i bruksenheten.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 01.07.1981. Dagens planløsning og romdisponering samsvarer imidlertid ikke med disse tegningene. Følgende avvik er observert:
- Opprinnelig kjøkken er fjernet og innlemmet i stuen, slik at oppholdsrommet har fått et større areal.
- Veggene mellom stue, klesbod og entré/hall er fjernet for å etablere en mer åpen planløsning mellom stue, kjøkken og gang. I forbindelse med dette er kjøkkenet flyttet til tidligere klesbod. Tiltaket innebærer en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig.
- Veggen mellom matbod og sportsbod er fjernet for å etablere ett større rom. Det er samtidig etablert adkomst til kjeller via ny trapp. Som følge av at rommet nå også fungerer som gangareal, anses tiltaket som en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, hvilket er søknadspliktig. Etablering av trappen kan også være søknadspliktig dersom tiltaket har påvirket brannskille og/eller medført inngrep i bærende konstruksjoner.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Innsetting av trapp kan også være søknadspliktig, avhengig av tiltakets omfang. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de nevnte arbeidene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper overtar ansvaret, risikoen og eventuelle konsekvenser knyttet til de utførte tiltakene, herunder forhold som måtte oppstå som følge av manglende offentlig godkjenning eller fortsatt bruk i strid med tidligere gitte tillatelser og godkjenninger.

Det gjøres oppmerksom på at boligen i matrikkelen kun er registrert med én etasje, med et opprinnelig godkjent bruksareal (BRA) på 119 m². Dagens oppmåling viser et totalt BRA på 224 m². Kjelleretasjen er ikke registrert i matrikkelen og fremgår heller ikke av godkjente byggetegninger. Kjelleren fremstår i dag som uinnredet. Det foreligger således et avvik mellom registrerte/godkjente opplysninger og boligens faktiske areal. Eventuell innredning eller bruksendring av kjeller til oppholdsrom vil være søknadspliktig og forutsetter nødvendig godkjenning fra kommunen i henhold til gjeldende regelverk.

Standard
Eneboligen fra 1978 har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra epoq (2022) med glatte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen er organisert med en kjøkkenøy som skiller kokearealet fra spise- og oppholdsarealet, med plass til barstoler. Hvitevarer: kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskkum av kompositt. Kjøkkenventilator integrert i induksjonstopp med kullfilter. Komfyrvakt montert. Kjøkkenet er etablert i et rom som på opprinnelige byggetegninger er angitt som bod, noe som innebærer en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Bad:
Badet er i hovedsak fra byggeår med senere malte overflater. Gulv: malt vinylbelegg fra byggeår. Vegger: eldre type malte våtromsplater. Himling: malte takplater. Innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerommet er i hovedsak fra byggeår med senere malte overflater. Gulv: malt vinylbelegg fra byggeår. Vegger: malte bygningsplater. Himling: malte takplater. Opplegg for vaskemaskin og veggmontert blandebatteri. Naturlig ventilasjon. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Toalettrommet har malt tapet på vegger og belegg på gulv. Utstyrt med toalett og innredning med vask og speil. Naturlig ventilasjon.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue og soverom. Fliser i entré. Malt vinylbelegg på bad og vaskerom. Belegg på toalettrom.
Vegger: Ferdigmalte bygningsplater og slette, malte bygningsplater. Malte våtromsplater på bad. Malte bygningsplater på vaskerom. Malt tapet på toalettrom.
Himling: Malte takplater (60x120 cm) og slett, malt himling.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe fra byggeår. Feieluken er etablert i kjeller. Heldekkende pipebeslag over tak og fastmontert takstige i metall. Vedovn er fjernet av eier, og det foreligger fyringsforbud. Siste tilsyn var 19.01.2022 og siste feiing var 27.08.2020.

Innvendige trapper:
Boligen har innvendig trapp fra bod i 1. etasje ned til kjeller. Vanger og trinn av treverk.

Innvendige dører:
Innvendige dører består av malte glatte og profilerte dører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger av plast (rør i rør) fra 2023 og kobber fra byggeår med enkelte deler skiftet i senere tid. Stoppekran er plassert i kjeller.

Avløpsrør:
Avløpsrør fra byggeår (hvit) og fra nyere tid.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu. Kjøkkenventilator integrert i induksjonstopp med kullfilter. Bad, vaskerom og toalettrom er naturlig ventilert.

Varmepumpe:
Boligen har luft-til-luft varmepumpe fra 2023 montert i stue.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1997, lokalisert i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Skjult og åpent elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod ved entré. Hovedsikring på 50 Amp, fordelt på 1 stk. 25 Amp, 5 stk. 15 Amp og 6 stk. 10 Amp.
Samsvarserklæring foreligger på bytte av kurser til automatsikringer og flytting av installasjon til kjøkken, datert 19.06.2023.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold under befaringen.

Andre installasjoner:
Eldre sentralstøvsugeranlegg i kjeller. Eier opplyser at anlegget er ute av drift.

Lagring:
Boligen har en større bod i 1. etasje ved entré, opprinnelig to boder som er slått sammen. Her er sikringsskap og innvendig trappeadkomst til kjeller plassert. Kjelleren utgjør et fullt, uinnredet rom med innvendig atkomst og måleverdig areal.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: En liten del av taket på nordsiden mangler takrenne og nedløp. Det er registrert råteskader på vindskibord.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Vedovn i stue er fjernet. Dersom ildsted ønskes reetablert, må det monteres ny vedovn i henhold til gjeldende forskrifter. Hvis ikke, bør pipen blindes. Det foreligger fyringsforbud, noe som innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg etablert før år 2000, og tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning.
- Vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er påvist motfall fra dør til sluk, noe som medfører at lekkasjevann kan renne ut i konstruksjonen. Dette er spesielt kritisk på grunn av sprekker og skader i gulvbelegget. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker og skader.
- Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg etablert før år 2000, og tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon. Manglende tettesjikt på vegger og gjennomføringer i vegger medfører fare for fukt ut i konstruksjonen, særlig området hvor blandebatteri er montert.
- Andre installasjoner: Eldre sentralstøvsugeranlegg i kjeller er ute av drift.
- Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen på nordvest side, noe som skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Oljetank: Det mangler dokumentasjon på sanering av oljetank. Rester av anlegg (dagtank, rør m.m.) som ikke er i bruk er til stede og bør saneres. Det foreligger risiko for lekkasjer i boligen dersom disse komponentene ikke fjernes.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Gjelder undertak.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist indikasjoner på punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Elektrisk koblingsboks på loftet har en synlig elektrisk leder med uisolert ende, noe som medfører økt risiko for elektrisk støt.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Noe slitasje er registrert på kledningen.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke, særlig eldre vindu på soverom. Vinduer fra byggeåret er generelt trege å åpne og har synlig slitasje. Det er registrert fukt i treverket, samt at enkelte glassruter er punkterte. Lufteventilen på stuevinduene mot sørøst er delvis innkledd med foringene, noe som kan begrense luftgjennomstrømningen.
- Ytterdører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist punktert glass i balkongdør.
- Overflater - vegger og himlinger: Det er registrert mangelfull fagmessig utførelse av belistning rundt enkelte dører.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist skade på lecavegg under inngangsparti.

- Innvendige trapper: Trappen har skader og svakheter i trinnene. Manglende returrekkverk i 1. etasje medfører økt fare for personskade når luke står åpen. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Trappen er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av badet.
- Bad - Overflater, vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Synlig kuttende i bunnen av platene er utsatt for fuktpåvirkning. Eldre våtromsplater må påregnes utskiftet for å håndtere fuktbelastning ved normal bruk.
- Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er registrert knirk i gulvet.
- Bad - Ventilasjon: Det er registrert at ventil i tak ikke er tilstrekkelig festet. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av vaskerommet.
- Vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Kjøkken - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen.
- Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er kun naturlig ventilering fra toalettrom. Rommet mangler også tilluftsløsning.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Endene på det utvendige trekkerøret til rør i rør systemet er ikke tett avsluttet mot overgangskobling.
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Det foreligger ikke dokumentert service på anlegget siste to år.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring og drenering: Grunnmursplast er ikke avsluttet med klemlist i topp.

Helse, miljø og sikkerhet
- Elektrisk koblingsboks på loftet: Synlig elektrisk leder med uisolert ende medfører økt risiko for elektrisk støt.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Fyringsforbud: Det foreligger fyringsforbud grunnet fjerning av ildsted, noe som innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Trappen er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Elektrisk anlegg: Det er synlige defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet, noe som utgjør en fare for liv og helse.
- Flomutsatt område: Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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. 5: Ufaglært arbeid: Vindu i stue ble byttet i 2026.

Pkt. 6: 1 stort vindu og verandadør er punktert og får mye dugg når solen står på. Ingen tiltak er utført.

Pkt. 11: Faglært arbeid: Drenering for hele boligen ble utført i 2026, inkludert ny rør til taknedløp.

Pkt. 15: Faglært arbeid: I 2023 ble gammel VVS-tilkobling til kjøkken koblet ut og nytt opplegg for vann og avløp lagt til nytt kjøkken. I 2026 ble vannmåler satt inn og vannledning utenfra og inn byttet fra kobber til plast.

Pkt. 18: Faglært arbeid: Varmepumpe ble installert i huset i 2023.

Pkt. 19: Peisen ble fjernet av eier med tanke på å kjøpe ny, men dette ble ikke gjort. Det er derfor fyringsforbud i huset. Ingen tiltak er utført.

Pkt. 23: Faglært arbeid: I 2023 ble sikringsskapet byttet, gamle kjøkkeninstallasjoner koblet ut, nye ledninger trukket og tilkoblet nytt kjøkken.

Pkt. 34: Det kan være en hund i nabogaten som kan bjeffe.

Pkt. 38: Ufaglært arbeid: Veranda ble revet og ny veranda bygget i 2026.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Taket er tekket med stålplater og har armert plastfolie som undertak, som er besiktiget fra bakkenivå. Loftet er et kaldtloft. Alder på tekking er ikke bekreftet, men utvendig tekking er skiftet på et tidspunkt og undertak er fra byggeår.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vinduer:
Vinduene er malte og har 2-lags og 3-lags isolerglass. Enkelte vindu i stue er skiftet i nyere tid, noen fra 2013/2026. Øvrige vindu fra byggeår.

Dører:
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Boligen har en nylig oppført veranda på ca. 41 m² med utgang fra stue. Dekke, rekkverk og bærende konstruksjon er utført i impregnert materiale. Verandaen er fundamentert på søylepunkter.

Utvendige trapper:
Boligen har to nylige oppførte utvendige trapper. Dekke, vanger og rekkverk av impregnert materiale.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde på Steiro, like sørvest for Sortland sentrum. Omgivelsene preges av åpen og lav bebyggelse med hovedsakelig frittliggende eneboliger, pent opparbeidede eiendommer og flott utsyn mot de omkringliggende fjellene. Her bor du i et trygt nabolag med lite trafikkstøy, samtidig som du har enkel tilgang til sentrumsfunksjoner og god tilknytning til det lokale veinettet via Myrlandsveien.

Beliggenheten gjør hverdagslogistikken svært enkel og oversiktlig for både etablerere og barnefamilier. Prestelva barnehage ligger bare en kort gåtur unna boligen, og det er likeledes trygg gangavstand til Lamarka skole for de minste. For de eldre elevene ligger både Sortland ungdomsskole og Sortland videregående skole en kort kjøretur unna inn mot sentrumskjernen. De daglige innkjøpene ordnes enkelt til fots med Coop Extra i nabolaget, mens et mer omfattende servicetilbud med butikker på Sortland Senter, apotek og hyggelige spisesteder nås på under fem minutter med bil.

For den som verdsetter friluftsliv og fysisk aktivitet, gir nærområdet et ypperlig utgangspunkt året rundt. Med umiddelbar nærhet til skog og mark har du enkel adkomst til Sortlandsmarka med tilrettelagte turstier, Selnesstien og oppkjørte lysløyper på vinterstid, samt flotte fjellturer opp mot Steiroheia. For innendørs idrett og egentrening ligger Blåbyhallen og lokale treningssentre en kort kjøretur unna. Kollektivtransporten er godt ivaretatt med bussholdeplassen på Myrland en kort spasertur fra boligen, og for reiser videre ut i landet tar kjøreturen til Stokmarknes lufthavn Skagen rundt tjue minutter.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Boligen har ferdigattest datert 18.10.1978. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Balkong:
Det foreligger byggetillatelse for nybygg balkong datert 06.07.1981. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket iflg. 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.

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe fra 2023 montert i stue. Vedovn er fjernet, og det foreligger fyringsforbud på pipen.

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.

Det gjøres oppmerksom på at dagtank til tidligere oljetank er montert i bod ved entré, og det mangler dokumentasjon på sanering av oljetank.

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

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

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

Energimerking
Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

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

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

Radon
Bygget er ikke utført med radonsperre.

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon ifølge aktsomhetskart.

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

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027 (plan-ID 2014001), vedtatt 03.09.2015. Eiendommen er i sin helhet (1174 m²) avsatt til boligbebyggelse, nåværende, med områdenavn B.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 660 925,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 643 700,-.

Notater





























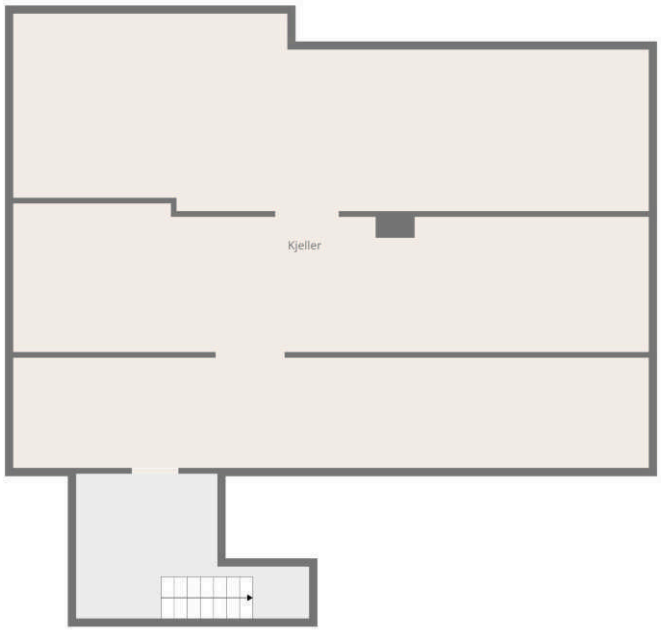

NORDIC WOODS
The spirit of NATURE


NIRVANA
SAMSUNG

Plantegning



Plantegningene Er Kun Ment Som Veiledende Illustrasjon. Mål Og Arealer Er Omtrentlige, Og Avvik Kan Forekomme.



Plantegningene Er Kun Ment Som Veiledende Illustrasjon. Mål Og Arealer Er Omtrentlige, Og Avvik Kan Forekomme.

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Henning Johansen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3909
Dato: 22.06.1981
Bestemmelse om garasje/parkering

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4225
Dato: 25.06.1976
AVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 12-08-2026 av Kenneth Behrens i Paulsen Takst AS.

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 12.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 23.07.2026
- Byggetegninger bolig datert 01.07.1981
- Ferdigattest bolig datert 18.10.1978
- Byggetillatelse balkong datert 06.07.1981
- Matrikkelrapport datert 21.07.2026
- Grunnkart datert 21.07.2026
- Kommuneplankart datert 21.07.2026
- Tinglyst målebrev datert 19.04.1977
- Tinglyste heftelser datert 25.06.1976 og 22.06.1981
- 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
Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler
Telefon: 400 42 402
Epost: hans.petter.sovik@em1nn.no

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

MYRLANDSVEIEN 8

Nabolaget Steiro - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Myrland Linje 754	**5 min** 0.4 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**17 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 31 min**

SKOLER

Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	**9 min** 0.8 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	**6 min** 3 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	**6 min** 3.1 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**6 min** 3.1 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	**7 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PWR UP - Coop Sortland	**10 min**
Bjørklundveien 4	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

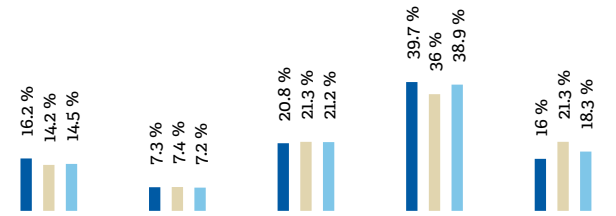
KVALITET PÅ SKOLENE

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	**4 min** 0.3 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 57 barn	**13 min** 1.1 km
Lykkentreff barnehage (0-5 år) 40 barn	**4 min** 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sortland	**10 min**
Kiwi Lykkentreff PostNord	**21 min** 2 km

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

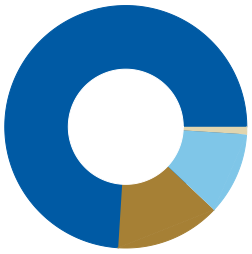
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

SPORT

Lamarka skole Ballspill	**11 min** 1 km
Blåbyhallen Sortland Friidrett	**19 min** 1.7 km
Frisk Sortland	**5 min**
Feel24 Kjøpmannsgata	**5 min**

BOLIGMASSE



- 74% enebolig
- 1% rekkehus
- 11% blokk
- 14% annet

VARER/TJENESTER

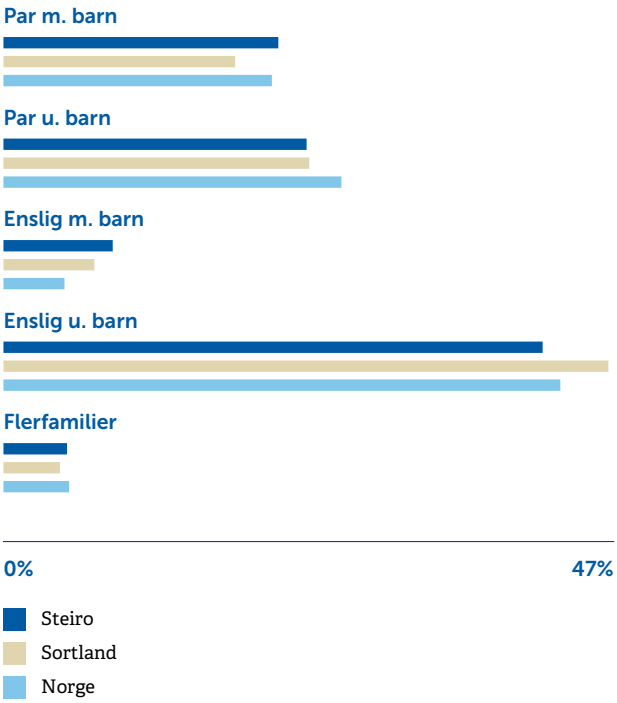
Sortland Senter	**4 min**
Apotek 1 Blåbyen	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 25% i barnehagealder
- 44% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 16% 16-18 år

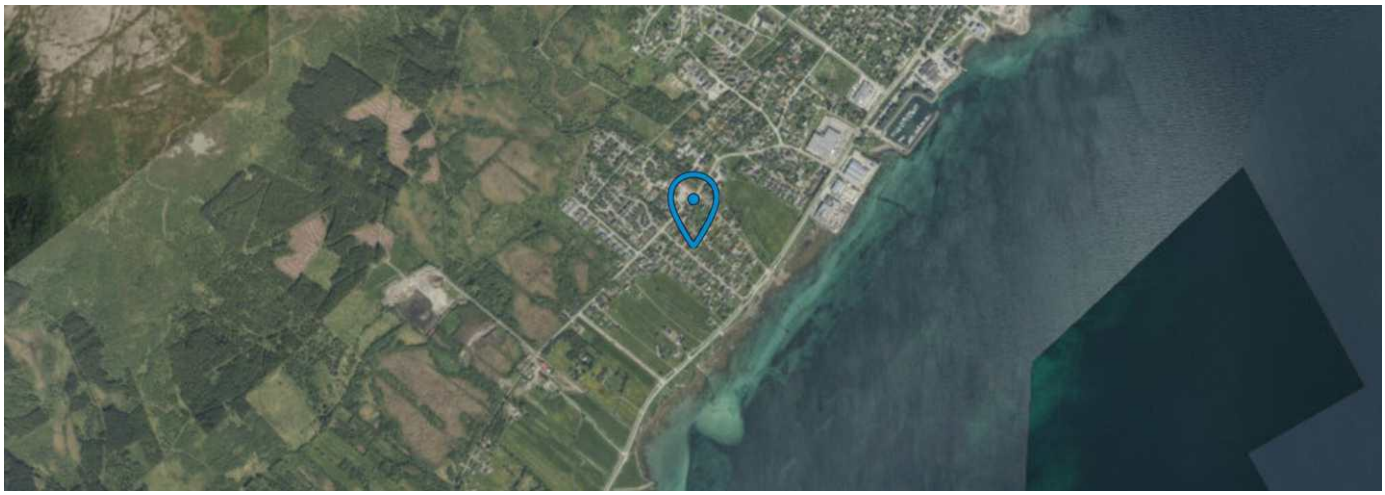
FAMILIESAMMENSETNING

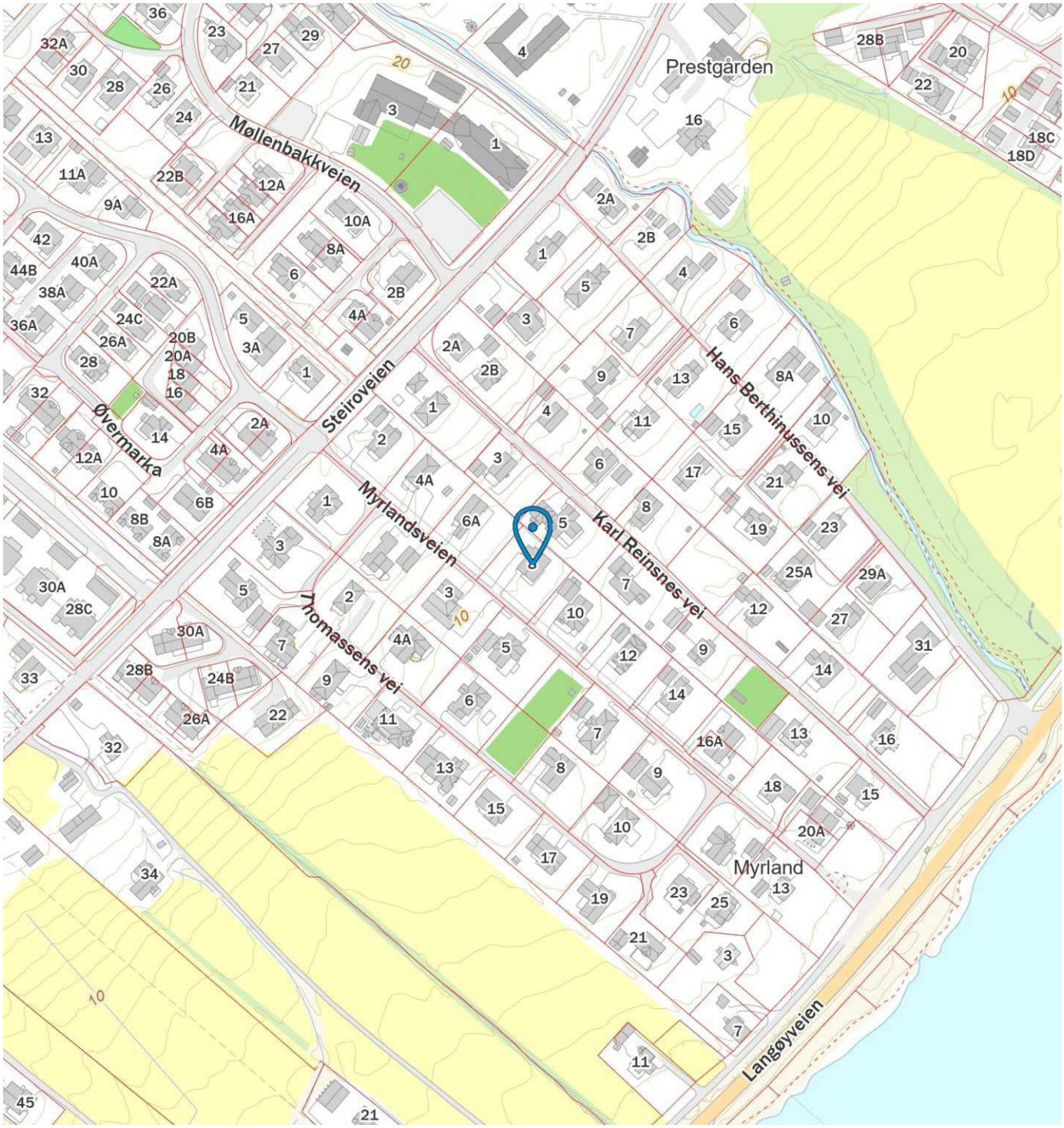


SIVILSTAND

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

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





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

enova

Energiattest



Adresse **Myrlandsveien 8, 8403 SORTLAND**	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340206**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190189147**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **163**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **236,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **305,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 479 kWh**



Myrlandsveien 8, 8403 SORTLAND

Detaljering

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



Myrlandsveien 8, 8403 SORTLAND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 19: 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 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilstandsrapport

Enebolig
Myrlandsveien 8, 8403 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 14, bnr. 163

Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 21.07.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22739-1012 **PropCloud ref nr:** LB1173

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Behrens

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.

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad, Lødingen og Andøya. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig. Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet. Alle takstmennene er medlem i Norsk Takst.
Vi har følgende sertifikater i Norsk Takst:
Erlend Knutsen: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, Skade og Skjønn.
Vegar Paulsen: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, Skade, Næring, Naturskade og Landbruk.
Kenneth Behrens: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade og Næring.
Asbjørn Dahlberg: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, og Skade.
Sigbjørn Skovro: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade, El-kontroll bolig/næring, og El-takst.
Robin Ridderseth: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Kenneth Behrens

Kenneth Behrens
Uavhengig Takstingeniør
kenbehren@yahoo.no
415 52 769

Medansvarlig



Vegar Eskil Paulsen
Uavhengig Takstingeniør
vegar@paulsentakst.no
480 14 122

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Myrlandsveien 8, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 163
1870 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Myrlandsveien 8, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 163
1870 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Myrlandsveien 8, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 163
1870 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fra 1978 fremstår med normal standard for alder, men har et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Rapporten viser 8 TG3 og 19 TG2. De største avvikene gjelder bad og vaskerom, hvor eldre tettesjikt, skader og mangelfulle fallforhold tilsier rehabilitering. Det er også registrert fyringsforbud, råteskader på vindskibord, manglende takrenne, ugunstige terrengforhold og manglende dokumentasjon på sanering av tidligere oljetank.

Andre vesentlige forhold er eldre vinduer, vannledninger og varmtvannsbereder, skader i kjellervegg, mangelfull ventilasjon samt en bratt og utilstrekkelig sikret kjellertrapp. Synlig elektrisk leder på loftet bør utbedres snarest.

Det er videre avvik mellom dagens utførelse og byggemeldte tegninger knyttet til kjøkken og full kjeller. Forholdene må avklares med kommunen.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Undertaket er fra byggeår og har oppnådd høy alder. Det er registrert manglende takrenne, råteskader på vindskibord samt mangelfull tetting og dampsperre ved gjennomføringer. Kledning, eldre vinduer og ytterdører har slitasje, fuktpåvirkning og enkelte punkterte glass. Veranda og utvendige trapper er av nyere dato.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er oppgradert i ulike perioder, men har enkelte mindre utførelsesavvik. Det er registrert lokale skjevheter i etasjeskillet og skade i lecavegg under inngangspartiet. Pipen har fyringsforbud. Kjellertrappen er bratt, smal og mangler tilfredsstillende rekkverk og sikring. Radonmåling er ikke utført.

VÅTROM Gå til side

Bad og vaskerom er i hovedsak fra byggeår, med senere malte overflater. Begge rom har eldre tettesjikt, skader og sprekker i gulvbelegg samt mangelfulle fallforhold. Det må påregnes rehabilitering av våtrommene. Kontrollmålinger i tilgjengelige konstruksjoner viste ikke unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra 2022 og har integrerte hvitevarer. Ventilatoren har kun kullfilter og fører ikke matos og fukt ut av boligen. Kjøkkenet er etablert i et rom som på byggemeldte tegninger er angitt som bod, og forholdet må avklares med kommunen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har toalett og servantinnredning. Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler både mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere rør-i-rør-system. Eldre vannledninger har usikker restlevetid, og varerør er ikke tilfredsstillende avsluttet. Varmtvannsberederen er fra 1997, og varmepumpen fra 2023 mangler dokumentert service. Synlig elektrisk leder og mangelfullt festede eller skadde kabler bør kontrolleres av elektriker. Sentralstøvsugeren er ute av drift.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering og utvendig fuktsikring ble fornyet av eier i 2026, men grunnmursplasten mangler klemlist i toppen. Terrenget faller delvis inn mot boligen, og eiendommen ligger i et flomutsatt område. Utvendig vannledning er skiftet i 2026, mens avløpsledningene hovedsakelig er fra byggeår. Det mangler dokumentasjon på sanering av tidligere oljetank, og rester av anlegget bør fjernes.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	224 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	224 m²
Totalpris	3 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke med dagens planløsning og utførelse.

Kjøkkenet er på tegningene plassert på nordvestsiden av 1. etasje. Dagens kjøkken er etablert med åpen løsning i et rom som på tegningene er angitt som bod. Dette innebærer en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

På tegningene er boligen vist med krypkjeller, mens den i dag har en full, måleverdig kjeller med innvendig atkomst. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at etableringen av kjelleren er omsøkt og godkjent.

To boder ved entré er slått sammen til én større bod. Denne endringen er ikke nødvendigvis søknadspliktig, forutsatt at arbeidene ikke har berørt bærende konstruksjoner, brannskille eller andre søknadspliktige forhold.

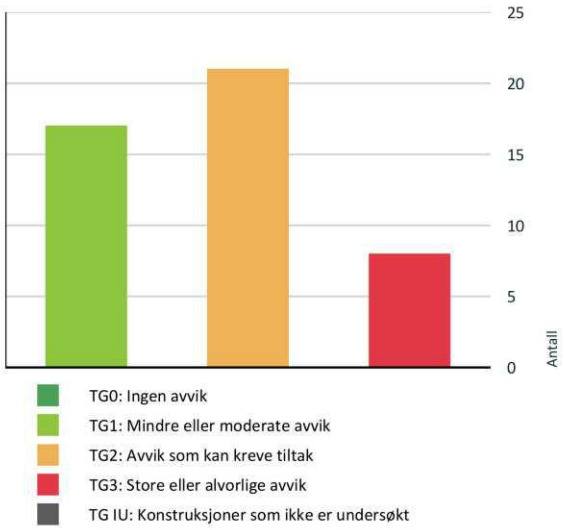
Forholdene må avklares med kommunen. Manglende godkjenning kan medføre krav om ettergodkjenning. Dersom tiltakene ikke lar seg godkjenne, kan kommunen kreve tilbakeføring til godkjent løsning.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Myrlandsveien 8, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 163
1870 SORTLAND

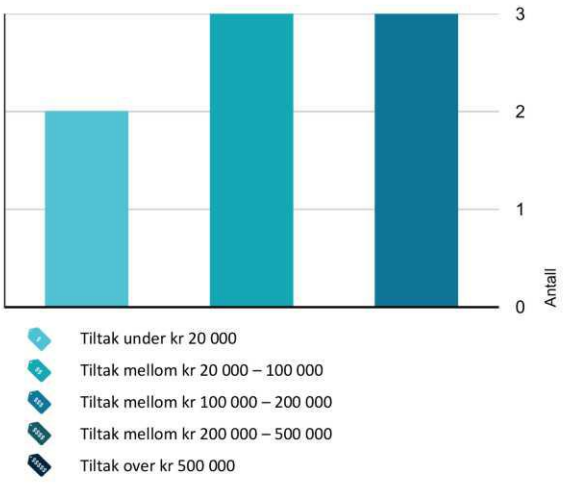
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Myrlandsveien 8, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 163
1870 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Elektrisk koblingsboks på loftet har en synlig elektrisk leder med uisolert ende. Dette medfører økt risiko for elektrisk støt og bør utbedres av kvalifisert elektriker. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Myrlandsveien 8, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 163
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon. Det må påregnes kostnader til oppgraderinger.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt de senere år. Kostnader til ytterligere vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med stålplater og har armert plastfolie som undertak.
Besiktiget fra bakkenivå.
Alder på tekking er ikke bekreftet.
Med overveiende sannsynlighet er utvendig tekking skiftet på et tidspunkt og undertak er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Gjelder undertak.

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







TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

Vurdering av avvik:
• En liten del av taket på nordsiden mangler takrenne og nedløp.
• Det er registrert råteskader på vindskibord.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres takrenne og nedløp på den aktuelle delen av taket for å sikre effektiv bortledning av vann. Manglende takrenne og nedløp kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur, samt økt risiko for råte og andre bygningsskader.
• Råteskader på vindskibord bør utbedres for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og ytterligere skader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader vindskibord.

Myrlandsveien 8, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 163
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Råteskader vindskibord.



Brutt dampsperre, og åpen elektrisk leder.



Manglende takrenne.



Mangelfullt tettet gjennomføring i undertak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

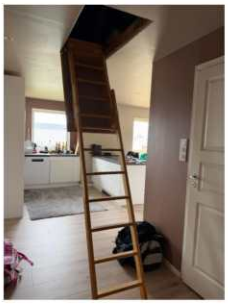
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av armert plastduk, og loftet er et kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Elektrisk koblingsboks på loftet har en synlig elektrisk leder med uisolert ende. Dette medfører økt risiko for elektrisk støt og bør utbedres av kvalifisert elektriker.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
- Punktert dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.
- Den uisolerte lederen i koblingsboksen bør isoleres og utbedres av kvalifisert elektriker for å redusere risikoen for elektrisk støt og mulig brannfare.



Loftsluke.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Noe slitasje er registrert på kledningen.

Det må påregnes vedlikehold og på sikt utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres jevnlig vedlikehold av kledningen for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse.

På sikt må utskifting av kledning påregnes for å unngå risiko for fuktskader og redusert beskyttelse av veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Luftet kledning med museband.



Noe slitasje er registrert på kledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags og 3-lags isolerglass.
Enkelte vindu i stue er skiftet i nyere tid, noen fra 2013/2026. Øvrige vindu fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Særlig eldre vindu på soverom.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Vinduer fra byggeåret er generelt trege å åpne og har synlig slitasje. Det er registrert fukt i treverket, samt at enkelte glassruter er punkterte. Vedlikehold bør utføres, og det bør planlegges for utskifting av eldre vinduer, spesielt der det er påvist fukt og punkterte glass.
- Lufteventilen på stuevinduene mot sørøst er delvis innkledd med foringene, noe som kan begrense luftgjennomstrømningen og gjøre foringen mer utsatt for fuktopptak.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Det bør utføres nødvendig vedlikehold og planlegges utskifting av eldre vinduer, spesielt der det er registrert fukt i treverket og punkterte glassruter.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert isolasjonsevne og forringet innemiljø.

- Lufteventilen bør frilegges slik at luftgjennomstrømningen ikke begrenses, og foringene ikke er utsatt for fuktopptak.

Dersom tiltak ikke utføres, kan redusert ventilasjon føre til dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader.

VIndu fra byggeår er generelt treg å åpne, har en del fukt i treverk og ellers slitasje. Noen glass er punkterte. Det bør utføres vedlikehold, og planlegges for utskifting av eldre vindu.



Skader i treverk. Punktert glass.



Skader i treverk.



Stuevindu med delvis innkledd lufteventil.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist punktert glass i balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å skifte ut defekte glass for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Eldre dører som bør vedlikeholdes eller skiftes ut.



Verandadør



Ytterdør



Verandadør



Ytterdør

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en nylig oppført veranda på ca. 41 m² med utgang fra stue.
Dekke, rekkverk og bærende konstruksjon er utført i impregnert materiale.
Verandaen er fundamentert på søylepunkter.





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har to nylige oppførte utvendige trapper.
Dekke, vanger og rekkverk av impregnert materiale.



Verandatrapp

Tilstandsrapport



Trapp til entre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har innvendige gulv i hovedsak utført med laminat.
Gulv har varierende alder, med blant annet stue/kjøkken skiftet i nyere tid.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak vegger utført med ferdigmalte bygningsplater og slette, malte bygningsplater. Himlingen består av 60x120 cm malte takplater og slett, malt himling.

Overflater er hovedsaklig renovert, i ulike perioder.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mangelfull fagmessig utførelse av belistning rundt enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Lokale utbedringer bør utføres.



Mangelfull fagmessig utførelse.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

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





Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i ett område med moderat til lav forekomst av radon ifølge aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår.
Feieluken er etablert i kjeller.
Feieluken er funksjonsprøvd og funnet i orden.
Heldekkende pipebeslag over tak og fastmontert takstige i metall.
Vedfyringsovn er fjernet av eier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vedovn i stue er fjernet. Dersom ildsted ønskes reetablert, må det monteres ny vedovn i henhold til gjeldende forskrifter. Hvis ikke, bør pipen blindes.

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette utføres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre brannsikkerhet og godkjenning fra lokale myndigheter.
Hvis det ikke skal monteres nytt ildsted, bør pipen blindes for å hindre trekk, varmetap og inntrenging av fukt, noe som kan føre til skader på konstruksjonen.

• Eier opplyser i egenerklæring at det er fyringsforbud grunnet fjerning av ildsted.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Røykrørinnsats i pipe stue 1. etasje.



Pipe var under utbedring på befaringstidspunkt.
Fremvist bilde av ferdig pusset pipe i ettertid.



Pipe i kjeller.



Feieluke i kjeller.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong og lettklinkerblokker.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade på lecavegg under inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

• Årsak til skadene bør undersøkes nærmere, og nødvendige lokale utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.
Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktinntrengning, svekket bæreevne og ytterligere skader på veggen.



Skade i veggkonstruksjon av leca under inngangsparti.



Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp fra bod 1. etasje ned til kjeller.
Vanger og trinn av treverk.

Vurdering av avvik:

- Trappen har skader og svakheter i trinnene som bør utbedres. Manglende returrekkverk i 1. etasje medfører økt fare for personskade når luke står åpen.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Skader og svakheter i trinnene bør utbedres for å redusere risikoen for personskade og ytterligere forringelse av trappen.

Returrekkverk i 1. etasje bør monteres for å ivareta personsikkerheten, spesielt når luke står åpen, for å unngå fallulykker.

- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte glatte og profilerte dører.

Normale bruksmerker er registrert.





Tilstandsrapport



Manglende belistning rundt enkelte dører på befaringstidspunkt.
Eier har fremvist bilder av ferdig listede dører i ettertid.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert symptomer/spor etter skadedyr ved befaring.
Det gjøres oppmerksom på at dette baserer seg på opplysninger fra egenerklæring, og
det som er visuelt mulig å se ved vanlig gjennomgang av boligen. Det er ikke gjort ekstraordinære tiltak for å avdekke spor etter skadedyr.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår, overflater er malt i nyere tid.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Byggeforskrift fra før 1997 er lagt til grunn.



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av badet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av badet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidets kvalitet og øker risikoen for skjulte feil eller fremtidige skader.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har eldre type våtromsplater som er malt i nyere tid, og himlingen har 60x120 cm takplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Synlig kuttende i bunnen av platene er utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Eldre våtromsplater må påregnes utskiftet for å håndtere fuktbelastning ved normal bruk. Grunnet maling på vegger er det vanskelig å identifisere eventuelle avvik i skjøter eller på plater. Grunnet alder bør det påregnes at renovering er nødvendig innen rimelig tid.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg fra byggeår som er malt i nyere tid, og tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.

ETASJE > BAD

Myrlandsveien 8, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 163
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsbelegg på gulv og våtromsplater på vegg fra byggeår som tettesjikt.
Plastsluk fra byggeår under dusj.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at ventil i tak ikke er tilstrekkelig festet.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

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



Ventil i tak.



Manglende tilluft til rommet.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble borret fra tilstøtende rom og inn mot våtsone. Det ble gjort målinger i bunnsvill. Det ble målt 8 vektprosent, alt under 15 vektprosent anses som tørt.

Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en stikkprøve og ingen garanti for avvik andre plasser.

Myrlandsveien 8, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 163
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår, overflater er malt i nyere tid.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Byggeforskrift fra før 1997 er lagt til grunn.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av badet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av badet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidets kvalitet og øker risikoen for skjulte feil eller fremtidige skader.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har bygningsplater som er malt i nyere tid, og himlingen har 60x120 cm takplater.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg fra byggeår som er malt i nyere tid, og tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist motfall fra dør til sluk, noe som medfører at lekkasjevann kan renne ut i konstruksjonen. Dette er spesielt kritisk på grunn av sprekker og skader i gulvbelegget.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det må foretas utbedring av fallforhold og belegg.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Høyde gulv ved dør.



Høyde ved sluk.

Tilstandsrapport



Skade gulvbelegg.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsbelegg på gulv fra byggeår som tettesjikt.
Det er ikke tettesjikt på vegger.
Plastsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Manglende tettesjikt på vegger og gjennomføringer i vegger medfører fare for fukt ut i konstruksjonen, særlig området hvor blandebatteri er montert.

Kostnadsoverslag omfatter samme arbeid som forrige konstruksjon "gulv".

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og blandebatteri montert på vegg.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Samme hull som for bad ble benyttet. Det ble gjort målinger i bunnsvill. Det ble målt 8 vektprosent, alt under 15 vektprosent anses som tørt.

Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en stikkprøve og ingen garanti for avvik andre plasser.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra epoq med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l











ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator integrert i induksjonstopp med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malt tapet på vegger, belegg på gulv.



Tilstandsrapport

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har toalett og innredning med vask og speil.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig ventilering fra toalettrom, NS3600 krever mekanisk avtrekk. Rommet mangler også tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluftsløsning i henhold til gjeldende krav.
Konsekvensen av manglende mekanisk ventilasjon og tilluft er redusert luftkvalitet, økt risiko for fuktproblemer og lukt, samt at løsningen ikke oppfyller dagens forskriftskrav.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør i rør) og kobber.
Ledninger av plast fra 2023, kobberledninger fra byggeår med enkelte deler skiftet i senere tid.
Stoppekran er plassert i kjeller med vannmåler.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Endene på det utvendige trekkerøret til rør i rør systemet er ikke tett avsluttet mot overgangskobling.
Ved eventuell vannlekkasje i varerøret vil vannet kunne komme ut av trekkerøret, og ikke tilbake til område i kjeller med sluk.

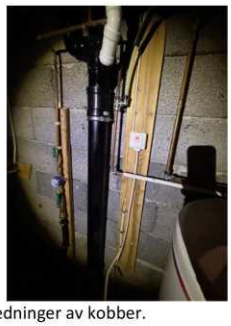
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det bør monteres tettemuffer i endene av trekkerøret til rør-i-rør-systemet for å hindre at eventuelt lekkasjevann ledes ut i konstruksjonen, og sikre at vannet føres tilbake til sluk.



Utette varerør.



Stoppekran og vannledninger av kobber.

TG 1 Innvendige avløpsrør



Avløpsrør fra byggeår (hvit) og fra nyere tid.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu.
Sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe fra 2023 montert i stue.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.



Innedel



Utedel



Teknisk info utedel



Teknisk info innedel

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1997.
Lokalisert i kjeller.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Myrlandsveien 8, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 163
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser varmtvannsbereder.



Bildet viser teknisk informasjon på varmtvannsbereder.



Bildet viser teknisk informasjon på varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult og åpent elektrisk anlegg. Automatsikringer.
Sikringsskap er plassert på bod ved entre.

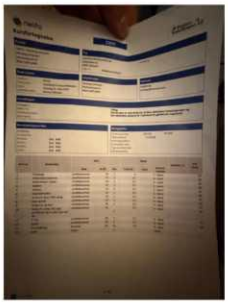
Skap har hovedsikring på 50Amp, fordelt på følgende kurser:
1 stk 25 Amp, 5 stk 15 Amp og 6 stk 10 Amp.

Det er fremvist samsvarserklæring på: Bytte av kurser til automatsikringer og flytting av installasjon til kjøkken, datert 19.06.2023.

Vurdering av avvik:
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold under befaringen.

TG 3 Andre installasjoner

Beskrivelse

Eldre sentralstøvsugeranlegg i kjeller. Eier opplyser at anlegget er ute av drift.

Vurdering av avvik:
• Anlegget er ute av drift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å fjerne eller utbedre det eldre sentralstøvsugeranlegget som er ute av drift.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier har nylig utført ny drenering og fuktsikring rundt boligen på egeninnsats. Eier opplyser at han arbeider innen faget.
Ny grunnmursplast er montert, det er tilfylt med drenerende masser, og taknedløp er koblet sammen på ledning som går til kommunal avløpsledning i gaten.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Grunnmursplast er ikke avsluttet med klemlist i topp.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres klemlist i topp for å sikre at grunnmursplasten holder seg på plass og for å hindre at vann trenger inn bak plasten. Manglende klemlist kan føre til redusert effekt av fuktsikringen og økt fare for fuktinntrengning i grunnmuren.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, og bygningen er fundamentert på støpt plate.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har terreng som heller fra bolig på sørøst side, og mot bolig på nordvest.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrengforhold på sørøst side.

Tilstandsrapport



Terrengforhold på nordvest side.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av plast fra byggeår, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast fra 2026, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Dagtank til tidligere oljetank er montert i bod ved entre.
Eier opplyser at han ikke kjenner til noen nedgravd oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler dokumentasjon på sanering av oljetank.
- Rester av anlegg (dagtank, rør m.m.) som ikke er i bruk bør saneres. Det foreligger risiko for lekkasjer i boligen dersom disse komponentene ikke fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om saneringen er korrekt utført, med risiko for gjenværende forurensning eller ansvar ved eventuelle miljøskader.
- Resterende komponenter fra tidligere oljetankanlegg, som dagtank og rør, bør fjernes og saneres i henhold til gjeldende regelverk. Dersom disse ikke fjernes, er det risiko for lekkasjer og forurensning i boligen, noe som kan medføre skader på bygningskonstruksjoner og miljø.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Elektrisk koblingsboks på loftet har en synlig elektrisk leder med uisolert ende. Dette medfører økt risiko for elektrisk støt og bør utbedres av kvalifisert elektriker.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Den uisolerte lederen i koblingsboksen bør isoleres og utbedres av kvalifisert elektriker for å redusere risikoen for elektrisk støt og mulig brannfare.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Eier opplyser i egenerklæring at det er fyringsforbud grunnet fjerning av ildsted.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

224 m²/224 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Bod, Entré, 3 Soverom, Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

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 4 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 750 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten PropCloud som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.

Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1	Myrlandsveien 1	302	20-11-2025	5 800 000	6 100 000	20 198	1976	Enebolig	74 m
2	Gunsteins vei 23	187	02-02-2026	3 550 000	3 730 000	19 946	1973	Enebolig	663 m
3	Møllenbakkveien 28	180	24-04-2025	3 350 000	3 530 000	19 611	1988	Enebolig	311 m
4	Myrlandsveien 14	188	13-08-2024	3 550 000	3 670 000	19 521	1986	Enebolig	95 m
5	Gunsteins vei 2	253	08-05-2025	3 900 000	4 110 000	16 245	1971	Enebolig	1.1 km

Kilde : PropCloud

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, fremvist.	Kr.	14 000
Forsikring, estimert.	Kr.	10 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.	20 000
Renovasjon, estimert.	Kr.	5 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**49 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 110 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 100 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 600 000**

Myrlandsveien 8, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 163
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

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

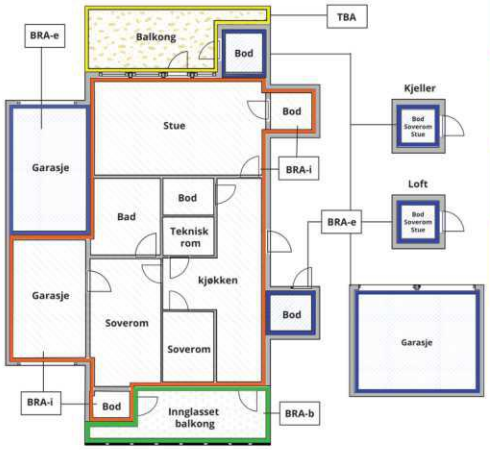
Hva er måleverdig areal?

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 branncelle

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.

Myrlandsveien 8, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 163
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	114			114	41	5	119
Kjeller	110			110			110
SUM	**224**				**41**	**5**	**229**
SUM BRA	**224**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom, bod, entré, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Areal i kjeller er regnet som BRA-i ettersom det er tilgang til arealet innvendig i bruksenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke med dagens planløsning og utførelse.

Kjøkkenet er på tegningene plassert på nordvestsiden av 1. etasje. Dagens kjøkken er etablert med åpen løsning i et rom som på tegningene er angitt som bod. Dette innebærer en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

På tegningene er boligen vist med krypkjeller, mens den i dag har en full, måleverdig kjeller med innvendig atkomst. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at etableringen av kjelleren er omsøkt og godkjent.

To boder ved entré er slått sammen til én større bod. Denne endringen er ikke nødvendigvis søknadspliktig, forutsatt at arbeidene ikke har berørt bærende konstruksjoner, brannskille eller andre søknadspliktige forhold.

Forholdene må avklares med kommunen. Manglende godkjenning kan medføre krav om ettergodkjenning. Dersom tiltakene ikke lar seg godkjenne, kan kommunen kreve tilbakeføring til godkjent løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023 - Rørlegger Tom Ellertsen AS - Koblet ut VVS tidligere kjøkken, lagt opp nytt til nytt kjøkken.
2026 - Varme & Bad AS avd Valle VVS & Bygg - Ny vannmåler, skiftet utvendig stikkledning til vann.
2023 - Odd-harry mathisen AS - Montert varmepumpe.
2023 - Elektro installsjon AS - Byttet sikringskap, koblte ut gamle kjøkken trakk nye ledninger og koblet til nytt kjøkken.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Se kommentar angående byggetegninger og godkjenning.

Myrlandsveien 8, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 163
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Kenneth Behrens	Takstingeniør
	Henning Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	14	163		0	1173.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Myrlandsveien 8

Hjemmelshaver
Johansen Henning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Steiro, sørvest for Sortland sentrum. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av frittliggende boliger og annen lav bebyggelse. Det er kort kjøreavstand til Sortland sentrum med butikker, skoler, barnehager, offentlige tjenester og øvrige servicetilbud. Området har god tilknytning til det lokale veinettet samt nærhet til natur- og friluftsområder. Adkomst til eiendommen skjer fra Myrlandsveien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Arealformål: boligbebyggelse
Områdenavn: B
Planidentifikasjon: 2014001
Plantype: kommuneplanens arealdel
Planstatus: endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027
Ikrafttredelsesdato: 03.09.2015

Om tomten

Tomten er nylig opparbeidet med nysådd plen og gruset innkjøring/oppstillingsplass for biler.

Bebyggelsen

Enebolig med uinnredet kjeller og hovedetasje. Omkringliggende boliger fra samme tidsepoke i hovedsak.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	17.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	17.06.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.06.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	
2	29.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Myrlandsveien 8, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 163
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 17.06.2026 kl. 11.59
Oppdatert per: 17.06.2026 kl. 11.59

Kommune: 1870 SORTLAND
Gnr: 14 Bnr: 163

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3063847-1/200 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
22.09.2020 15.31
VEDERLAG: NOK 2 480 000
JOHANSEN HENNING
F.NR: 211095
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1976/4225-1/78 — **ERKLÆRING/AVTALE**
25.06.1976
AVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/3909-1/78 — **ERKLÆRING/AVTALE**
22.06.1981
Bestemmelse om garasje/parkering

2022/1334863-1/200 — **PANTEDOKUMENT**
23.11.2022 18.32
BELØP: NOK 2 500 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1977/2323-1/78 — **REGISTRERING AV GRUNN**
19.04.1977
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1870 GNR:14 BNR:43

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Vedlegg



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 17.06.2026 12:01
Eiendomsdata verifisert: 17.06.2026 12:01

GÅRDSKART 1870-14/163/0
Tilknyttede grunneiendommer:
14/163/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	1.2	1.2
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1.2	1.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

MYRLANDSVEIEN 8

Nabolaget Steiro - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Myrland Linje 754	**5 min** 0.4 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**17 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 31 min**

SKOLER

Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	**9 min** 0.8 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	**6 min** 3 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	**6 min** 3.1 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**6 min** 3.1 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	**7 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PWR UP - Coop Sortland	**10 min**
Bjørklundveien 4	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

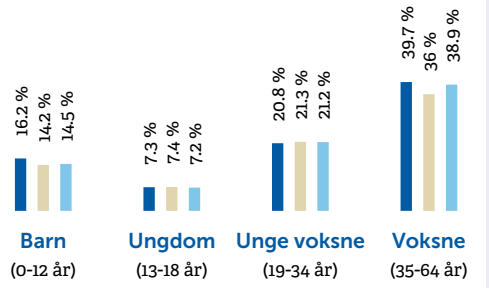
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Steiro	812	394
Sortland	5 890	3 14
Norge	5 425 412	2 6

BARNEHAGER

Prestelva barnehage (0-5 år) 103 barn
Blåfjell barnehage (0-5 år) 57 barn
Lykkentreff barnehage (0-5 år) 40 barn

DAGLIGVARE

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

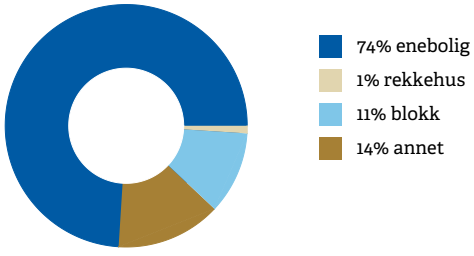
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

SPORT

Lamarka skole Ballspill		**11 min** 1 km
Blåbyhallen Sortland Friidrett		**19 min** 1.7 km
Frisk Sortland		**5 min**
Feel24 Kjøpmannsgata		**5 min**

BOLIGMASSE

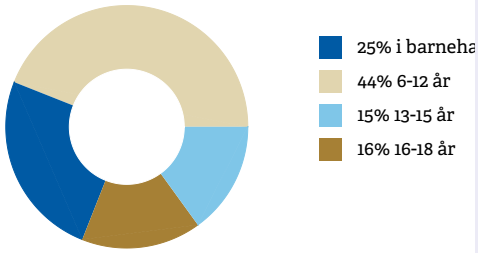


VARER/TJENESTER

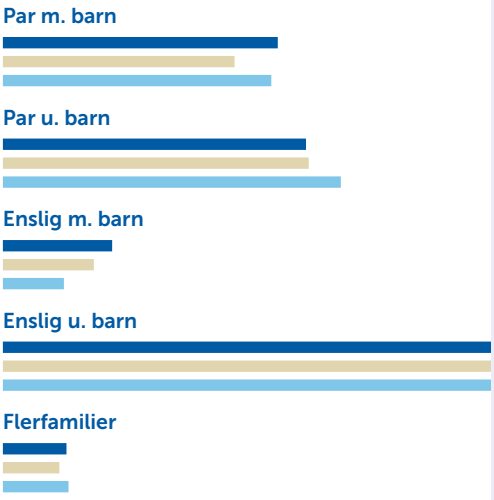
Sortland Senter

Apotek 1 Blåbyen

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



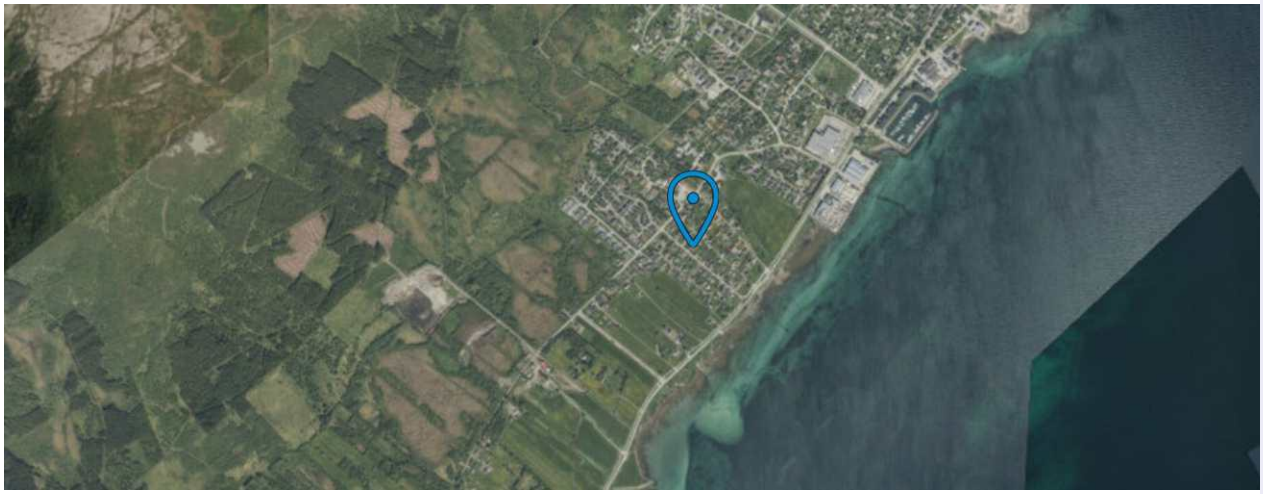
0%

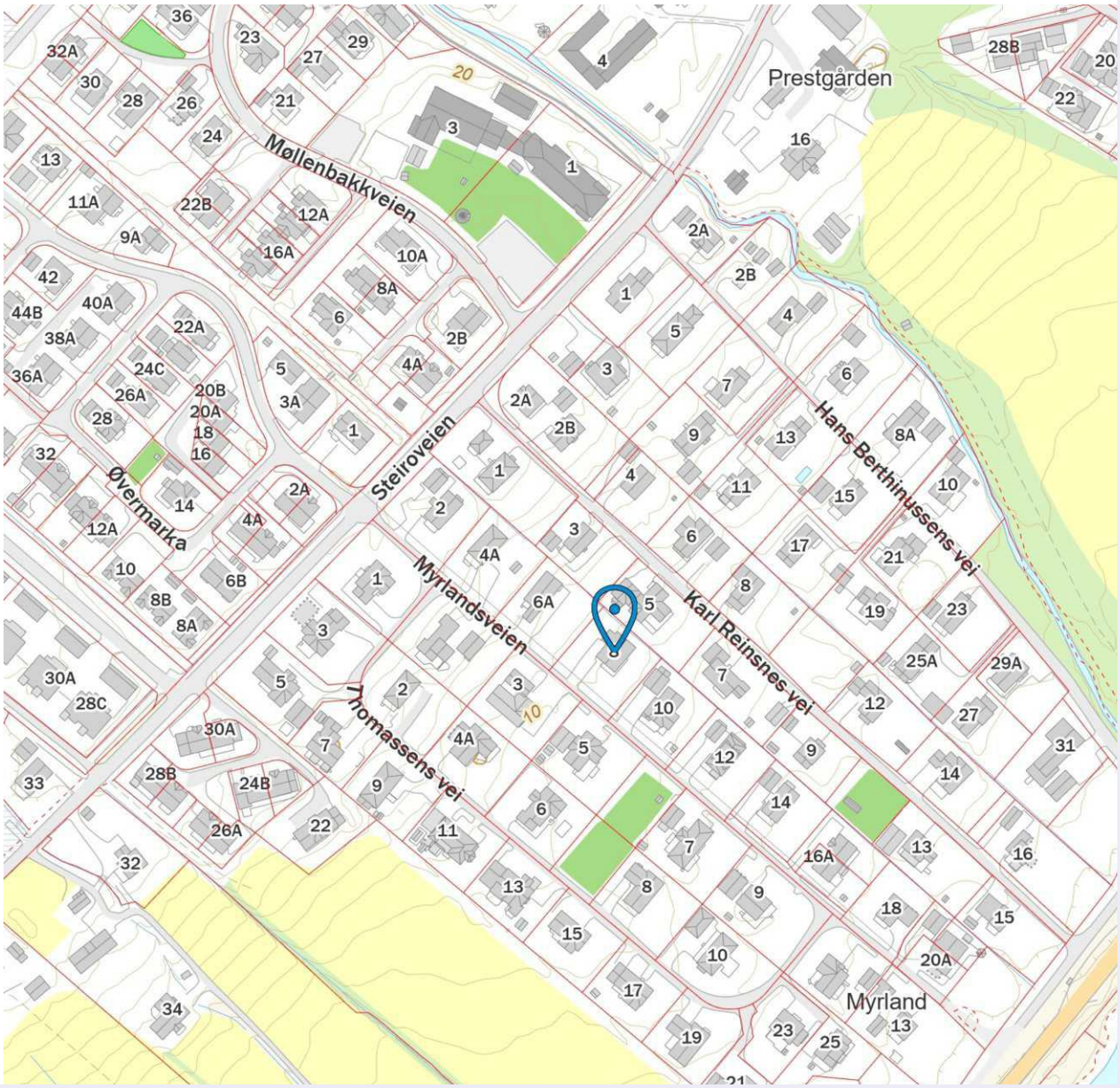
Steiro
Sortland
Norge

SIVILSTAND

Gift	**25%**

Vedlegg




Prestgården
Møllenbakkveien
Steiroveien
Øvermarka
Myrlandsveien
Thomassens vei
Karl Reinsnes vei
Hans Berthinussens vei
Myrland

Johansen, Henning
23.07.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Henning Johansen

Boligen

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

Myrlandsveien 8
8403 Sortland

1870-14/163/0/0

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

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: byttet vindu i stue.

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

1 stort vindu og varanda dør er punktert. og får mye dugg når solen står på.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: bulldozer maskinlag AS

Beskrivelse av arbeidet: Jeg jobber for bulldozer maskinlag og har byttet den selv. med egen rør til taknedløp.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Hele boligen**

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?:** 2023

   Firmanavn: Rørlegger Tom Eilertsen AS

   Beskrivelse av arbeidet: koblet ut gammel kjøkken for vann og avløp. og lagt opp nytt til ny kjøkken.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Varme & Bad AS avd Valle VVS & Bygg

Beskrivelse av arbeidet: satt inn vannmåler og byttet vannledning utenfra og inn med plast. det gamle var kobber.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: odd-harry mathisen AS

   Beskrivelse av arbeidet: han satt inn varmepumpe i huset.

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

• **Ja**

jeg fjernet peisen med tanke på å kjøpe ny, men det ble ikke gjort.
det er derfor fyringsforbud i huset.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: elektro installsjon AS

Beskrivelse av arbeidet: byttet sikringskap koble ut gamle kjøkken trakk nye ledninger og koblet til ny kjøkken.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Ja**

det kan være en hund i nabo gata som kan bjeffe.

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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: revet og bygget ny varanda.

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

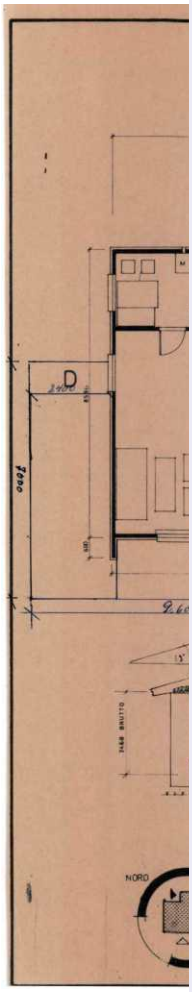
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg



Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
"Myrlandsveien 8"		14	163	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Bygningsarbeidet	Boligbygg	22/3- 1978	dato 31/3- 78 sak 130/78

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Arne M. Andreassen	Myrlandsveien 8, 8400 Sortland	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
A/S Trehus	avd. Sortland	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Torbjörn Norum	Sortland	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ingen merknader.

Sortland den 18/10 - 1978

Osvald Johnsen

bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

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

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Myrlandsveien 8			14/163	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Balkong		26.06.81	72/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Arne M. Andreassen		Myrlandsveien 10, Sortland		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Julian Larsen		Myrlandsveien 10		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Julian Larsen		- " -		

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato		Stempel	
Sortland	06.07.81	Sortland komm. bygningssjefen	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 5-81

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-14/163

Norkart
Utskriftsdato: 21.07.2026 10:42

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	MYRLANDSVEIEN 8	Beregnet areal	1173.9
Etablert dato	19.04.1977	Historisk oppgitt areal	1175
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Feilretting	26.10.2012 26.10.2012			14/21, 14/114, 14/117, 14/154, 14/163
Skylddeling Skylddeling	19.04.1977			14/43 (-1175), 14/163 (1175)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7618749.31	515716.53	0	Ja	1173.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	MYRLANDSVEIEN 8 8403 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Myrlandsveien 8

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	190189147		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190189147: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	117
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	117
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Myrlandsveien 8	H0101	14/163	117	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	117	0	117	0	0	0

Utskriftsdato: 21.07.2026

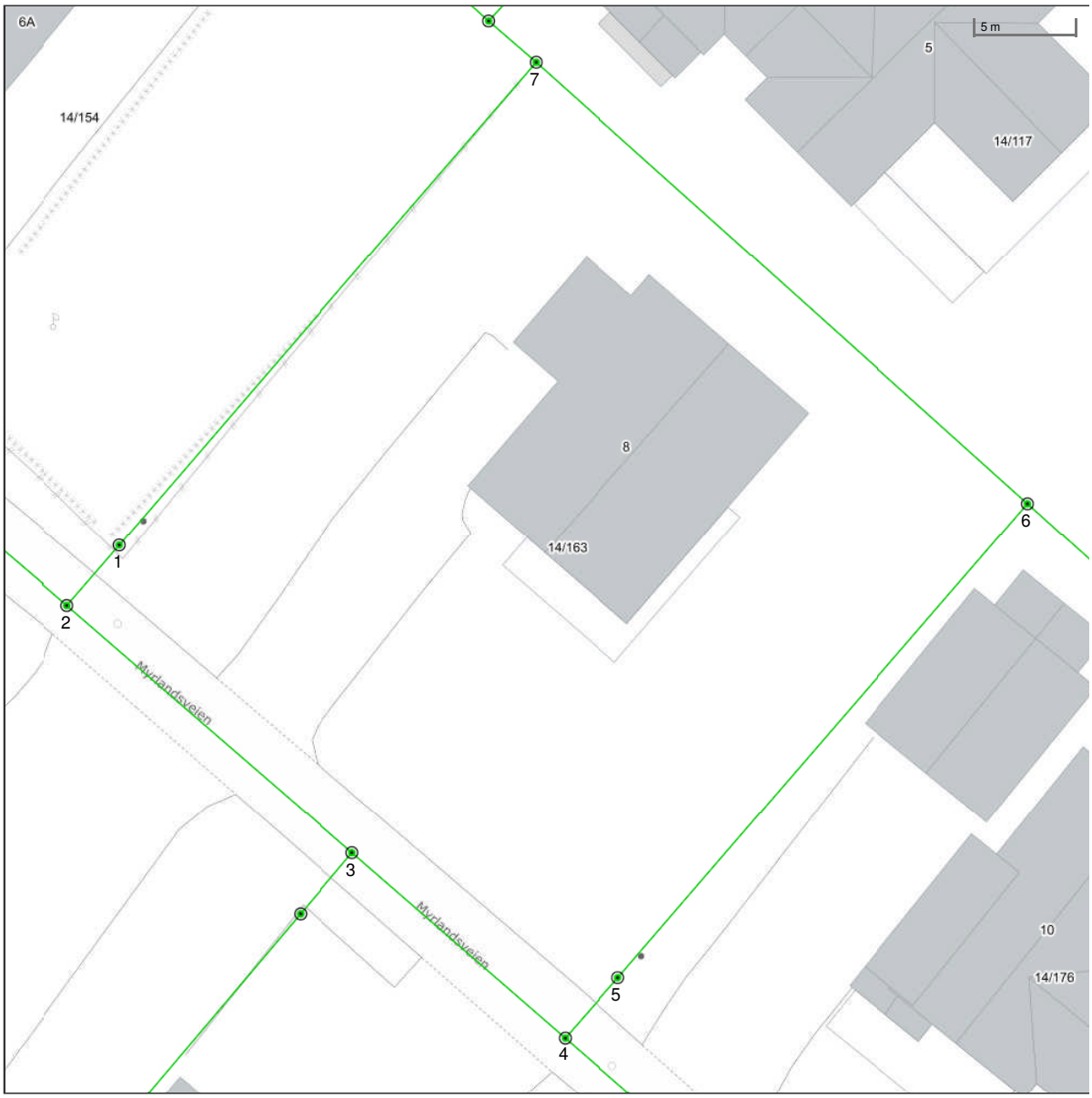
Oversiktskart for eiendom 1870 - 14/163//



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

Utskriftsdato: 21.07.2026

Eiendomskart for eiendom 1870 - 14/163//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 173,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7618749,31	**Øst**	515716,53	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7618747,91	515693,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,86	
2	7618744,87	515691,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,00	
3	7618732,61	515705,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,87	
4	7618723,46	515716,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,09	
5	7618726,48	515718,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,00	
6	7618750,28	515739,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,30	
7	7618772,14	515714,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,00	

Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 14/163
Adresse: Myrlandsveien 8
Dato: 21.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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.

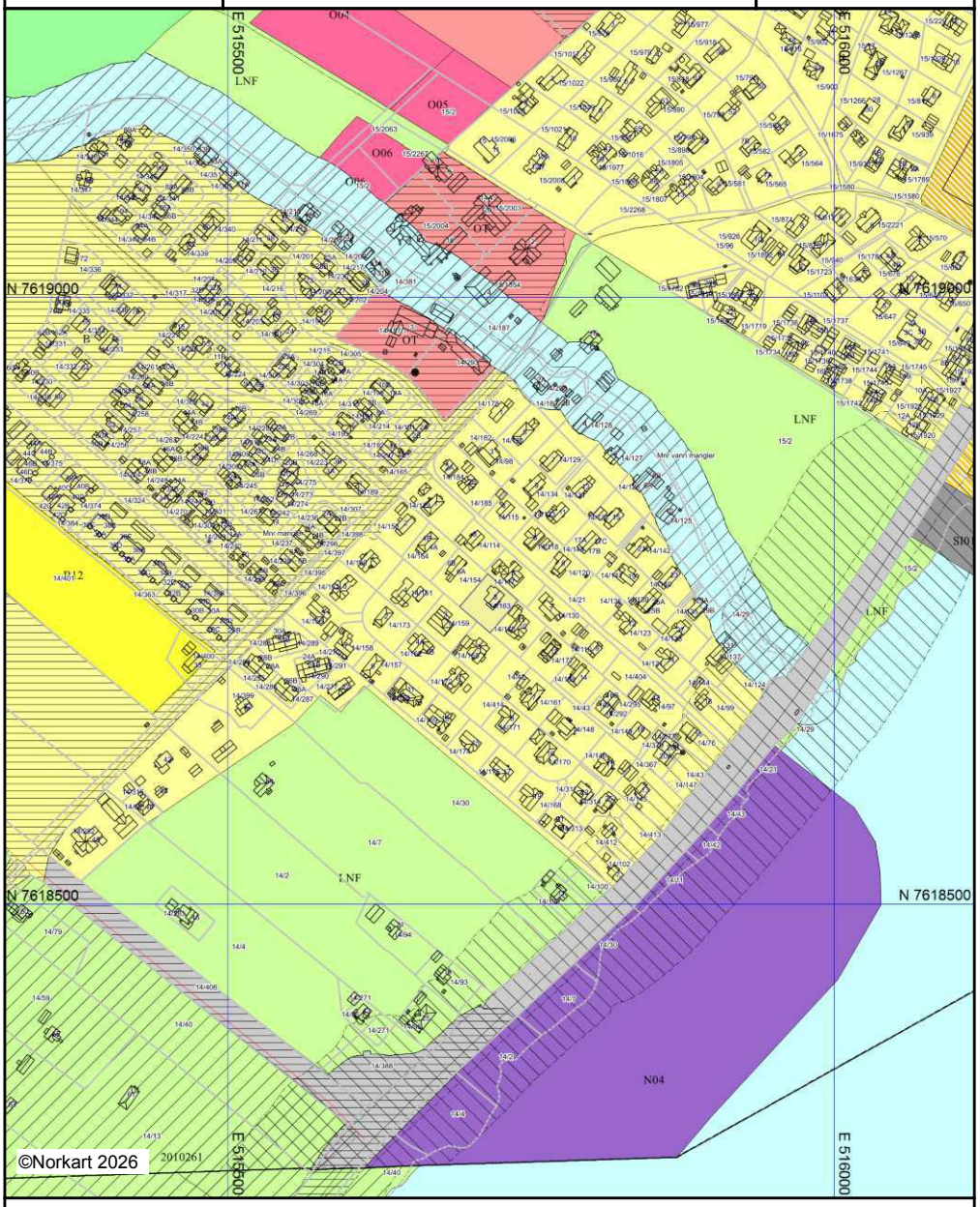
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/163
Adresse: Myrlandsveien 8
Dato: 21.07.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)							
Forsvaret	4001	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20	999966	153-153-102	0-0-20-40
Ulike typer militære formål	4010						
Skytefelt/øvingsområde	4020						
Forlegning/leir	4030						
Kombinerte militære formål	4800	CC9999 / FFFFFF	204-204-153 / 255-255-255	0-0-20-20 / 0-0-0-0	999966 / FFFFFF	153-153-102 / 255-255-255	0-0-20-40 / 0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

1) Bruddlinje på kjøpenes / signaturens 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

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

LINJESYMBOL

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

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

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol												
KpSamferdselPunkt/ ..TYPESAMFPUNKT												
Vegkryss	1129											
Kollektivknutepunkt	1159											

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

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

A 118- 955

Prt.koll side
J. nr. 8/77.
L. nr.

Dagbok nr. 2323 19 77
Vesterålen sorenskriverembete
Dbf. 19/4-77

Sortland ..... kommune

MÅLEBREV

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

over

Parsell av "Fjørvold" (eiend. navn), gr. nr. 14 br. nr. 43

Parsellen er gitt br. nr. 163 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet "Myrlandsveien 8" gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 76 den 25/5 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juli 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

parsell av "Fjørvold" 14/43

Forretningen er forlangt av Margit Iversen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppm.sjefen og utført av ass.ing. Cato Marthinussen

I nærvær av kartvitne ass.ing. Lars Nyvold

Bl. 540 b. 6000. ANDVORD - 11609/75.

966

Ved forretningen møtte: [1])

Selger: Margit Iversen.

GRENSEBESKRIVELSE.

Parsellen grenser:

I Nordvest mot gnr. 14, bnr.154 fra pkt.74 til pkt. 75 31,87 m

I Nordøst mot gnr.14, bnr.117 fra pkt.75 til pkt.73 33,01 m

I Sørøst mot gnr.14, bnr.43 fra pkt.73 til pkt.72 31,31 m

i Sørvest mot prosjektert gate fra pkt.72 til pkt.74 33,00 m

Arealet merket av pkt. A - B C og D er 8,25 m2 og utgått fra 14/42.
Det resterende areal er utgått i sin helhet fra 14/43.

Ingen merknader i protokollen.

Netto areal: 1.042,71 m2
Veg areal: 132,00 m2
Sum areal: 1.174,71 m2

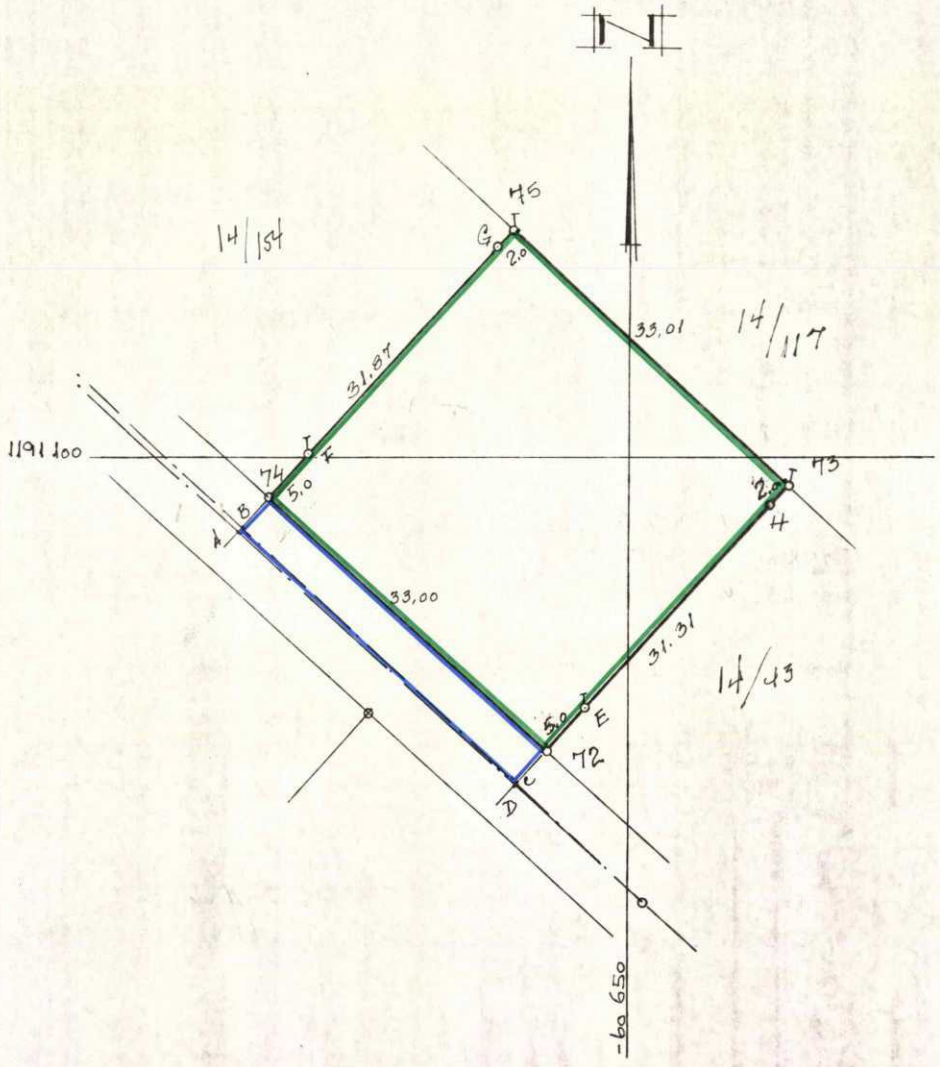
I pkt.ene E - F - G og H er nedrammet jernpåler.
Forøvrig fremgår parsellens form, størrelse og beliggenhet av etterstående kart.

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

967

For inntegning eller innliming av kart.

PEL NR	Y	X
74	- 60 681. 54	1191 096. 47
75	- 60 660. 10	1191 120. 06
73	- 60 636. 06	1191 097. 06
72	- 60 657. 12	1191 074, 27



M. 1 : 500

AREAL 1.042,71 m²
VEI 132,00 "
SUM AREAL 1.174,71 m²

768

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

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til: Boligtomt

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

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør: 0,22 skm

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet: "Myrlandsveien 8"

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

Forretningen sluttet den 31/03-1977.

Påtegninger: [3])

Oppm.sjef

Kartvitne

Ass.ing.

Fradelingen godkjent i bygningsrådet den 3/3-1977, sak: 68/77.

Fradelingen godkjent i fylkeslandbruksstyret den 15/5-73, sak: 383/76.

Herredsagronom

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

DAGBOKFØRT
22 JUNI 81 03909
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN

ERKLÆRING

Jeg Arne M. Andreassen eier av G.nr 14 B.nr163 i Sortland gir herved Julian Larsen eier av g.nr 14 b.nr 176 i Sortland tillatelse å bygge sin garasje nærmere enn 4 meter fra min grense.

Sortland den 22.06.81

Arne.M. Andreassen
Arne Magne Andreassen

Inge Vollestad
vitne

Per Fuller
vitne

Kont.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/4225/78
Attesteringstidspunkt 2026-06-03 14:09

A115-605

Dok.avg. 100,-

Dagbok nr. 4225 1976
Vesterålen sorenskriverembete
Dbl. 25/6-76

AVTALE

mellom Margit Iversen, Sortland, nedenfor kalt Iversen

og As Trehus, Stokmarknes, nedenfor kalt Trehus.

§ 1.

I tilknytning til den av partene inngåtte avtale den 12/9-75 er partene enige i at Trehus skal opparbeide den del av Iversens eiendom, gnr.14, bnr. 43 i Sortland med veg, vann, kloakk som vist på "Forslag til tomtedelingsplan Myrland, 2/3-76 revidert 12.3.76"
Utgiftene til opparbeidelse skal være Iversen uvedkommende, og skal av Trehus inndekkes i sine salgsavtaler om oppførelse av bebyggelse på feltet og i avtale med andre hus- eller tomteeiere i strøket, om bruk av eller tilknytning til de av Trehus' utførte anlegg.

§ 2.

Det er IVERSEN grunneier som står som selger for de i denne avtale gjeldende tomter, men som ledd i sine byggeplaner skal Trehus ha rett til å innlede salg av tomter i feltet, under forutsetning av at tomtekjøperen godtar Iversens råtomtepris. Når avtale om tomtekjøp er inngått skal Iversen være forpliktet til å utstede heftefritt skjøte basert på råpris for tomten. Iversen skal til tomtekjøperen utstede målebrev til senter av passerende veg. Oppgjør for råpris av tomter skal skje direkte fra tomtekjøper til Iversen.

§ 3.

Partene er enige i at Trehus har rett til å kreve inn av tomtekjøperen en-1 måned etter utstedelse av skjøte på råtomten, sine utgifter med å gjøre tomten byggeklar med veg, vann og kloakk.

./.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/4225/78
Attesteringstidspunkt 2026-06-03 14:09

607

-2-

§ 4.

Iversen gir Trehus enerett til å føre opp sine hustyper på det i denne avtale omtalte tomtefelt.

§ 5.

Trehus skal ha rett til å la nærværende avtale tinglyses. Omkostningen ved avtalens opprettelse, stempling og tinglysning skal betales av Trehus.

§ 6.

Iversen plikter å gjøre tomtekjøperne kjent med innholdet i denne kontrakt før utstedelse av skjøte.

Margit Iversen

Tor Bergsmo

Sortland, den 22/4-76

Stokmarknes, den 22/4-76

Det bevitnes herved at undertegnede Margit Iversen og Tor Bergsmo i As Trehus har undertegnet i vårt nærvær.

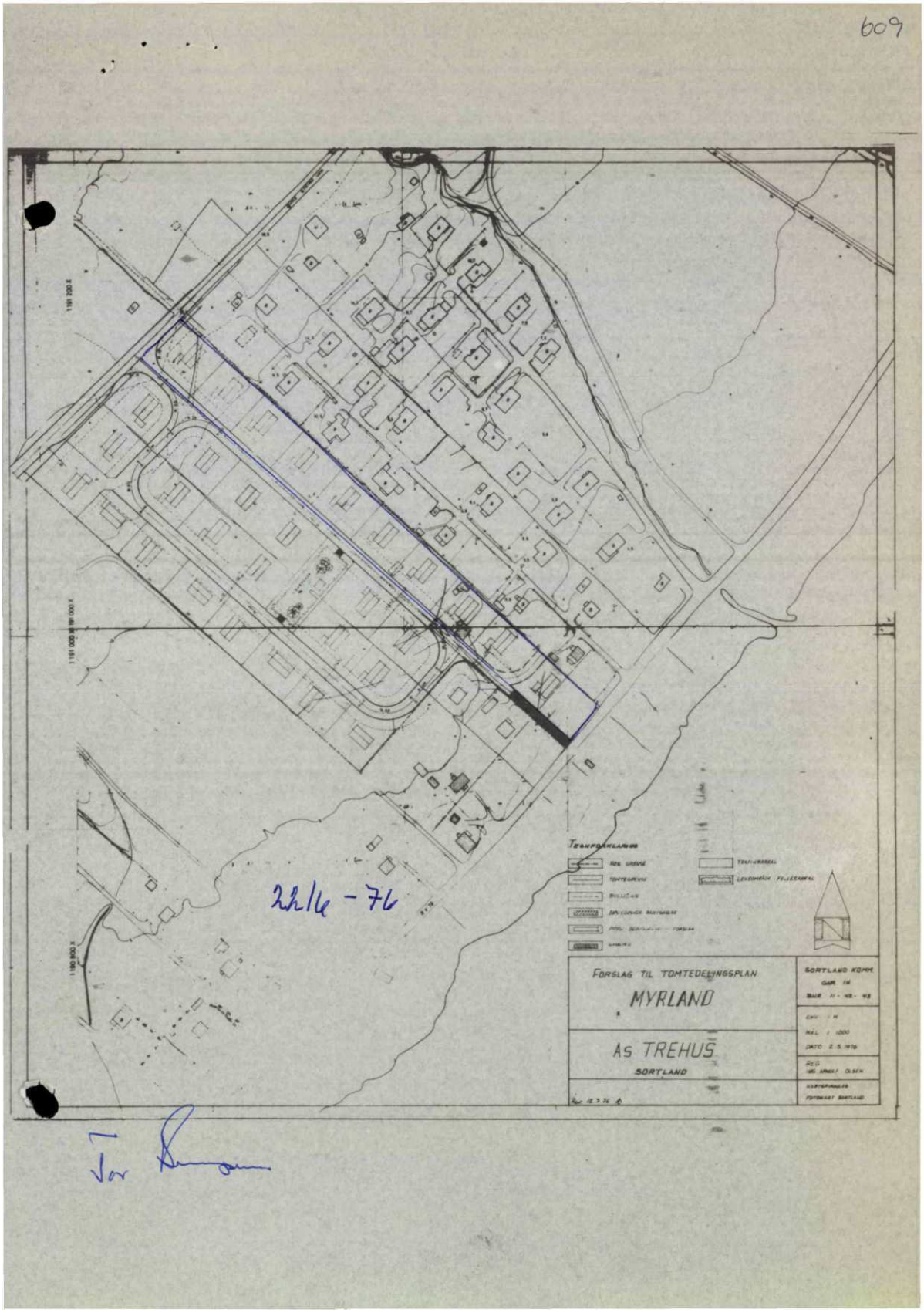
1. Dagny Bardinsen
født: [redacted]
adr.: Sortland

1. Åse Kristiansen
adr.: Rypeveien 17

2. Rita Alise Rokenes
født.: [redacted]
adr.: Stokmarknes

2. Randulf Jakobsen
adr.: Stokmarknes

Vedlegg


609
22/16 - 76
FORSLAG TIL TOMTEDELINGSPLAN
MYRLAND
AS TREHUS
SORTLAND

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.

15. **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

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260070 / Hans Petter Søvik, tlf. 400 42 402
Myrlandsveien 8, 8403 Sortland
Gnr. 14, Bnr. 163, Sortland kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 19260070
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.08.2026

Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

400 42 402
hans.petter.sovik@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no