

Velkommen til

Snorres vei 10, 8403 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Snorres vei 10
8403 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 950 000,-
Omkostninger	kr	124 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 074 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1989
BRA/BRA-i	358 / 325 m²
Soverom	2

Energimerke E

Eiendomsmegler 1 presenterer Snorres vei 10

Her får du en flott enebolig like sør for Sortland sentrum. Boligen har tre etasjer, fremstår som godt vedlikeholdt og inneholder blant annet to soverom, flere hyggelige stuer, kjøkken og kjølerom, samt kott og garderobe for oppbevaring og lagring. Deler av kjelleretasjen er uinnredet og har potensiale for flere rom. Utvendig er det balkong og altan hvor du kan nyte gode solforhold, samt opparbeidet uteområde. Det er parkering i garasje og på biloppstillingsplass på eiendommen.

Eiendommen er beliggende på tilnærmet flat tomt, i etablert og attraktivt boligområde. Rolig og barnevennlig beliggenhet, bl.a. ved adkomst fra veg med begrenset trafikk. Gangavstand til sentrum samt skoler, barnehager, lekepark, idrettsanlegg og utmark med attraktivt og mye brukt turområde både sommer og vinter. Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud samt et variert skoletilbud.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Snorres vei 10, 8403 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 929, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 950 000,-
Omkostninger	kr	124 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 074 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 089 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 123 750,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 124 840,- 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 19 028,- pr. år 2024
Det er 2 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 5 406, fordelt på 2 terminer. Faktureres av Reno-Vest.

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: 325 m²
BRA - e: 33 m²
BRA totalt: 358 m²
TBA: 32 m²
GUA: 370.00 m²
ALH: 12.00 m²

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

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punket "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 193 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Opparbeidet tomt med plen, beplantninger, busker og trær. Innkjørsel og gårdsplass med grus/singel.

Byggeår
Enebolig med garasje oppført i ca. 1989 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 124 m²: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom og kjølerom.
BRA-e 33 m²: Garasje.

2. etasje
BRA-i 82 m²: Loftstue, bad, soverom, garderobe og kott.
BRA-e 0 m².

Underetasje
BRA-i 119 m²: Trapperom, kjellerstue, hobbyrom og uinnredet kjellerrom.
BRA-e 0 m².

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.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder i underetasje hvor hobbyrom er omgjort til disponibelt rom, samt tre boder og 2 disponible rom som er omgjort til ett større disponibelt rom. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med tilfredsstillende standard i henhold til alder.

- Ca. 1991, ombygging: Del av kjeller innredet som kjellerstue og hobbyrom.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter i furu og laminat benkeplate, overskap og underskap. Integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøleskap, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Kjølerom:
Kjølerom fra byggeår, utført med panel på vegg og i himling, tregulv og nytt kjøleaggregat fra august 2024. Kjøleaggregat ble skiftet i 2025.

Bad, 2. etasje:
Vegger er utført med våtromstapet, trepanel i innvendig tak, vinyl våtromsbelegg på gulv og varmefolie i gulv. Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg og plastsluk. Baderommet er utstyrt med toalett, badekar og baderomsinnredning med dobbel servant, samt mekanisk avtrekk.

Bad, 1. etasje:
Vegger er utført med våtromstapet, malte himlingsplater i innvendig
tak, vinyl våtromsbelegg på gulv og varmefolie i gulv. Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg og plastsluk. Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.

Vaskerom:
Vegger er utført med våtromstapet, malte himlingsplater i innvendig
tak, vinyl våtromsbelegg på gulv og varmefolie i gulvet. Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg og plastsluk. Skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin, samt mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:
Gulv er utført med parkett, belegg, laminat og teppegulv. Vegger med malte plater, malt tapet/strie og panel. Innvendige tak med malte himlingsplater og panel. Overflater i garasje er utført med betonggulv og gipsplater på vegger. Boligen har innvendig lakkert tretrapp mellom etasjer og furu fyllingsdører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår.

Pipe og ildsted:
Elementpipe fra byggeår og vedovn i stue. Siste utførte tilsyn av fyringsanlegg den 30.03.2022 og siste feiing av skorstein utført den 21.09.2023.

Rom under terreng:
Innredede rom i kjeller har betonggulv med elektrisk gulvvarme og stedvis oppforet/isolert tregulv/tilfaregulv. Vegger mot grunnmur er utført i tre, utlektet og isolert.

Vannledninger:
Innvendige vannrør i kobber fra byggeår, samt vannmåler.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank:
200 liters varmtvannsbereder fra byggeår.

Andre installasjoner:
Boligen har installert sentralstøvsuger med uttak i kjeller og 1. etasje.

Elektrisk anlegg:
Normal el-installasjon i henhold til byggeår med automatsikringer. Det elektriske anlegget ble kontrollert i ca. 2019 ifølge selgers opplysninger.

Branntekniske forhold:
Boligen har seriekoblede røykvarslere og brannslukkingsapparat.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering på taktekking og undertak samt mose og slitasje på taktekking grunnet elde.
- Takkonstruksjon: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen og det er ikke gangbart gulv på kryploftet og konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra loftsluke.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Avvik rundt innsettingsdetaljer gjelder stedvis manglende åpning/klaring mellom omrammingsbord og vindusbeslag. Sålbenk har stedvis manglende skråhelling og aldersmessig vurdering på vinduer.
- Dører: Aldersmessig vurdering på ytterdører, hovedytterdør og bi-inngangsdør tar mot terskel og dørvridere på balkongdører har noe slitasje.
- Dør/porter, garasje: Porter preges noe av værslitasje, samt aldersmessig vurdering på porter og ytterdør.
- Balkonger og terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder og uheldig utførelse ved at bjelkelag er festet direkte mot bordkledning.
- Trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper og det mangler håndløper i kjellertrapp.
- Drenering: Aldersmessig vurdering. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og eiendommen ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE aktsomhetskart for kvikkleireskred.
- Vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Overflater, garasje: Stedvis riss/sprekker i garasjegulv.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Gjennomgående høydeforskjell som ikke er i henhold til dagens krav.
- Pipe og ildsted: Det er påvist rennemerker etter sotvann fra sotluke.
- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking i vegg påvist forhøyet fuktnivå i bunnsvill, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er ikke foretatt hulltaking i oppforede tregulv, da det allerede er påvist forhøyede fuktverdier ved bunnsvill i vegg. Oppforede tregulv må forventes å inneha tilnærmet samme fuktnivå som i vegg.
- Trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Bad, 2. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel ikke er i henhold til dagens krav og det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav. Aldersmessig vurdering på membran- og slukløsning, samt ufagmessig utførelse på beleggsveis. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Bad, 1. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel ikke er i henhold til dagens krav og det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav. Det er påvist avvik på varmekilde, ifølge selger virker ikke varmefolie i gulv, og det er påvist misfarging i gulvbelegg pga. gulvvarme. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer, aldersmessig vurdering på membran- og slukløsning, samt ufagmessig utførelse på beleggsveis.
- Vaskerom: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel ikke er i henhold til dagens krav og det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer, aldersmessig vurdering på membran- og slukløsning, samt ufagmessig utførelse på beleggsveis.
- Kjøkken: Aldersmessig vurdering og generell bruksslitasje.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Ventilasjon: Aldersmessig vurdering på ventilasjonsaggregatet.
- Varmtvannstank: Aldersmessig vurdering.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Trapper: Det er ikke montert rekkverk.

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. 6: Vindu på bad første etg. er punktert.

Pkt. 18: Skiftet avsug til viftemotor til balansert ventilasjon i ca. 2001 og skiftet innblåsing til viftemotor til balansert ventilasjon i ca. 2014. Ufaglært arbeid.

Pkt. 32: Utført radonmålinger fra ca. 01.03.01 til 01.05.01. Årsmiddelverdi på 20 Bq/m3.

Beliggenhet
Eiendom, med areal ca. 1,2 daa., med påstående enebolig m/garasje, er beliggende i etablert og attraktivt boligområde like sør for sentrum, med stedvis utsikt mot sjø og fjell. Gangavstand til bl.a. skoler, barnehager, idrettsanlegg og sentrum. Bolig med østvendt hovedfasade som generelt gir et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder.

Adkomst
Med utgangspunkt i Sortland bussterminal kjør Vesterålsgata sørover i ca. 500 meter og ta til høyre opp Kong Øysteins vei. Ta 3. vei til venstre inn Snorres vei. Boligen er den 2. boligen på venstre side.
For detaljert beskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon:
Yttertaket er tekket med betongtakstein fra byggeår, takrenner og nedløp i stål, fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe, og heldekkende pipebeslag i stål. Boligen har saltakkonstruksjon i tre, prefabrikkerte A-takstoler og adkomst til kryploft via loftsluke u/stige. Garasje er utført med saltakkonstruksjon i tre med plassbygde w-takstoler med undertak.

Veggkonstruksjon:
Bolig har yttervegger i isolert bindingsverkskonstruksjon, garasje har yttervegger i uisolert bindingsverkskonstruksjon, samt utvendig bordkledning.

Vinduer:
Malte/lakkerte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Dører:
Teak hovedytterdør, bi-inngangsdør og kjellerdør, malte/lakkerte balkongdører, samt to garasjeporter og ytterdør i heltre redwood og automatisk portåpner.

Balkonger/terrasser:
Overbygd balkong i 2. etasje er utført i trekonstruksjon med spaltegulv. Altan i 1. etasje er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Trapper:
Trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon med strekkmetalltrinn, trapp til kjeller er utført i betong og tretrapp fra altan til terreng.

Grunnmur og fundamenter:
Byggegrunn er av myr og stedvis leirholdige masser ifølge selger, boligens dreneringssystem er fra byggeår, boligen er utført med murt grunnmur/lettklinkerblokker som er utvendig pusset og det er murt ringmur på garasje.

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Bolig med garasje har ferdigattest datert 08.02.1989. 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.

Oppvarming
Boligen oppvarmes med vedfyring og elektrisitet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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

Radon
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 07.06.2001, og
målinger ligger under grenseverdier. Kontakt megler for kopi av rapport.

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for Sortland kommune med plan-ID 2014001, datert 03.09.2014. Eiendommen er regulert til boliger og kjørevei i eldre reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt med plan-ID 1963007, datert 29.11.1963, samt regulert til kjørevei i endret reguleringsplan for del av Lamarkområdet med plan-ID 1968009, datert 26.05.1967.

Eiendommen ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE aktsomhetskart for kvikkleireskred.

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 1 428 596,- for 2022
Sekundærverdi kr 5 428 664,-.

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Dagfinn Robertsen og Jorunn Helene Robertsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3476
Dato: 14.07.1972
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

Registrering av grunn
Dagboknr.: 7063
Dato: 23.09.1987
Registrering av grunn

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 24-06-2025 av Inge Liland i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han 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. 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 24.06.2025
Selgers egenerklæring, datert 29.05.2025
Energiattest, datert 20.06.2024
Bygningstegninger, datert 22.02.1988
Ferdigattest, datert 08.02.1989
Matrikkelrapport, datert 11.01.2024
Målebrev, datert 02.06.1988
Grunnkart, datert 19.06.2024
Kommuneplan, datert 19.06.2024
Reguleringsplan, datert 19.06.2024
Reguleringsbestemmelser, datert 03.12.1963
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 16, 8400 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Flott enebolig like sør for Sortland sentrum - To sov - To bad - Flere stuer - Dobbelgarasje



Attraktiv beliggenhet i et familievennlig boligområde like sør for Sortland sentrum med gangavstand til det meste.









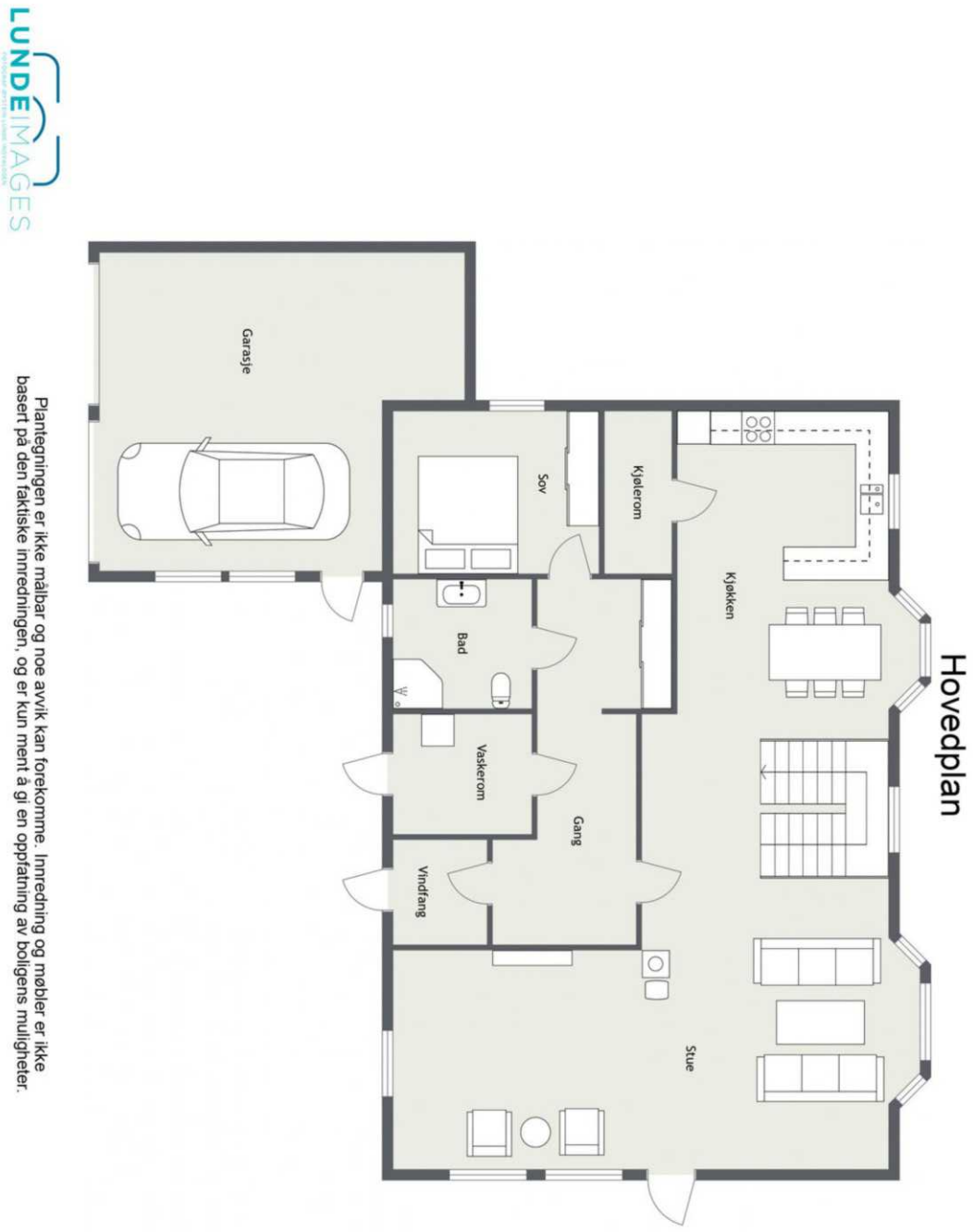



10

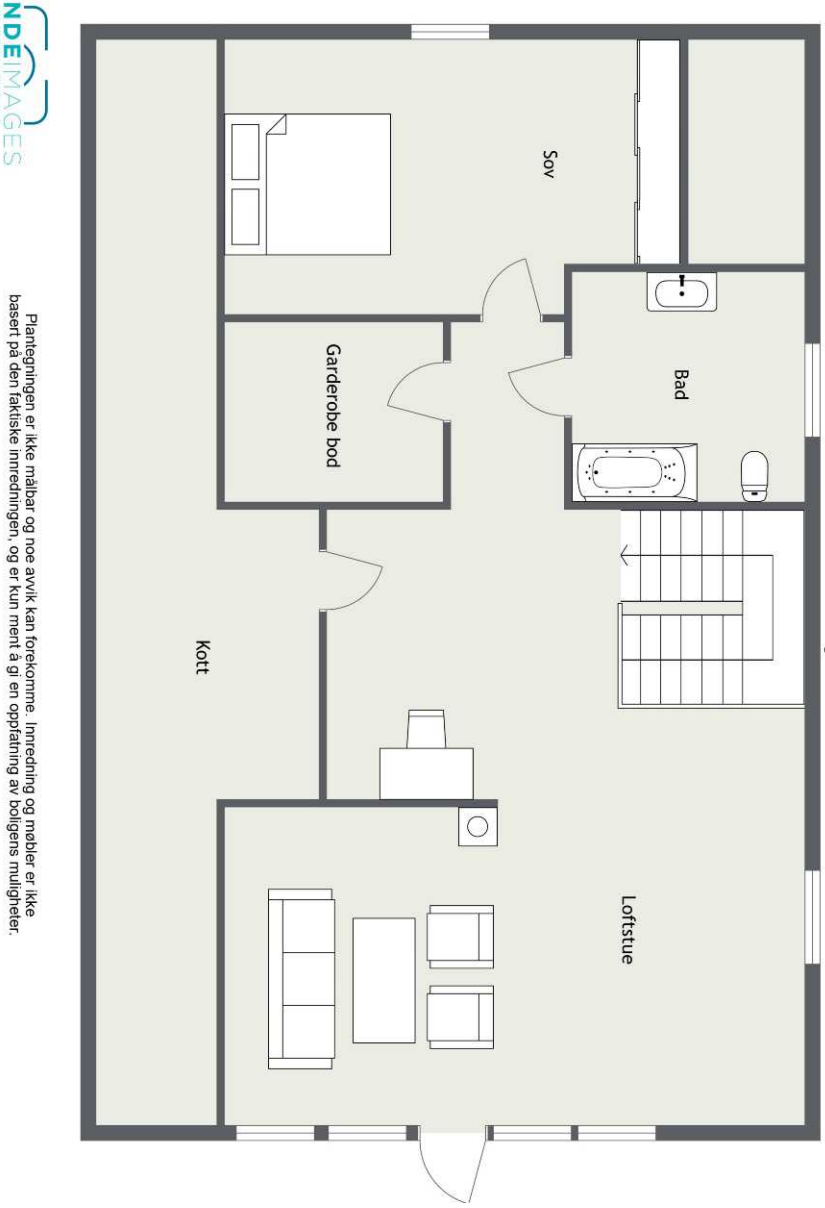


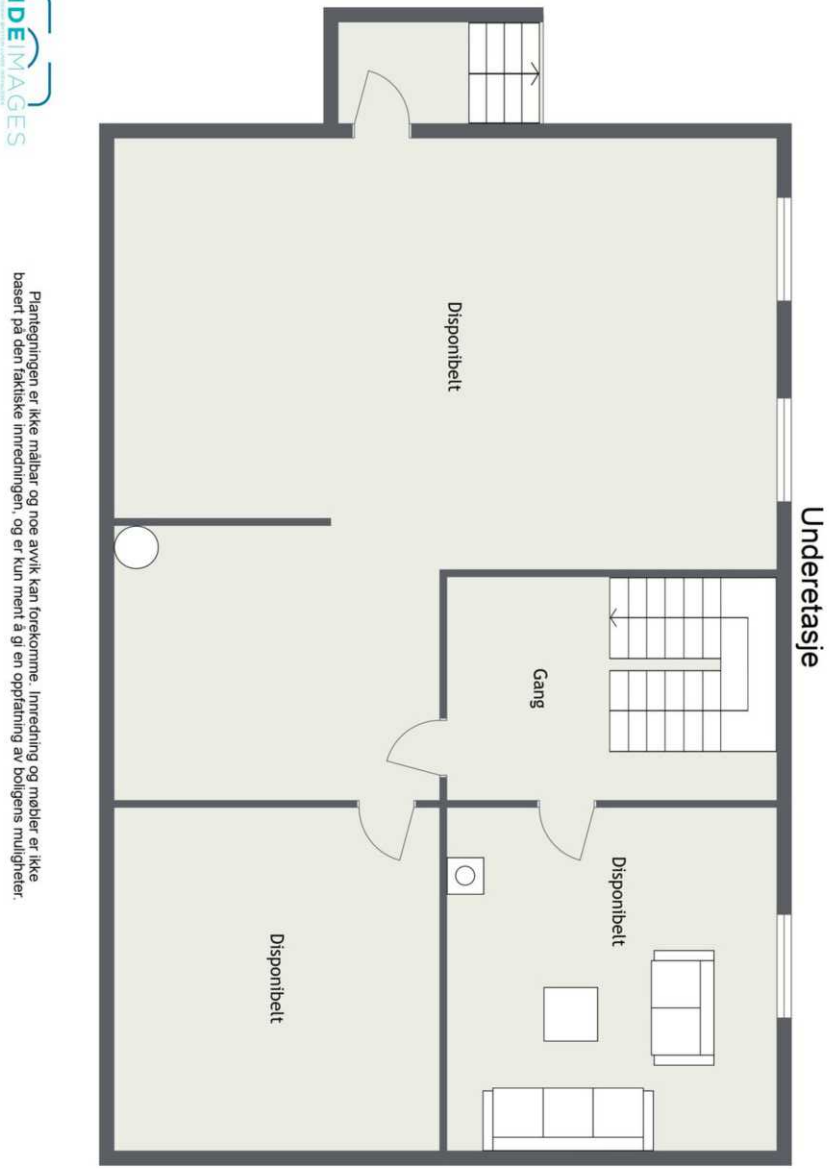


Plantegning



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.





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

Tilstandsrapport

Enebolig m/garasje
Snorres vei 10, 8403 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 15, bnr. 929

Markedsverdi

7 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 358 m² BRA-i: 325 m²



Befaringsdato: 20.06.2025 **Rapportdato:** 24.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13383-1179 **Referansenummer:** LW1822

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Inge Liland
Uavhengig Takstingeniør
inge@ttv.as
950 50 320

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Snorres vei 10, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 929
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1989 som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. alder).

Boligen fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk og begrenset bruksslitasje iht. alder, dette selv om det stedvis er preg av utidsmessighet og vedlikeholdsbehov.

Boligens utførelse er vesentlig iht. byggeår, der bl.a. isolasjonsmessige forhold og lufttetthet ikke tilfredsstiller samme kvalitet og krav som på dagens boliger.

Boligens alder tilsier også at det er rimelig å forvente at det kan forekomme skjulte forhold som trenger utbedring, selv om disse ikke var mulig å avdekke under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre, med referanse til byggeår/byggeskikk, at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som likevel ikke er å regne som feil eller mangler sett i forhold til byggeskikk og retningslinjer som gjaldt ved byggeår.

Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.

Tilstandsregistreringen har i vesentlig grad påvist forhold anmerket med TG 1 og 2, men det er også avdekket noen få forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad TG 3 (se nærmere beskrivelse av de ulike konstruksjoner i tilstandsrapporten).

Enebolig m/garasje - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Saltakkonstruksjon i tre, prefabrikerte A-takstoler med utførelse iht. byggeår. Yttertaket er tekket med betongtakstein fra byggeår.
Takrenner og nedløp i stål. Fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe. Heldekkende pipebeslag i stål.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår.
Utvendig liggende bordkledning.
Malte/lakkerte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Ytterdører i tre. Teak hovedytterdør, bi-inngangsdør og kjellerdør.
Malte/lakkerte balkongdører.
Garasjeporter i heltre redwood. Automatisk portåpner.
Overbygd balkong i 2. etasje er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.
Altan i 1. etasje er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.
Trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon med spaltegulv og trappetrinn i strekkmetall. Trapp til kjeller er utført i betong.
Enkel tretrapp fra altan til terreng.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på gulv er vesentlig utført med parkett, belegg, laminat og teppegulv. Vegger med malte plater, malt tapet/strie og panel. Innvendige tak med malte himlingsplater og panel.
Uinnredet del av kjeller har overflater i mur og betong. Overflater i garasje er utført med gipsplater på vegger og betonggulv.
Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue
Innredede rom i kjeller har betonggulv med elektrisk gulvvarme og stedvis oppforet/isolert tregulv (tilfarergulv). Vegger mot grunnmur er utført i tre, utlektet og isolert ca. 5 cm.
Innvendig lakkert tretrapp mellom etasjer.
Innvendige furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

VASKEROM 1. ETASJE
Vaskerom fra byggeår.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Vegger er utført med våtromstapet. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Vinyl våtromsbelegg på gulv. Varmefolie i gulvet.
Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg. Plastsluk.
Skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon).
Hulltaking er foretatt fra gang, ved bunnsvill, uten å påvise unormale forhold.

BAD 1. ETASJE
Baderom fra byggeår.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Vegger er utført med våtromstapet. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Vinyl våtromsbelegg på gulv. Varmefolie i gulv.
Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg. Plastsluk.
Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.
Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone under servant, uten å påvise unormale forhold.

BAD 2. ETASJE
Baderom fra byggeår.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Vegger er utført med våtromstapet. Trepanel i innvendig tak.
Vinyl våtromsbelegg på gulv. Varmefolie i gulv.
Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg. Plastsluk.
Baderommet er utstyrt med toalett, badekar og baderomsinnredning med dobbel servant.
Mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon).
Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone under servant, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte furu fronter og laminat benkeplate, overskap og underskap. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom fra byggeår, utført med panel på vegg og i himling. Tregulv.
Kjøleaggregat fra 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør i kobber fra byggeår. Vannmåler.
Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.
Boligen har balansert ventilasjon.
200 liters varmtvannsbereder fra byggeår.
Boligen har installert sentralstøvsuger med uttak i kjeller og 1. etasje.
Normal el-installasjon i henhold til byggeår. Automatsikringer.
Boligen har seriekoblede røykvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er beliggende i flatt og delvis lett hellende terreng.
Byggegrunn av myr og stedvis leirholdige masser iht. eier.
Boligens dreneringssystem er fra byggeår.
Boligen er utført med murt grunnmur (lettklinkerblokker), utvendig pusset. Murt ringmur på garasje.
Forstøtningsmur er av lettklinkerblokk ved kjellertrapp.
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger i plast fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	358 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	358 m²
Totalpris	7 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	8 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

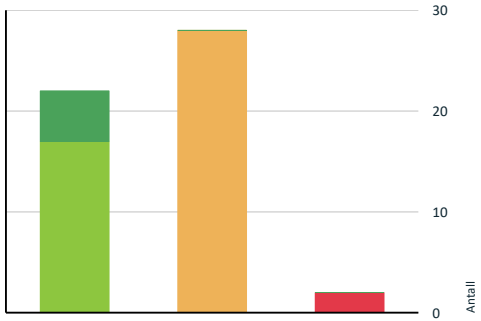
Enebolig m/garasje

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

Det er registrert avvik i form av fasadeendring og bruksendring av rom kjeller og 1. etasje. Avvik gjelder bl.a. karnapp fasade mot øst, vinduer i garasje mot nord, matbod er endret til kjølerom, planløsning i kjeller.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om nødvendig.

Sammendrag av boligens tilstand

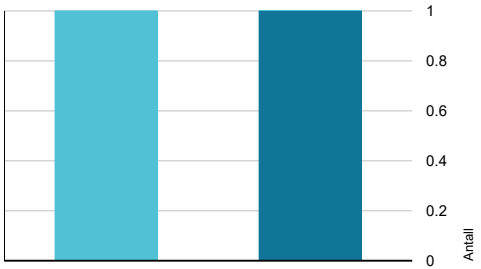
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Snorres vei 10, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 929
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dør/porter - garasje	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater garasje	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/GARASJE



Byggeår
1989

Kommentar
Ferdigstilt dette år iht. offentlige register (forutsettes korrekt)

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

Vedlikehold
Bygning fremstår som godt/ tilfredsstillende vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1991	Ombygging	Del av kjeller innredet (kjellerstue og hobbyrom).
2025	Modernisering	Kjøleaggregat skiftet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

Utvendig yttertak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er av sikkerhetsmessige grunner kun observert fra bakkenivå, med de begrensninger dette medfører.
Selv om besiktigelse fra bakkenivå ikke har avdekket skader eller avvik utover forhold som evt. er opplyst om, kan det ikke utelukkes at det likevel kan være avvik som kun er mulig å avdekke ved en grundigere besiktigelse fra taknivå. Vær oppmerksom på denne risikoen.
Generelt anbefales ytterligere undersøkelse utført av fagkyndig person under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

Generelt vedlikehold/mosefjerning bør utføres jevnlig.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål. Fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe. Heldekkende pipebeslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Bolig har yttervegger i isolert bindingsverkskonstruksjon, med utførelse iht. byggeår.
Garasje har yttervegger i uisolert bindingsverkskonstruksjon, med utførelse iht. byggeår.
Utvendig bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltakkonstruksjon i tre, prefabrikkerte A-takstoler med utførelse iht. byggeår.
Adkomst til kryploft via loftsluke u/stige.
Garasje er utført med saltakkonstruksjon i tre, plassbygde w-takstoler med undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Snorres vei 10, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 929
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er ikke gangbart gulv på kryploftet og konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra loftsluke iht. gjeldende retningslinje.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Avviket gjelder bolig.



Kryploft bolig. Det bør etableres ventil i begge ender av kryploftet.



Takkonstruksjon garasje.

TG 2 Vinduer

Malte/lakkerte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

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

Avvik rundt innsettingsdetaljer gjelder stedvis manglende åpning/klaring mellom omrammingsbord og vindusbeslag. Dette medfører fare for fuktopptrekk i trevirket med risiko for råteskade.
Sålebenk har stedvis manglende skråhelling.
Vinduer har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påviste avvik bør rettes opp. For øvrig er det ikke behov for snarlige tiltak utover jevnlig vedlikehold.



Eksempel på mangelfull avstand mellom omramming og sålebenkbeslag.



Eksempel på sålebenk manglende helling.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre. Teak hovedytterdør, bi-inngangsdør og kjellerdør.
Malte/lakkerte balkongdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdører har passert halvparten av forventet brukstid.
Hovedytterdør og bi-inngangsdør tar mot terskel.
Dørvridere på balkongdører har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Enkelte dører bør justeres.
Dørvridere på balkongdører bør utbedres/skiftes.



Tilstandsrapport



TG 2 Dør/porter - garasje

2 stk. garasjeporter og ytterdør i heltre redwood. Automatisk portåpner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Porter preges noe av værslitasje.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på porter og ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for generelt vedlikehold må påregnes.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong i 2. etasje er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.
Terrasse i 1. etasje er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Rekkverk er av sikkerhetsmessige årsaker vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Uheldig utførelse ved at bjelkelag er festet direkte mot bordkledning.

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

Utførelse mot yttervegg medfører omfattende tiltak ved utskifting av bordkledning.





TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon med strekkmetalltrinn.
Trapp til kjeller er utført i betong.

Trapper og rekkverk er av sikkerhetsmessige grunner vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

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

Det mangler håndløper i kjellertrapp.

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

Håndløper må monteres på begge sider i kjellertrapp for å oppfylle krav ved byggeår.

Snorres vei 10, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 929
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kjellertrapp.





TG 3 Utvendige trapper - 2

Tretrapp fra altan til terreng.

Trapper og rekkverk er av sikkerhetsmessige grunner vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er utført med parkett, belegg, laminat og teppegulv. Vegger med malte plater, malt tapet/strie og panel. Innvendige tak med malte himlingsplater og panel.

TG 2 Overflater garasje

Overflater i garasje er utført med betonggulv og gipsplater på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis riss/sprekker i garasjegulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.





Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført som standard trebjelkelag fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik er målt i loftstue.

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



TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 07.06.2001, og målinger ligger under grenseverdier.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist rennemerker etter sotvann fra sotluke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Røykhatt bør monteres.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innredede rom i kjeller har betonggulv med elektrisk gulvvarme og stedvis oppforet/isolert tregulv (tilfaregulv). Vegger mot grunnmur er utført i tre, utlektet og isolert ca. 5 cm. Vaflex veggpapp mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking i vegg påvist forhøyet fuktnivå i bunnsvill, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er ikke foretatt hulltaking i oppforede tregulv, da det allerede er påvist forhøyede fuktverdier ved bunnsvill i vegg. Oppforede tregulv må forventes å inneha tilnærmet samme fuktnivå som i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Rom under terreng, med innforede trevegger mot grunnmur og oppforede tregulv, er generelt å anse som risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner har skjulte hulrom som er vanskelig å inspisere, og er erfaringsmessig en konstruksjon med høy risiko for skjult svikt/ skade. Jevnlig tilsyn av slike konstruksjoner anbefales generelt.

Snorres vei 10, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 929
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Innvendig lakkert tretrapp mellom etasjer.

Trapper og rekkverk er av sikkerhetsmessige grunner vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

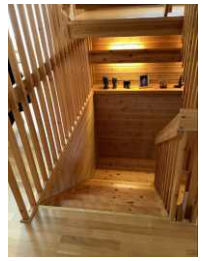
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende håndløper gjelder trappeløp til kjeller.
Avvik "åpning i rekkverk" gjelder kun på ett sted i 2. etasje. For øvrig er åpninger i rekkverk iht. gjeldende forskrift.

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

Det bør utføres tiltak for å utbedre åpning som er for stor.





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Våtrommet er eldre enn 20 år, og forventet brukstid er dermed oppnådd. For at våtrommet skal tåle de påkjenninger som forventes i henhold til dagens krav må det påregnes behov for full renovering innen rimelig tid.

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med våtromstapet. Malte himlingsplater i innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Varmefolie i gulv.

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

Varmefolie i gulv virker ikke i ett felt iht. eier.
Det er påvist misfarging i gulvbelegg pga. gulvvarme.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. Våtrommet vil fungere ved normalt bruk, forutsatt at det er montert dusjkabinett. Utførelsen tilsier økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert vannlekkasje på våtrommet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.





1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg. Plastsluk.

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

Beleggsveis i hjørner har ikke fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Rørgjennomføring i våtsone bør tettes forsvarlig.



Utett rørgjennomføring i våtsone.



Sluk under dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Konsekvens/tiltak

Snorres vei 10, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 929
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone under servant, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført som stikkprøvekontroll (på ett sted) iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være fukt i andre områder på våtrommet. Ytterligere kontroll anbefales generelt.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Våtrommet er eldre enn 20 år, og forventet brukstid er dermed oppnådd. For at våtrommet skal tåle de påkjenninger som forventes i henhold til dagens krav må det påregnes behov for full renovering innen rimelig tid.

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger er utført med våtromstapet. Malte himlingsplater i innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Varmefolie i gulvet.

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

I forhold til fall og høydeforskjell fungerer våtrommet inntil videre, men de nevnte forhold må holdes under oppsikt.
Utførelsen tilsier økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en evt. ukontrollert hendelse. For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg. Plastsluk.

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

Beleggsveis i hjørner har ikke fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Rørgjennomføring i vegg i våtsone bør tettes forsvarlig.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon).

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra gang, ved bunnsvill, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført som stikkprøvekontroll (på ett sted) iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være fukt i andre områder på våtrommet. Ytterligere kontroll anbefales generelt.



2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Våtrommet er eldre enn 20 år, og forventet brukstid er dermed oppnådd. For at våtrommet skal tåle de påkjenninger som forventes i henhold til dagens krav må det påregnes behov for full renovering innen rimelig tid.

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



Snorres vei 10, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 929
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger er utført med våtromstapet. Trepanel i innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Varmefolie i gulv.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

I forhold til fall og høydeforskjell fungerer våtrommet inntil videre, men de nevnte forhold må holdes under oppsikt.
Utførelsen tilsier øket risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en evt. ukontrollert hendelse. For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.



2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg. Plastsluk.

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

Beleggsveis i hjørner har ikke fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.





2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderommet er utstyrt med toalett, badekar og baderomsinnredning med dobbel servant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Baderomsinnredningen vil fungere inntil videre med de svekkelser og skader som er påvist. Ved renovering av badet er det naturlig at innredning og sanitærutstyr skiftes ut.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon).

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone under servant, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført som stikkprøvekontroll (på ett sted) iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være fukt i andre områder på våtrommet. Ytterligere kontroll anbefales generelt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter i furu og laminat benkeplate, overskap og underskap. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 vurderes på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på bakgrunn av alder og bruksslitasje bør det forventes behov for utskifting innen rimelig tid.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom fra byggeår, utført med panel på vegg og i himling. Tregulv.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat skiftet i 2025.

Årstall: 2025

Snorres vei 10, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 929
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

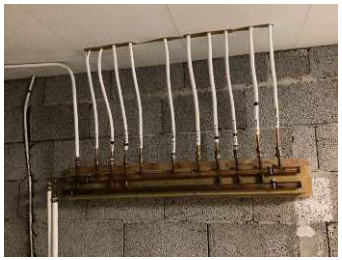
TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber fra byggeår.
Vannmåler.

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

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





TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.

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

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



TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilasjonsaggregatet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereder fra byggeår.

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

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



TG 1 Andre installasjoner

Boligen har installert sentralstøvsuger med uttak i kjeller og 1. etasje.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Normal el-installasjon i henhold til byggeår. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988
   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra eier.

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

   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Kontroll fra offentlig myndighet ble utført 27.03.2019.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra eier.

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

Generelt om anlegget

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

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

Snorres vei 10, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 929
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Brannteknikske forhold

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

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

Boligen har seriekoblede røykvarslere og brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er av myr og stedvis leirholdige masser iht. eier.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligens dreneringssystem er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er utført med murt grunnmur (lettklinkerblokker), utvendig pusset.
Murt ringmur på garasje.
Fundamenter er ikke mulig å kontrollere, men er mest sannsynlig i tidsmessig utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Garasjemur.



Stedvis feil fall på terreng ved grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av lettklinkerblokk ved kjellertrapp.



TG 2 Terrengforhold

Boligen er beliggende i flatt og delvis lett hellende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk fra bygning, for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling fra grunnmuren i en avstand på minimum 3 meter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Snorres vei 10, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 929
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

358 m²/325 m²

Enebolig m/garasje: Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, 2 Soverom, Kjølerom, Garasje, Loftstue, Garderobe, Kott, Trapperom, Kjellerstue, Hobbyrom, Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 000 000

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 8 250 000

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	**7 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 000 000**

Markedsvurdering

Eiendom, med areal ca. 1,2 daa., med påstående enebolig m/garasje, er beliggende i etablert og attraktivt boligområde like sør for sentrum, med stedvis utsikt mot sjø og fjell.
Gangavstand til bl.a. skoler, barnehager, idrettsanlegg og sentrum.
Bolig med østvendt hovedfasade som generelt gir et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for eiendommer i område.

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lykkentreffveien 8B ,8400 SORTLAND 193 m² 2000 5 sov	09-01-2024	6 000 000	**5 850 000**		5 850 000	**30 311**
2	Sørliveien 28 ,8403 SORTLAND 223 m² 2007 5 sov	17-02-2022	6 300 000	**6 300 000**		6 300 000	**28 251**
3	Sørliveien 12A ,8403 SORTLAND 263 m² 2000 6 sov	04-02-2025	6 450 000	**7 300 000**		7 300 000	**27 757**
4	Lykkentreffveien 15 ,8400 SORTLAND 222 m² 1995 4 sov	05-06-2025	5 900 000	**5 750 000**		5 750 000	**25 901**

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.

Snorres vei 10, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 929
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Opplysning iht. eier.	Kr.		19 240
Renovasjon. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.		5 000
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstingeniør.	Kr.		9 300
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**48 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		9 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 670 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/garasje	Kr.		**6 850 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**6 850 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**8 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

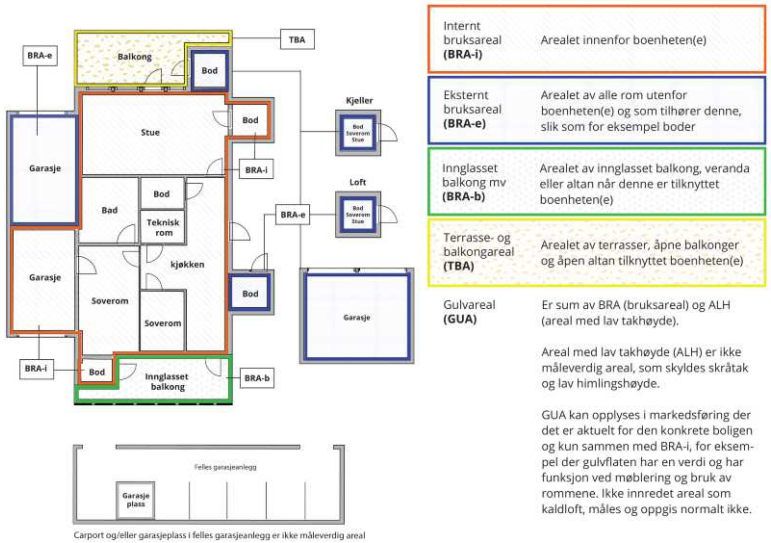
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Snorres vei 10, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 929
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Enebolig m/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	124	33		157	27		157
2. etasje	82			82	5	12	94
Kjeller	119			119			119
SUM	**325**	**33**			**32**	**12**	**370**
SUM BRA	**358**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Soverom, Kjølerom	Garasje	
2. etasje	Loftstue, Bad, Soverom, Garderobe, Kott		
Kjeller	Trapperom, Kjellerstue, Hobbyrom, Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Areal av kott i 2. etasje er ikke medtatt (ikke måleverdig iht. gjeldende arealberegningsregler pga. lav høyde). Gulvareal i kott utgjør ca. 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik i form av fasadeendring og bruksendring av rom kjeller og 1. etasje. Avvik gjelder bl.a. karnapp fasade mot øst, vinduer i garasje mot nord, matbod er endret til kjølerom, planløsning i kjeller.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om nødvendig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/garasje	212	125

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2025	Inge Liland	Takstingeniør
	Dagfinn Robertsen	Kunde
24.5.2024	Inge Liland	Takstingeniør
	Dagfinn Robertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	929		0	1193.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Snorres vei 10

Hjemmelshaver
Robertsen Dagfinn, Robertsen Jorunn Helene

Snorres vei 10, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 929
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på tilnærmet flat tomt, i etablert og attraktivt boligområde, like sør for Sortland sentrum.
Rolig og barnevennlig beliggenhet, bl.a. ved adkomst fra veg med begrenset trafikk.
Gangavstand til sentrum samt skoler, barnehager, lekepark, idrettsanlegg og utmark med attraktivt og mye brukt turområde både sommer og vinter.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt. Det anbefales generelt at grunnbokutskrift for eiendommen kontrolleres før overdragelse.
Eiendommens areal er i henhold til opplysning i offentlige register, og forutsettes korrekt.
Generelt anbefales nærmere undersøkelse av målebrev, situasjonskart og eventuelt kommunen for informasjon vedrørende eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (eventuelt reguleringsplaner osv.) for informasjon vedrørende området.
Eier/rekvirent opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som eventuelt er nevnt i takstdokument.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig m/garasje.

Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Siste hjemmelsovergang

År
1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2024		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	29.04.2024		Fremvist	2	Nei
Eier	22.05.2024		Ingen		Nei
Norges Eiendommer	29.04.2024		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	29.05.2024		Ingen	4	Nei
Se eiendom	29.04.2024		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger			Ingen		Nei
Se eiendom	23.06.2025		Gjennomgått	4	Nei
Norges Eiendommer	23.06.2025		Gjennomgått	4	Nei
Egenerklæring	29.05.2025		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	24.06.2025		Gjennomgått	4	Nei

Snorres vei 10, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 929
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2024	
2	24.06.2025	
3	24.06.2025	RE-TILSTANDSRAPPORT Tilstandsrapport datert 03.06.2024 samt eiers opplysninger, herunder ny egenerklæring, legges til grunn for denne tilstandsrapport. Det er foretatt tilleggsbefaring og eier opplyser at den faktiske situasjon med bygningens bygningstekniske tilstand er uforandret siden siste tilstandsrapport (kun normal bruksslitasje). Eier opplyser videre at det ikke er foretatt utbedringer eller påkostninger av vesentlig betydning etter siste avholdte tilstandsrapport (bortsett fra skiftet kjøleaggregat) og at det heller ikke registrert andre forhold av vesentlig betydning i perioden etter den sistnevnte takst.
4	24.06.2025	RE-TILSTANDSRAPPORT Tilstandsrapport datert 03.06.2024 samt eiers opplysninger, herunder ny egenerklæring, legges til grunn for denne tilstandsrapport. Det er foretatt tilleggsbefaring og eier opplyser at den faktiske situasjon med bygningens bygningstekniske tilstand er uforandret siden siste tilstandsrapport (kun normal bruksslitasje). Eier opplyser videre at det ikke er foretatt utbedringer eller påkostninger av vesentlig betydning etter siste avholdte tilstandsrapport (bortsett fra skiftet kjøleaggregat) og at det heller ikke registrert andre forhold av vesentlig betydning i perioden etter den sistnevnte takst.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Snorres vei 10, 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 929
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LW1822

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





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

Dagfinn Robertsen

Jorunn Helene Robertsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1989
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Snorres Vei 10
8403 Sortland

1870-15/929/0/0

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vindu på bad første etg. er punktert.

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet viftemotor på avsug balansert ventilasjon. 2014: Skiftet viftemotor på innblåsning balansert ventilasjon.

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

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

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

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

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

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 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?
• **Ja**

01.03.01 til 01.05.01
Årsmiddelverdi 20 Bq/m3

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

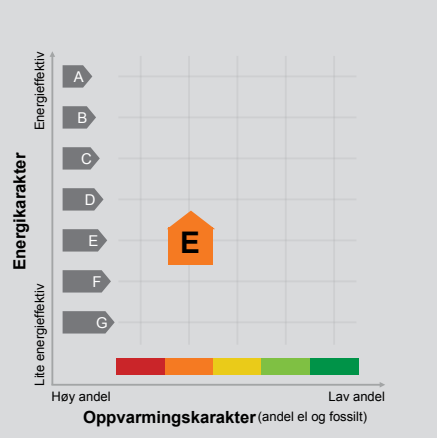
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Snorres vei 10
Postnummer	8403
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	929
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11366821
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	60d11e92-319a-4d2d-9072-c5ec866ea3ae
Dato	20.06.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 27 000 kWh pr. år

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

27 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	358
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Snorres vei 10
Postnummer: 8403
Sted: SORTLAND
Kommune: Sortland
Bolignummer: H0101
Dato: 20.06.2024 9:16:59
Energimerkenummer: 60d11e92-319a-4d2d-9072-c5ec866ea3ae

Kommunenummer: 1870
Gårdsnummer: 15
Bruksnummer: 929
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 11366821

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

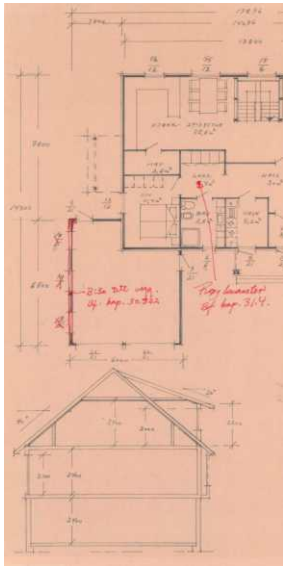
Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)	Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Snorres vei 10,	15/929

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Boligbygg	02.12.87	05.01.88	26/88

Byggherre	Adresse	Tlf.
Dagfinn Robertsen, Jorunn Nilsen, Sørmoveien 2 D,	8400 Sortland.	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Dagfinn Robertsen,	" "	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Asle Tomassen,	8400 Sortland.	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: En del småarbeider gjenstår i kjeller.

Sted og dato	Stempel
Sortland 08.02.1989.	Olav Halvorsen. Sortland kommune. Bygningskontrolløren
	Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-15/929

NORKART

Utskriftsdato: 19.06.2024 11:37

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	SNORRES VEG 10	Beregnet areal	1193.1
Etablert dato	14.07.1972	Historisk oppgitt areal	1194
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

[x] Tinglyst [ ] Del i samla fast eiendom [ ] Grunnforurensning [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
[x] 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 Annen forretningstype	27.02.2023 27.02.2023	23/20		15/591, 15/782, 15/929, 15/1788
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.09.1987			15/929 (-332), 15/1613 (332)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.07.1972			15/9 (-1194), 15/929 (1194)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.07.1972			15/782, 15/929

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7619718.34	516396.1	0	Ja	1193.1	

Tinglyste eierforhold

Adresse

Vegadresse: Snorres vei 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	205 Nattland	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11366821		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	08.02.1989

2	190187187		Enebolig (111)	Bygningsnummer utgått (BU)	

1: Bygning 11366821: Enebolig (111), Tatt i bruk 08.02.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	356
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	356
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.02.1988	19.02.1988
Igangsettingstillatelse	17.06.1988	17.06.1988
Tatt i bruk	08.02.1989	08.02.1989

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Snorres vei 10	H0101	15/929	356	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	83	0	83	0	0	0
H01	1	155	0	155	0	0	0
K01	0	118	0	118	0	0	0

2: Bygning 190187187: Enebolig (111), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.10.1999	06.10.1999
Bygningsnummer utgått		06.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/929	-	-	-	-	-

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
SORTLAND	82/87	1500929	

Lnr. 2023

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	15	929	
	Bruksnavn/adresse: SNORRES VEG 10		
Areal	1194,3 m²		

Dagbokstempel:
DAGBOKFØRT
24.02.89 01083
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN

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

Dato for forretningen	2.6.88
Rekvirent	Dagfinn Robertsen
Bestyrer	Odd Lydersen
Forretning	Kartforretning over gnr.15, bnr.929.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sortland, 3.2.89		Lars Nyvold.	Odd Lydersen
		Lars Nyvold	Odd Lydersen
		For leder av oppm.myndigheten	ingeniør

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT	TINGLYST
24.02.89 01083	Gebyr betalt med kr.585,-
SORENSKRIVEREN I	Dok.avgift betalt med kr
VESTERÅLEN O.J.Sandness konsulent/ef. sign.	Merknad etter tgll II

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 — *Kommunenes arkivnøkkel: 58*

Gnr	Bnr	Festenr
15	929	

Representasjonspunkt: X 1192020 Y -59979 Z

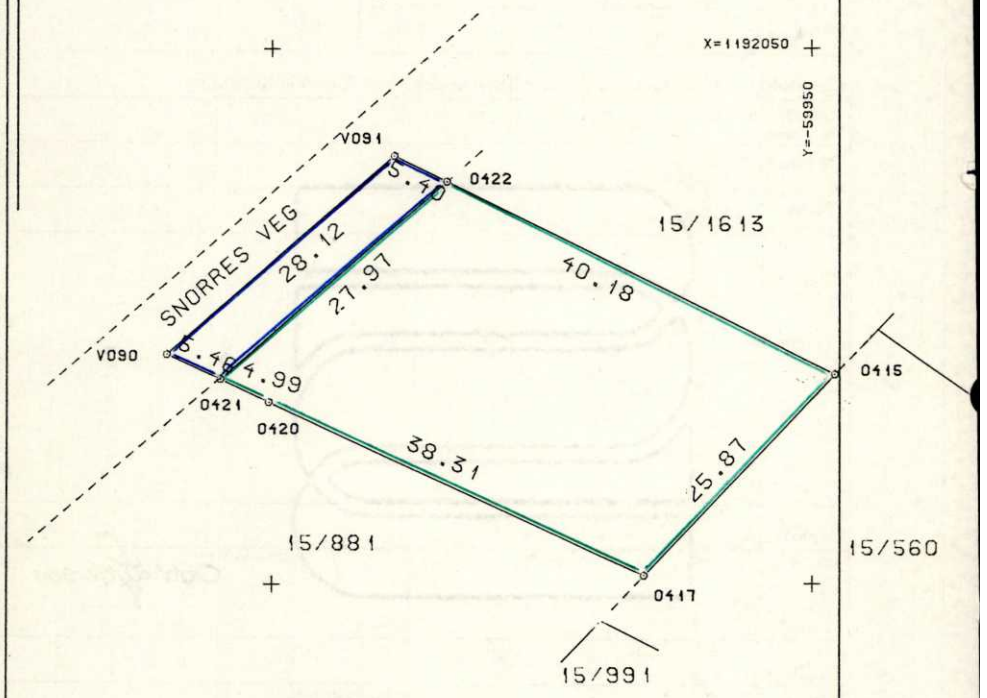
Kartblad		Landsnett
ED249-1-46	X	

Målestokk	Areal
1:500	1194.3 M²

MÅLEBREVKART

Jnr	Målebrev nr
82/87	1500929

Nettoareal: 1054,1 m²
Vegareal: 140,2 "



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
150415	Gkj bolt jord	1192019.53	-59947.88		
150417	Gkj bolt jord	1192000.71	-59965.64	25.87	
150420	Gkj bolt jord	1192016.99	-60000.33	38.31	
150421	Gkj bolt jord	1192019.16	-60004.82	4.99	
15V090	Teoretisk punkt	1192021.48	-60009.75	5.46	
15V091	Teoretisk punkt	1192040.01	-59988.60	28.12	
150422	Gkj bolt jord	1192037.58	-59983.78	5.40	
				40.18	

Veola/Geonor

Prt.koll side 929
J. nr.
L. nr. 135

..Sortland..... kommune

MÅLEBREV

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

over

Parsell av "Natland nordre" (eiend. navn), gr. nr. 15 br. nr. 9
Gunsteins- og Snorres veg 15 782
Parsell I
Parsellen er gitt br.nr. 929 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet "Snorres veg"10" gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 72 den 27. 6. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

"Natland nordre" 15/9

"Gunsteins og Snorres veg, parsell I, 15/782

Forretningen er forlangt av Birger Natland

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppm. sjef Per Austmyr.

I nærvær av kartvitne Arnulf Olsen, Eskild Brenlund.

Bl. 540 a. 17000. 13226/71. Andvord.

Ved forretningen møtte: [1])

Selger: 15/9 Birger Natland, møtte. 15/782, Sortland kommune, Olsen møtte.
Kjøper: samme.
Naboer: 15/591 Torbjørn Dragland, lovlig varslet, møtte ikke.
15/558 Einar Schei, lovlig varslet, møtte ikke.
15/881 Hans J Stamnes, møtte.
15/560 Per Ågaard, ikke lovlig varslet, møtte ikke.

Grensene er stadfestet i følge reguleringsplan av 21. 6. 1963..

GRENSEBESKRIVELSE.

I Vest grenser parsellen mot Snorres veg.
Grensen går fra pkt. I, 35,30 m i NNØ-lig retn. til pkt. II

I NNØ grenser parsellen mot 15/598
Grensen går fra pkt. II, 40,00 m i Ø-lig retn. til pkt. III

I Øst grenser parsellen mot 15/558 og 15/560.
Grensen går fra pkt. III, 5,00 m i SSV-lig retn. til pkt. IV, vidre går grensen 29,50 m i samme retn. til pkt. V.

I SSV grenser parsellen mot 15/881.
Grensen går fra pkt. V, 1,00 m i V-lig retn. til pkt. VI, vidre 37,30 m i samme retn. til pkt. VII, og vidre 5,00 m i samme retn. til utgangspunktet, pkt. I.

I pkt. I-II-III-IV-VI og VII er nedrammet jernpåler.

Forøvrig fremgår parsellens form, størrelse og beliggenhet av kartet.

Ingen av de møtende hadde mer og tilføye i protokollen.

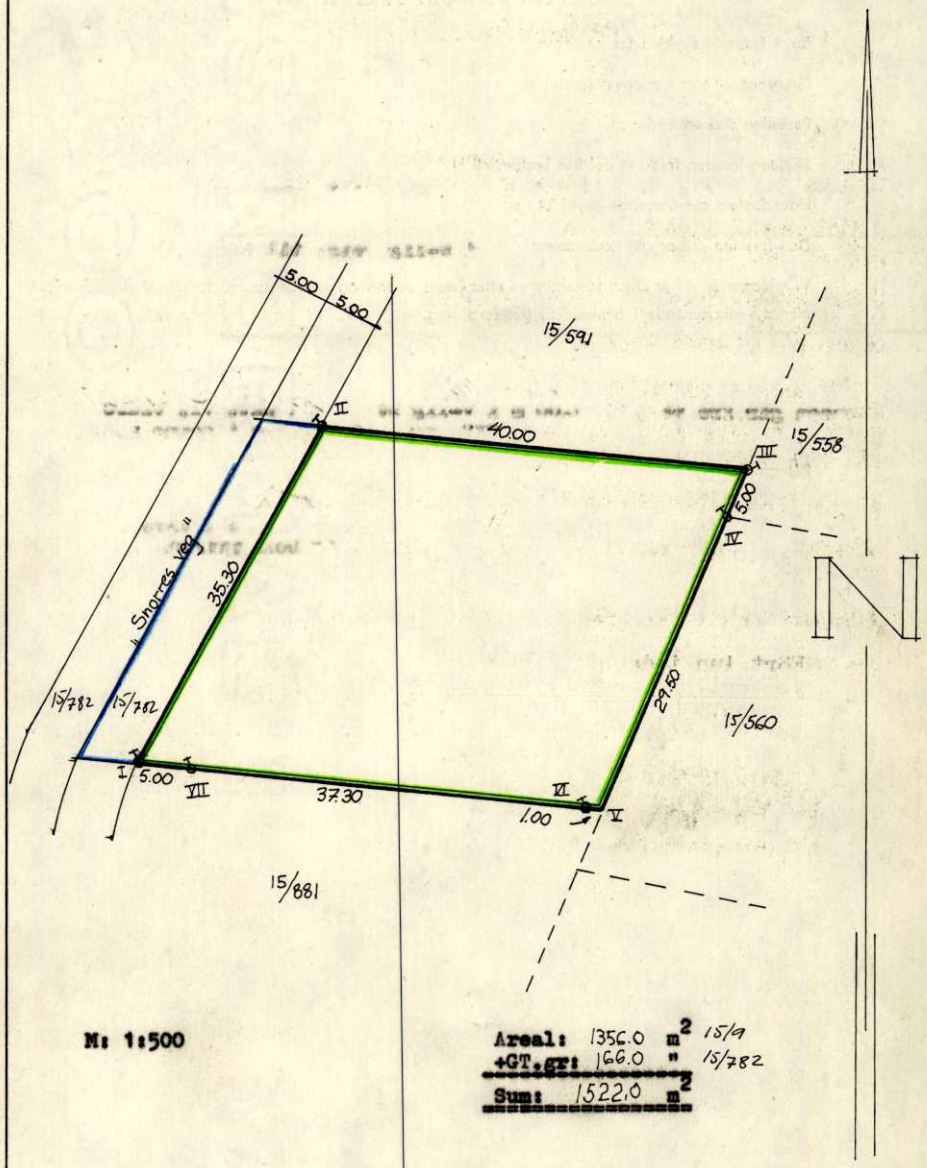
Foretningen sluttet.

15/782

Areal:	1356,0 m²
+Gt.gr:	166,0 "
Sum:	1522,0 m²

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

For inntegning eller innliming av kart.



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 Byggegrunn, boligtomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 15/9: 0,01 økm 15/782: 0.01 skm uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 15/9 0,26 økm 15/782: 0.01 skm

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Snorres veg" 10"

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

Arnfinn Olsen
Oppmåler.

Tor Steinlugn
Bygn.sjef.

Eskild Brönlund
Kartretne.

Påtegninger: [3])

Fradelingen er godkjent i bygningsrådet den: 28/6 1972.
Sak: 131/72.

For tinglysningen Kr 30,00
Ført inn i dagboken ved
Vesterålen sorenskriverembete
som nr. 3476 den 14/7 1972.
Ført inn i grb. for Sortland, gnr. 15 bnr. 9, 782 og 929.

Sverre Torwick.

[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.

Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/929
Adresse: Snorres vei 10
Dato: 19.06.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

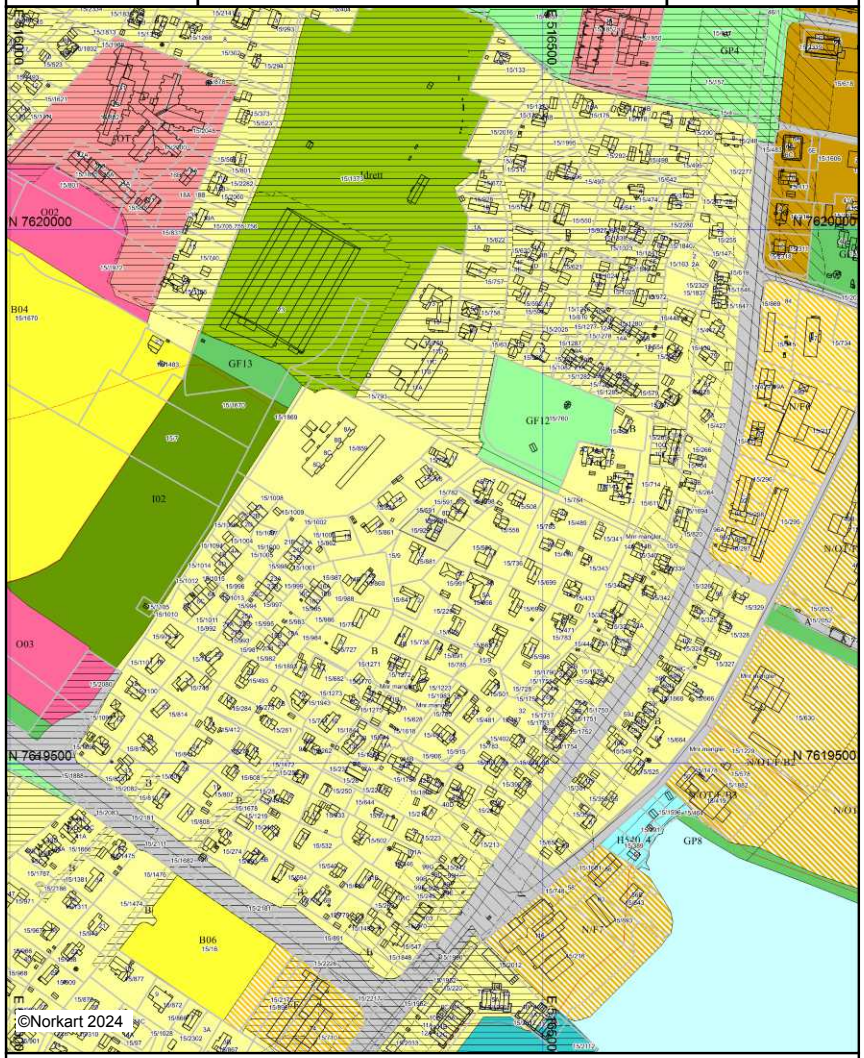
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/929
Adresse: Snorres vei 10
Dato: 19.06.2024
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.

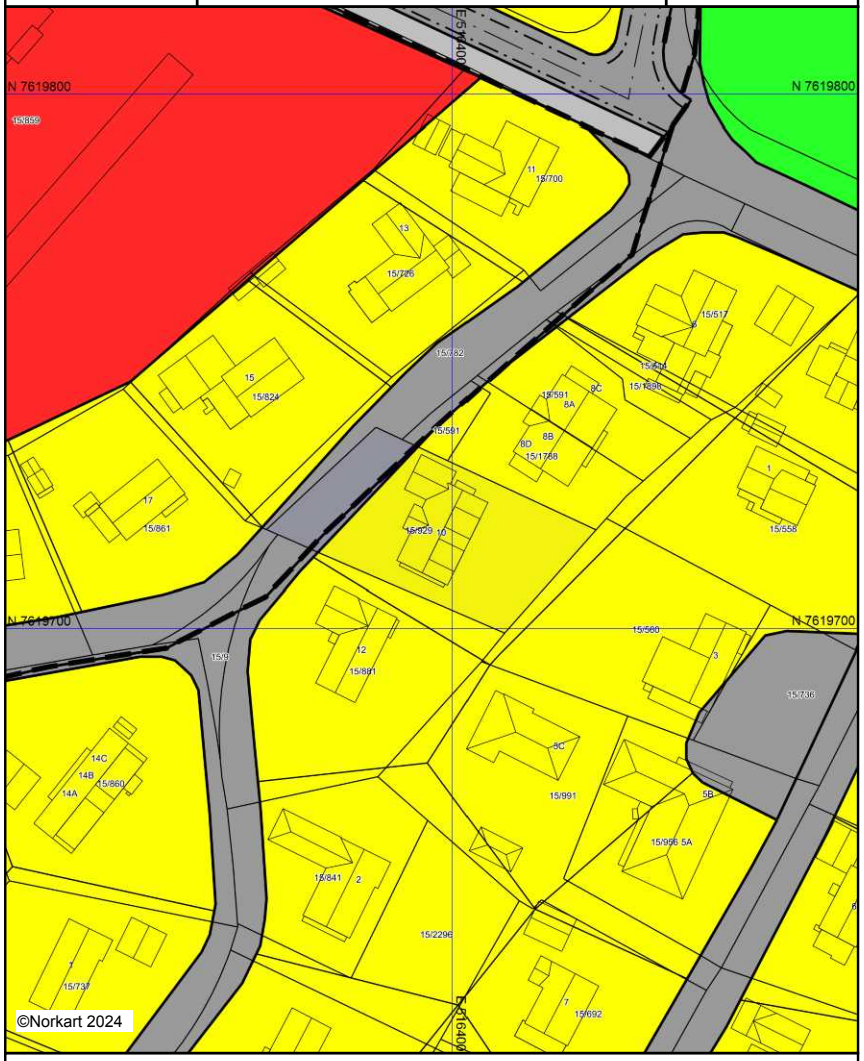
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/929
Adresse: Snorres vei 10
Dato: 19.06.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Annet friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane

504.007

Vedtatt 21/6 1963.

Reguleringsvedtekter
til
reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt

-----0-----

§ 1.

Byplanen foreligger utarbeidet i målestokk 1 : 2000, der det innenfor den viste begrensningslinje er tegnet inn det regulerte vei- og gatenett, samt redegjort for plassering av offentlige plasser (torg, buss-stasjon, ferge, kai perkering m.v.) offentlige bygg, foruten tomtedelinger i nye boligområder.

§ 2.

I de etterfølgende paragrafer er vedtektene differensiert i:

A. Forretningsstrøk.
B. Boligstrøk.
C. Industristrøk.
D. Fellesbestemmelser.

A. FORRETNINGSSTRØK.

§ 3.

Bygningene skal føres opp med vegger og etasjeskiller av brannfast materiale.

§ 4.

1. Bebyggelsen kan innredes til forretninger, kontorer, lager og servisebedrifter.
2. Formål som antas å ville medføre ulemper for naboene kan bygningsrådet henvise til industristrøk.
3. Nødvendige tjeneste-leiligheter kan bygningsrådet tillate innredet.

§ 5.

1. Kvartalene er i planen regulert med ytre byggelinjer uten detaljplan for bebyggelsen.

2a. De regulerte byggelinjer som samtidig er gatelinjer, er å betrakte som ytre begrensning for bebyggelsen som for øvrig kan legges til rette på den måte som er mest tjenlig for det enkelte og de tilgrensende kvartaler.

2b. Byggelinjen langs østre side av riksvegen skal være minst 15,0 m. fra vegens midtlinje.

3. Det tillates ikke bygget høyere enn 2 etasjer uten innredet loft.
4. Utnyttelsesgraden for det enkelte kvartal (forholdet mellem brutto gulvareal over terreng og kvartalets areal regnet til gatemidte eller maks. 10,0 m. fra byggelinjen) skal ikke overstige 1,0.
5. Grunneierne skal for at det på egen grunn etableres gunstige forhold for varetransport ved av- og pålasting, samt garasje- og parkeringsplass for det antall biler som bygningsrådet bestemmer.

6. Selv om bygningsrådet kan tillate at en grunneier i første omgang bare går til delvis utbygging av sin eiendom,må det sendes inn byggemelding med tegninger for hele den prosjektert bygningsmasse på eiendommen.
7. Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det,dispensere fra denne vedtekts pkt.3 og 4.

B. BOLIGSTRØK.

§ 6.

1. Bebyggelsen skal være åpen med bolighus på maksæ.2.etasjer og uthus,garasjer eller fløybygg i 1.etasje.
2. Bolighus skal legges minst 10,0m.fraregulert gatelinje.
3. Garasje eller uthus skal legges minst 5,0 m.fra regulert gatelinje når det bygges som fløy til hovedhuset,ellers minst 10,0 m.fra gatelinjen.

§ 7.

1. Boligarealet (brutto gulvareal ekskl.kjeller,loft,uthus og garasje)må ikke overstige 15 % av netto tomtareal.
2. For 2.etasjes hus tillates ikke loft eller kjeller utnyttet til bolig.
3. Gesimshøyden skal være maksimum 6,5 m.og 4m.for henholdsvis 2.etasjes hus.
4. Arealet av uthus eller garasje må ikke overstige 35 m2.

§ 8.

1. Når særlige grunner taler for det,kan bygningsrådet dispensere fra den viste tomtedeling.
2. Over 2 naboeiendommer kan bygningsrådet tillate oppført dobbelthus,vertikalt delt i eiendomsgrensen uten brannvegg når dette for øvrig ikke strider mot bygningsloven,forskriftene eller disse vedtekter.

§ 9.

Innredning av lokaler til annet formål enn bolig kan ikke tillates av bygningsrådet bare når det ikke medfører ulemper for naboene og når særlig forhold taler for det.

C. INDUSTRISTRØK.

§ 10.

Bebyggelsen skal føres opp med vegger og etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 11.

1. Bebyggelsen kan innredes til industri og servisebedrifter, lager og kontorer.
2. Bedrifter som antas å ville medføre ulemper for naboene, kan bygningsrådet henvise til bestemte deler av det regulerte industriområde -areal.
3. Boligbygg tillates ikke.Bygningsrådet kan untaksvis tillate tjenesteboliger innredet,etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 12.

Hvor det i planen er vist plasser eller isolasjonsbelter kan disse ikke bebygges.

§ 13.

1. Kvartaler med eksisterende tomtedelinger og bebyggelser er i planen regulert med ytre byggelinjer uten detaljplan for bebyggelsen.
2. Innenfor nye industristrøk kan arealet deles etter de enkelte bedrifters behov,etter grensen som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.Parsellen skal ha mest mulig regelmessig form.
3. Det regulerte byggelinjer er å betrakte som ytre begrensningslinjer for bebyggelsen,som for øvrig kan legges til rette på den måte som bygningsrådet finner mest mulig tjenlig for strøket.

§ 14.

1. BYgningsrådet avgjør i hvert enkelt tilfelle hvor grensen for byggelighet og utnyttingsgrad for tomten skal settes. Byggehøyde på maks.2 etasjer kan bygningsrådet dispensere fra i særlige tilfeller.
2. Grunneierene skal sørge for at det på egen grunn etableres gunstige forhold for varetransport,av - og pålasting,samt garasje - og parkeringsplass for det antall biler som bygningsrådet bestemmer.

§ 15.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjennes såvel gjerdenes plassering som høyden,konstruksjonen og fargen.

D. FELLESBESTEMMELSER.

§ 16.

Forhager,mellomrom mellom frittstående blokker,gårdsrom o.s.v.må gis en tiltalende utformnig og behandling.Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus,beplantning,tørkeplasser,plass for søppelkasser o.

§ 17.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet,såfremt bygningsrådet finner det nødvendig.Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet eller strøket i sin helhet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider.Det skal være fasadepuss på branngavler,som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn ett år.

§ 18.

1. Bygningene skal ordinært ha sadeltak der takvinkelen ikke må overstige 30 gr.
2. Fra bestemmelsen i pkt. 1,kan bygningsrådet gjøre unntak hvor særlige grunner taler for det.
3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført bare hvor bygningsrådet gir sitt samtykke.Innredning av enkeltrom på loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis innenfor rammen av bygningslovens § 114 pkt.2,etter at brannstyres og helserådets uttalelser er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle.Nedskjæringer eller vinduer i takflaten,unntatt takluker,tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg,når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendigste avstander til nabogrense.Slik plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 19.

1. For offentlige bygninger innenfor områdene A,B og C gjelder ikke bestemmelsene om etasjetall når bygningene føres opp av brannfaste materialer.
2. For offentlige bygninger på tomter som er regulert åpent i parkmessige omgivelser,tar bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle standpunkt til tomtens begrensning og bebyggelsens karakter og volum.

§ 20.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utformning.

§ 21.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke fremspringende trapper.
2. Gjerdenes høyde,utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 22.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendels.

§ 24.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Sortland,3.des.1963.

SNORRES VEI 10

Nabolaget Nattland/Lykketreff - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Lamarka Linje 754	**6 min** 0.5 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**20 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 40 min**

SKOLER

Lamarka skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	**12 min** 0.9 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 20 klasser	**17 min** 1.3 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 36 klasser	**19 min** 1.4 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**16 min** 1.2 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	**9 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjørklundveien 4	**9 min**
Polar kraft Sortland Storsenter	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

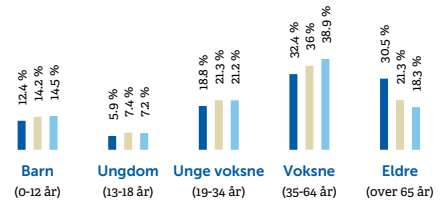
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nattland/Lykketreff	1 394	837
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	**2 min** 0.2 km
Lykkentreff barnehage (1-5 år) 33 barn	**9 min** 0.6 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	**8 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lykkentreff PostNord	**10 min** 0.7 km
Rema 1000 Sjøgata Søndagsåpent	**12 min** 0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 82/100

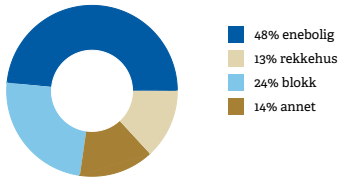
GATEPARKERING

Lett 81/100

SPORT

Blåbyhallen Sortland Friidrett	**4 min** 0.3 km
Sortland idrettspark Fotball, friidrett	**7 min** 0.5 km
Frisk Sortland	**13 min**
Feel24 Kjøpmannsgata	**13 min**

BOLIGMASSE

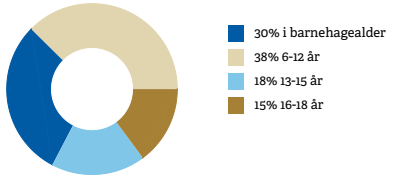


> «Vokste opp her, og trives med naboene. Kort vei til alt. Liten koselig by»
>
> Sitat fra en lokalkjent

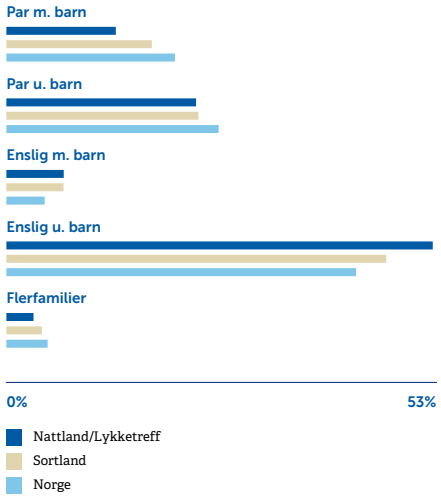
VARER/TJENESTER

Sortland Senter	**12 min**
Apotek 1 Blåbyen	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



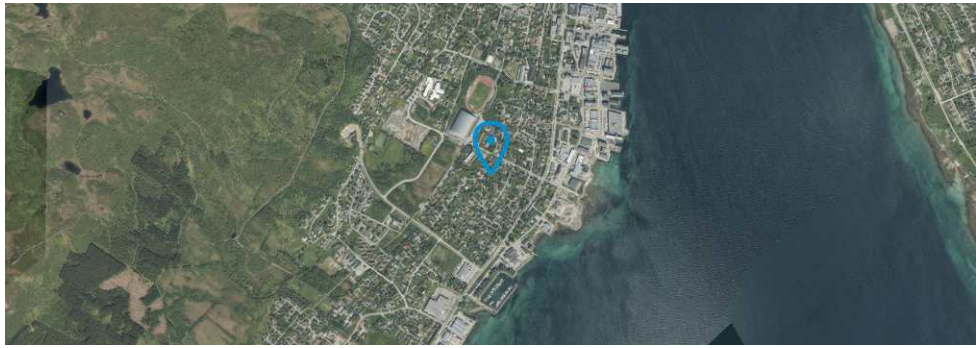
FAMILIESAMMENSETNING

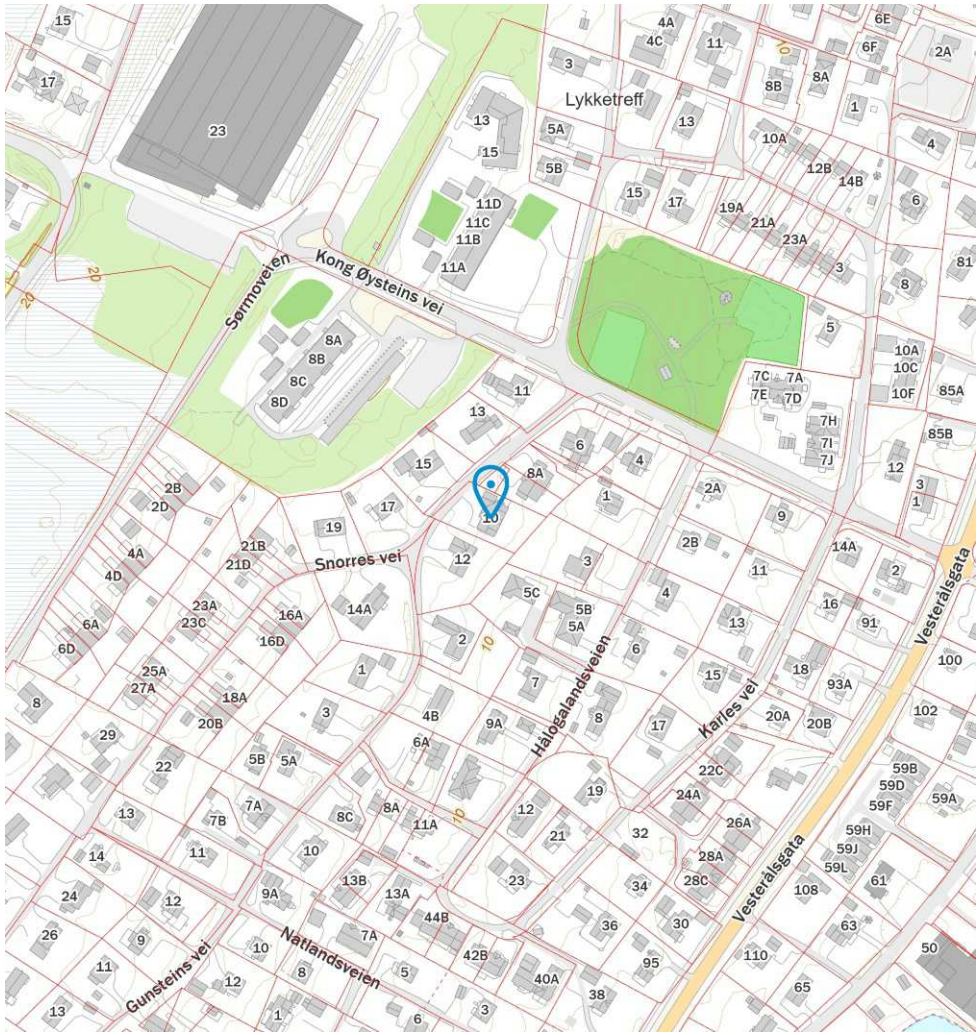


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

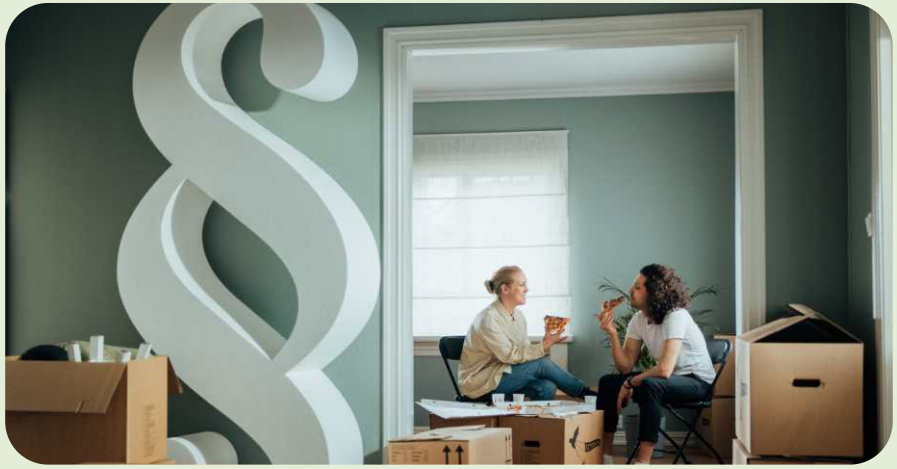
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

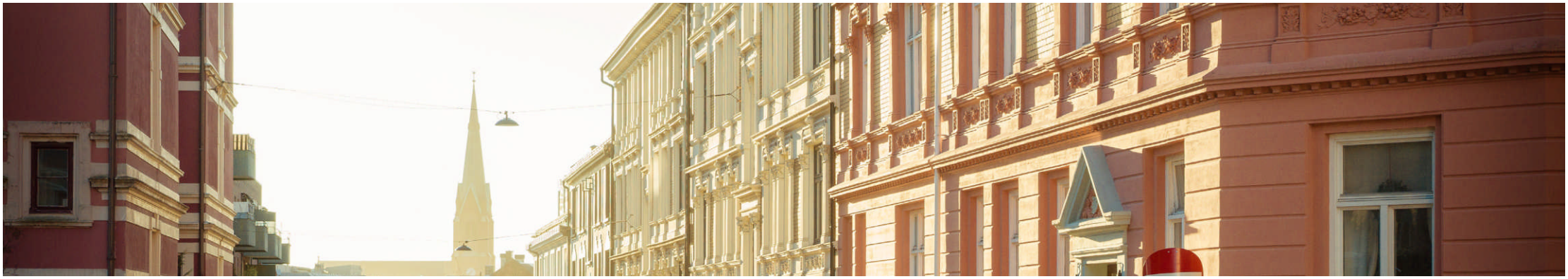
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19240090 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Snorres vei 10, 8403 Sortland.
Gnr. 15, Bnr. 929, Sortland kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 19240090
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.08.2025

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8400 Sortland

eiendomsmegler1.no