

Velkommen til

Bremnesveien 483, 8416 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bremnesveien 483
8416 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 150 000,-
Omkostninger	kr	29 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 179 840,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	1945
BRA/BRA-i	69 / 51 m²

Energimerke G

Velkommen til Bremnesveien 483 - en sjarmerende fritidseiendom i rolige omgivelser i Bogen.

Her får du en koselig fritidsbolig med anneks og utebod - perfekt for deg som ønsker et fredelig fristed nær naturen. Eiendommen ligger idyllisk til i naturskjønne omgivelser, med kort vei til både sjø og fjell. Her kan du nyte naturen året rundt, med flotte turmuligheter både sommer og vinter.

Fritidsboligen ble oppført i ca. 1945, og har gjennom årene blitt jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. I første etasje finner du en lun stue med vedfyring og sjøutsikt, i åpen løsning med kjøkken som er fornyet etter byggeår. Videre er det bad med gulvvarme, entré og bod. I andre etasje er det to koselige soverom og en loftsgang. I tillegg får du et praktisk anneks med ekstra soveplasser, samt en utebod for lagring av utstyr. Eiendommen har innlagt strøm og vann, og avløp via septik. Det er bilvei helt frem og parkering på egen tomt - enkelt og tilgjengelig året rundt.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bremnesveien 483, 8416 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 24, Bnr. 8, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 150 000,-
Omkostninger	kr	29 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 179 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 196 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 28 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 29 840,- 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 1 427,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 51 m²
BRA - e: 18 m²
BRA totalt: 69 m²
TBA: 41 m²
GUA: 55.00 m²
ALH: 4.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje 35 m²
2. etasje 16 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Annet

Parkering
På egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 808 m² på eiet tomt.
Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Opparbeidet tomt med plen, trær og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med gress/grus. Flaggstang. Hele eiendommen er gjerdet inn.

Byggegrunn:
Ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Ringmur i betong.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type.

Septik:
Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er ikke påvist eller befart.

Byggeår
1945 ifølge tidligere takst/eier.

Innhold
1. etasje
BRA-i 35 m²: Gang, bad, stue/kjøkken og bod.

2. etasje
BRA-i 16 m²: Gang og 2 soverom.

Vinduer i 2. etg. tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til rømningsvei.

I tillegg er det anneks og utebod på eiendommen.

Anneks
BRA-e 4 m²: soverom.

Utebod
BRA-e 14 m²: 2 boder.

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.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger for fritidsbolig, anneks og utebod i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, og holder normal standard hensyntatt alder og konstruksjon.

Fritidsboligen er stedvis fornyet etter byggeår, bl.a. nevnes:
- skiftet vinduer
- lagt ny bordkledning
- fornyet bad
- lagt ny taktekking og takrenner
- fornyet innvendige overflater
- fornyet kjøkkeninnredning
- stedvis fornyet det elektriske anlegget

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyr og kjøleskap. Kjøkkeninnredning er fornyet. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad:
Våtrom fra byggeår 1945. Fornyet etter byggeår. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse. Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift. Overflate vegger på våtrom er utført med malt panel og fliser i dusjnisje. Overflate himling er utført med himlingsplater. Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler. Våtrommet har plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran. Våtrommet har innredning med servant, toalett og dusjnisje. Det er naturlig ventilering med ventil i vindu. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot dusj.

Innvendige overflater:
Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater, malt strie, malt panel og ubehandlet panel. Himling er utført med malte plater og behandlet panel. Overflater gulv er utført med malte gulvbord og vinylbelegg.

Pipe og ildsted:
Murt teglsteinspipe fra byggeår. Peis av typen Scan Andersen 4-5. Ingen anmerkninger fra feier.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plastbelagte kobberrør.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og i vegg.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra 2006 er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg:
Generelt noe eldre elektrisk installasjon med begrenset kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten, kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør. Skrusikringer.

Branntekniske forhold:
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering på taktekking og undertak. Det er registrert rust på takplatene.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Takkonstruksjonen ligger over innredede boligrom uten inspeksjonsmulighet. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Feil utførelse kan forårsake høy fuktighet i hulrom. Mangelfull isolering, utetthet i dampsperre og dårlig lufting kan medføre fukt- og råteskader i konstruksjoner slik som takstoler og undertak. Slike fukt- og råteskader vil ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Ut ifra tilstanden i underliggende rom er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene.
- Vinduer: Manglende beslagsløsning over vinduer vil kunne føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid.
- Dører: Dør skal være utført med beslag over dør. (I alle fall må værutsatte dør utbedres med beslag over dør.) Ufagmessig utførelse av beslagsløsning under dør. Utførelsen medfører fare for at vann kan trenge inn og forårsake skade.
- Balkonger/terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Bjelkesko for bjelkelag er kun festet i bordkledning. Dette medfører fare for skader i konstruksjonen

pga. manglende muligheter for vedlikehold, utilstrekkelig feste for skruene og skjevheter pga. råteskader.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Aldersmessig vurdering.
- Grunnmur og fundamenter: Stedvis riss/sprekker i pusset overflate.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger med arealer i aktsomhetsområde for marin leire og kvikkleireskred iflg. NVE sitt aktsomhetskart. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.
- Vann og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering. Iflg. opplysninger fra eier krysser vannledningen en elv/bekk og vannledningen er ikke isolert. Dette medfører at vannledningen fryser på vinteren. Dette kan medføre frostskader på vannledningen.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Stedvis er gulvbord fuget med fleksibel fugemasse.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetskrav til radon iflg. kart fra NGU.
- Krypkjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist høyt fuktnivå i trekonstruksjonen, 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 ødelagte. Isolasjon i stubbloft er ikke sikret mot trekk. Dette medfører fare for svekkelse av isolasjonsevnen i etasjeskille.
- Trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er stedvis knirk i trappetrinn. Trappen er bratt i forhold til dagens krav.
- Dører: Forventet levetid er snart oppnådd på innvendige dører.
- Bad: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Stedvis ujevnheter på fliser. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende mekanisk avtrekk kan medføre fare for fuktskader pga. høy
fuktighet i våtrom.
- Stue/kjøkken: Det er ikke fuget mellom benkeplate og veggpanel samt at panel bør beskyttes mot vannsøl som kan forårsake skade. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, og aldersmessig vurdering.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Veggventiler er ikke ført gjennom bordkledning. Mangelfull ventilasjon kan medføre innvendig kondensering på glassruter og overflater. Kondensering på glassruter og overflater medfører fare for fuktskader på vinduer/overflater og nedsatt levetid.
- Elektrisk anlegg: På generelt grunnlag og på bakgrunn av alder på anlegget, samt over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales utvidet el-kontroll.

TG3 - Utvendig:

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Manglende montasje av snøfangere medfører fare for liv og helse og skader ved evt. snøras fra tak. Takstige er ikke forskriftsmessig festet. Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige/stigetrinn som adkomst til
pipe for tilsyn/feiing av skråtak (tak med mer enn 6 graders fall) evt. feieplatå/pipeplattform i tillegg der tilgjengeligheten til pipe krever det (høyde, plassering mm).
- Trapper: Det er ikke montert rekkverk. Råteskader på trepall som skiferhelle ligger på.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv i soverom 1 i loftsetg. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv i soverom 2 i loftsetg. Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg. Det er målt
ca. 17 mm høydeforskjell på gulv i stuen i hovedetg. Bjelkelag av denne alder innehar ikke tidsmessig konstruksjonsstyrke/ stivhet, og det er således større svikt/ bevegelser enn i moderne konstruksjoner.
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Forventet levetid på teglpipe er oppnådd.
- Brannteknisk forhold: Det er ikke gjennomført kontroll av brannslukningsapparat iht. forskrift. Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det
skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som
skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor
tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom
og soverom når dørene mellom rommene er lukket. DSB anbefaler utskifting av røykvarslere etter 8- 10 år. Iflg. eier er det gamle røykvarslere og batteriene må skiftes. Røykvarslere var ikke montert ved befaringstidspunktet.
- Bad: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. 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. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluk
eller ut i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskade. Det er ikke
avrenning til sluk for lekkasjevann. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke
dokumentasjon). Aldersmessig vurdering på sluk- og membranløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Utettheter ved sluk og rørgjennomføringer kan medføre fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Våtrommet har ikke tilfredstillende tettesjikt i våtsone på vegg. Medfører fare for fuktskader. Stedlige
forhold skjuler utførelse i sluk. Utførelse av overgang mellom klemring og membran er dermed ikke mulig å kontrollere som normalt forutsatt.

TG IU - ikke undersøkt:
- Septiktank: Septiktank er ikke påvist eller befart.

Lovlighetsmangler påpekt av bygningssakyndig:
- Byggetegninger fritidsbolig: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.
Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon.
Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av

kommunen.
- Byggetegninger utebod: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.
Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon.
Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av
kommunen.
- Krav for rom til varig opphold: Vinduer i 2. etg. tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til rømning.

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. 16: Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
Ja. Har du opplevd at dette har vært ustabilt? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 37: Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 40: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja. Veirett over naboeiendommen. Hele eiendommen er gjerdet inn. Satt opp anneks for ekstra overnattingsplass.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taktekke er utført med bølgeblikkplater. Befart fra bakkenivå. Boligen har takrenner og taknedløp av stål. Takkonstruksjon er utført som saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

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

Etasjeskille:
Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, stedvis 3-lags glass.

Dører:
Boligen har malt hovedytterdør i tre. Innvendig profilerte og slette dører med trekarmer.

Balkonger/terrasser:

Terrasser og treplatting ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Trapper:
Trapp til terrasse er utført med skiferhelle liggende på en trepall. Innvendig malt tretrapp.

Krypkjeller:
Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Stedlige masser som gulv. Adkomst via luke i gulv i gang.
Utebod:
Byggeår 1950. Uthus er utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. med saltak som plassbygget konstruksjon og tekking med bølgeblikkplater, vegger i trekonstruksjon med utvendig bordkledning. Tregulv og jordgulv. Gangdører.

Anneks:
Byggeår 2020. Anneks utført i isolerte konstruksjoner, i vanlig standard/ utførelse (hensyntatt byggeår), bl.a. ved saltak med tekking med plate/papptekking, vegger i prefabrikkerte sandwichelementer, vindu med 2-lags isolerglass, fundamenter av tre. Tregulv og gangdør. Innvendig kledning er utført bl.a. med plater i himling, panel på vegger, teppebelegg på gulv. Innlagt strøm.

Beliggenhet
Eiendommen ligger vakkert til i Bogen ved Bogneset, omgitt av landlige og naturskjønne omgivelser. Her får du fri og nydelig utsikt mot både sjø og majestetiske fjell. Beliggenheten er vendt mot sørøst, solrik og skjermet, i et rolig område med spredt bebyggelse bestående av både fritidsboliger og helårsboliger.

Dette er et attraktivt område for fritidsbebyggelse, med gode muligheter for friluftsliv - enten du foretrekker sjø, skog eller fjell. Her kan du nyte naturen året rundt, med flotte turmuligheter både sommer og vinter.

Det er ca. 22 km til Sortland, som er region- og kommunesenter med et godt utvalg av butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon med buss, båt og fly.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for fritidsbolig eller utebod i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1945 og utebod i ca. 1950, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange

kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger for fritidsbolig eller utebod fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Oppvarming
Vedfyring og elektrisitet. Det er elektriske varmekabler i gulv på bad.

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

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, men er ifølge kommuneplanens arealdel 2017-2029 avsatt til LNRF formål (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Plan ID 2014002, datert 02.11.2017. Endelig vedtatt arealplan.

Eiendommen ligger med arealer i aktsomhetsområde for marin leire og kvikkleireskred iflg. NVE sitt aktsomhetskart.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.
I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke ansett som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for

at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred, se www.nve.no. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Ifølge tidligere takst er stikkledning anboret på naboens stikkledning, forutsettes korrekt.
Ifølge opplysninger fra eier krysser vannledningen en elv/bekk og vannledningen er ikke isolert. Dette medfører at vannledningen fryser på vinteren, som kan medføre frostskader på vannledningen. Tilknytning til offentlig vann er ikke registrert hos Sortland kommune. Ved registrering vil det tilkomme vannavgift på de kommunale avgiftene.

Eiendommen er tilknyttet privat avløp ved septiktank med overløp til grøft. Det er ikke mottatt bekreftelse på at avløp er godkjent.

Eiendommen har adkomst fra privat vei over naboeiendom, veirett foreligger ifølge vedlagte skylddelingsforretning.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
for 2023
Sekundærverdi kr 84 813,-.

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

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

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

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

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

Eier
Helene Enoksen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 2478
Dato: 20.07.1955
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 4,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 02-07-2025 av Dag A Daae Johansen i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

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

bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ikke anses som forbrukere.

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 02.07.2025
Selgers egenerklæring, datert 24.06.2025
Energiattest, datert 24.06.2025
Matrikkelrapport, datert 13.06.2025
Skylddelingsforretning, datert 20.07.1955
Grunnkart, datert 13.06.2025
Oversiktskart, datert 13.06.2025
Kommuneplankart, datert 13.06.2025
Reguleringsplankart, datert 13.06.2025
Reguleringsplanforslag, datert 13.06.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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



Bogen | Sjarmerende fritidseiendom med utebod og anneks. Idyllisk, rolig og solrikt i landlige omgivelser.













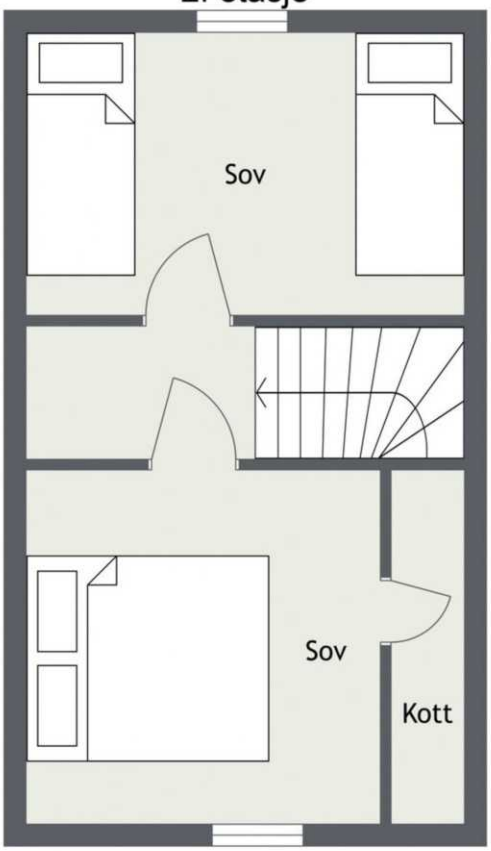






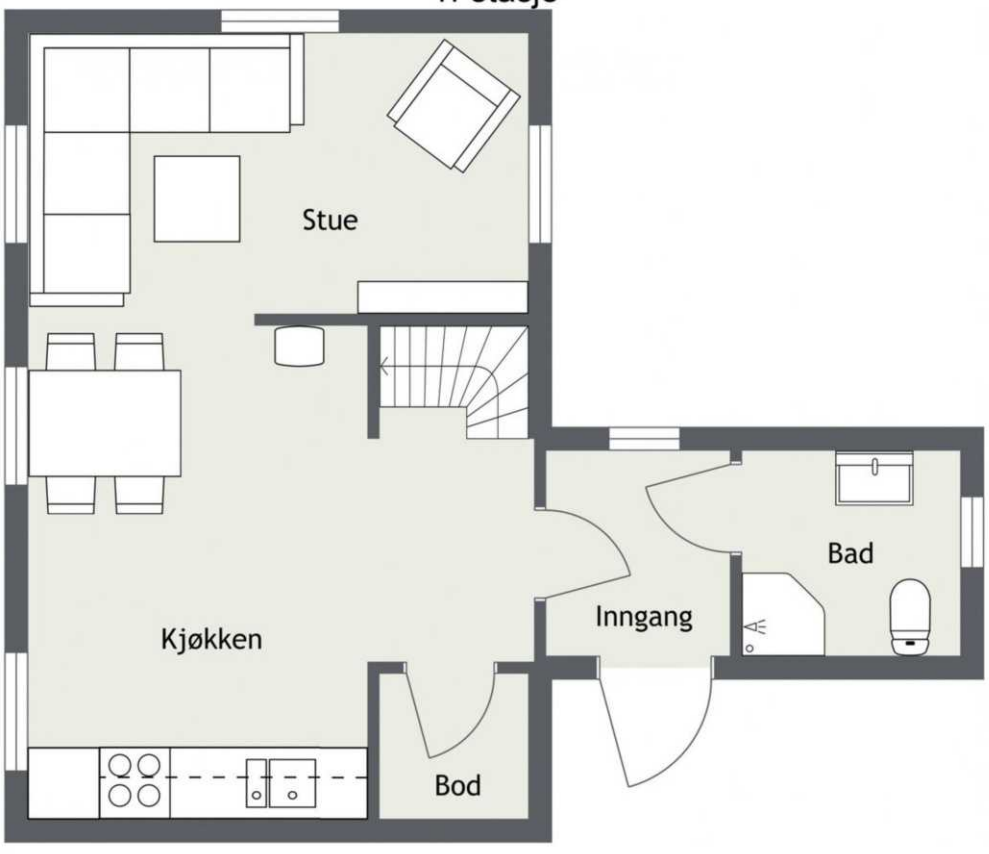
Her får du en koselig fritidsbolig - perfekt for deg som ønsker et fredelig fristed nær naturen.

2. etasje



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

1. etasje



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

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bremnesveien 483 , 8416 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 24, bnr. 8

Markedsverdi

1 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 02.07.2025 **Rapportdato:** 08.07.2025 **Oppdragsnr.:** 15149-1737 **Referansenummer:** HX8102

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

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Reidulf Halvorsen
Uavhengig Takstingeniør
reidulf@ttv.as
932 06 645

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

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

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

Bremnesveien 483 , 8416 SORTLAND
Gnr 24 - Bnr 8
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Fritidsbolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelser ved byggeår.
Ut ifra alder på fritidsbolig er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.
Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1945

UTVENDIG Gå til side

Taktekke er utført med bølgeblikkplater. Befart fra bakkenivå.
Boligen har takrenner og taknedløp av stål.
Ytterveggkonstruksjon er utført som murkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig liggende bordkledning som er fornyet.
Takkonstruksjon er utført som saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, stedvis 3-lags glass.
Boligen har malt hovedytterdør i tre.
Terrasser og treplatting ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.
Trapp til terrasse er utført med skiferhelle liggende på en trepall.

INNVENDIG Gå til side

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater, malt strie, malt panel og ubehandlet panel.
Himling er utført med malte plater og behandlet panel. Overflater gulv er utført med malte gulvbord og vinylbelegg.
Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Murt teglsteinspipe fra byggeår.
Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/ krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Stedlige masser som gulv. Adkomst via luke i gulv i gang.
Boligen har malt tretrapp.
Boligen har profilerte og slette dører med trekarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrom fra byggeår 1945. Fornyet etter byggeår. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse.
Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift.
Overflate vegger på våtrom er utført med malt panel og fliser i dusjnisje. Overflate himling er utført med himlingsplater.
Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler.
Våtrommet har plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.
Våtrommet har innredning med servant, toalett og dusjnisje.
Det er naturlig ventilering med ventil i vindu.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot dusj.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyr og kjøleskap.
Kjøkkeninnredning er fornyet.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plastbelagte kobberrør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og i vegg.
Varmtvannsbereder fra 2006 er på ca. 120 liter.
Generelt noe eldre elektrisk installasjon med begrenset kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten, kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.
Skrusikringer.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er fra byggeår.
Ringmur i betong.
Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med gress/grus.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft el. lign. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledning. Iflg. tidligere takst er stikkledning anboret på naboens stikkledning, forutsettes korrekt.
Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er ikke påvist eller befart.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	51 m²
Totalpris	1 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bremnesveien 483 , 8416 SORTLAND
Gnr 24 - Bnr 8
1870 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

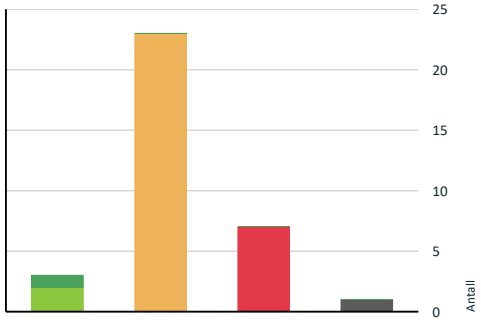
Utebod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

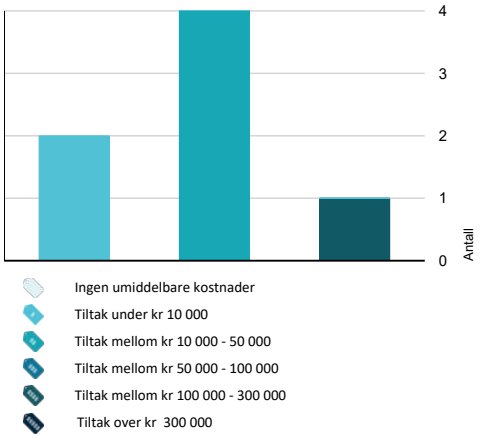
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.
Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Bremnesveien 483 , 8416 SORTLAND
Gnr 24 - Bnr 8
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1945

Kommentar
Iht. tidligere takst/eier, forutsettes korrekt.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Boligen er stedvis fornyet etter byggeår bl.a. nevnes: - skiftet vinduer - lagt ny bordkledning - fornyet bad - lagt ny taktekking og takrenner - fornyet innvendige overflater - fornyet kjøkkeninnredning - stedvis fornyet det elektriske anlegget

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke er utført med bølgeblikkplater. Befart fra bakkenivå.

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

Det er registrert rust på takplatene.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Andre 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. Det er også naturlig ved skifte av taktekking at undertak også skiftes.





TG 3 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og taknedløp av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Manglende montasje av snøfangere medfører fare for liv og helse og skader ved evt. snøras fra tak. Takstige er ikke forskriftsmessig festet. Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige /stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn/feiing av skråtak (tak med mer enn 6 graders fall) evt. feieplatå/pipeplattform i tillegg der tilgjengeligheten til pipe krever det (høyde, plassering mm).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Når det monteres snøfangere så må det monteres på begge sider av boligen av sikkerhetsmessige årsaker for å forhindre skjevbelastninger på takkonstruksjonen. Takstige må monteres iht. gjeldene forskrift. Ved eierskifte er det naturlig å vurdere utbedring av registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bremnesveien 483 , 8416 SORTLAND
Gnr 24 - Bnr 8
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjon er utført som murkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig liggende bordkledning som er fornyet.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er utført som saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen ligger over innredede boligrom uten inspeksjonsmulighet. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Feil utførelse kan forårsake høy fuktighet i hulrom. Mangelfull isolering, utetthet i dampsperre og dårlig lufting kan medføre fukt- og råteskader i konstruksjoner slik som takstoler og undertak. Slike fukt- og råteskader vil ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Ut ifra tilstanden i underliggende rom er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Feil utførelse kan forårsake høy fuktighet i hulrom. Mangelfull isolering, utetthet i dampsperre og dårlig lufting kan medføre fukt- og råteskader i konstruksjoner slik som takstoler og undertak. Slike fukt- og råteskader vil ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Ut ifra tilstanden i underliggende rom er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Det bør etableres adkomst til de deler av takkonstruksjonene som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
Nærmere undersøkelser må til for å avklare eventuelle tiltak for utbedring.







TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, stedvis 3-lags glass.

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

Tilstandsrapport

Manglende beslagsløsning over vinduer vil kunne føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer skal være utført med beslag over vinduene. (I alle fall må værutsatte vinduer utbedres med beslag over vindu). Det er anløp til råte stedvis. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Utførelsen av innsettingsdetaljer medfører dårlig lufting av bordkledning, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Det bør etableres luftespalte mellom vannbrettbeslag og vindusomramming/bordkledning. Utførelsen over vinduer bør utbedres ved at det monteres beslag eller annen tilfredstillende utførelse som ivaretar bortledning av vann som kommer inn bak bordkledning.







TG 2 Dører

Boligen har malt hovedytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dør skal være utført med beslag over dør. (I alle fall må værutsatte dør utbedres med beslag over dør.) Ufagmessig utførelse av beslagsløsning under dør. Utførelsen medfører fare for at vann kan trenge inn og forårsake skade.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag med tilfredsstillende utførelse over dør som ivaretar bortledning av nedbør som kommer inn bak bordkledning.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser og treplatting ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Bremnesveien 483 , 8416 SORTLAND
Gnr 24 - Bnr 8
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Bjelkesko for bjelkelag er kun festet i bordkledning. Dette medfører fare for skader i konstruksjonen pga. manglende muligheter for vedlikehold, utilstrekkelig feste for skruene og skjevheter pga. råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Lokal utbedring må utføres.

Ved eierskifte er det naturlig å vurdere utbedring av påviste avvik.







TG 3 Utvendige trapper

Trapp til terrasse er utført med skiferhelle liggende på en trepall.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er påvist andre avvik:

Råteskader på trepall som skiferhelle ligger på.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved eierskifte er det naturlig å foreta utbedring av registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater, malt strie, malt panel og ubehandlet panel.
Himling er utført med malte plater og behandlet panel. Overflater gulv er utført med malte gulvbord og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis er gulvbord fuget med fleksibel fugemasse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte kan det være naturlig å vurdere stedvis fornying av innvendige flater.





Tilstandsrapport









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv i soverom 1 i loftsetg. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv i soverom 2 i loftsetg. Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg. Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på gulv i stuen i hovedetg. Bjelkelag av denne alder innehar ikke tidsmessig konstruksjonsstyrke/ stivhet, og det er således større svikt/ bevegelser enn i moderne konstruksjoner.

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.

Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

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

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetskrav til radon iflg. kart fra NGU.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Ved utleie er det krav til å måle radonverdien. Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager.

TG 3 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Forventet levetid på teglpipe er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bremnesveien 483 , 8416 SORTLAND
Gnr 24 - Bnr 8
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det er ikke krav om ubrennbar plate på gulv under sotluke, men er en generell anbefaling. Formålet er å hindre gnister og glør ved fjerning av sot etter feiing. Det må etableres ubrennbart materiale i nærheten av sotluken eller andre kompenserende tiltak. Kontakt evt. lokalt feiervesen for nærmere avklaring. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/ krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Stedlige masser som gulv. Adkomst via luke i gulv i gang.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er påvist høyt fuktnivå i trekonstruksjonen, 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 ødelagte. Isolasjon i stubbloft er ikke sikret mot trekk. Dette medfører fare for svekkelse av isolasjonsevnen i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør legges dampsperre på stedlige masser for å forhindre fuktskader. Det anbefales at dampsperren beskyttes med sand eller lign. masser for å forhindre skader på dampsperren etter at denne er lagt.
Krypkjeller bør sikres mot skadedyr.
Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon. Denne krypkjeller har en uavklart situasjon, og er konstruksjon med skadepotensiale.
Risikokonstruksjoner bør holdes under jevnlig tilsyn. Nærmere undersøkelser anbefales, spesielt viktig er dette siden krypkjeller ikke er befart som beskrevet ovenfor. Krypkjeller bør sikres mot skadedyr. Det bør legges dampsperre på stedlige masser for å forhindre fuktskader.
Det anbefales at dampsperren beskyttes med sand eller lign. masser for å forhindre skader på dampsperren etter at denne er lagt.







Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis knirk i trappetrinn. Trappen er bratt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Boligen har profilerte og slette dører med trekarmer.

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

Forventet levetid er snart oppnådd på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte er det naturlig å vurdere utskifting/utbedring av innvendige dører.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra byggeår 1945. Fornyet etter byggeår. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse.
Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift.



Bremnesveien 483 , 8416 SORTLAND
Gnr 24 - Bnr 8
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegger på våtrom er utført med malt panel og fliser i dusjnisje.
Overflate himling er utført med himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis ujevnheter på fliser.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vær oppmerksom ved bruk. I forbindelse med eierskifte er det naturlig å vurdere oppgradering av våtrom for å tåle dagens bruk.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• 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.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluk eller ut i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskade. Det er ikke avrenning til sluk for lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Utettheter ved sluk og rørgjennomføringer kan medføre fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Våtrommet har ikke tilfredstillende tettesjikt i våtsone på vegg. Medfører fare for fuktskader. Stedlige forhold skjuler utførelse i sluk. Utførelse av overgang mellom klemring og membran er dermed ikke mulig å kontrollere som normalt forutsatt.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). I forbindelse med eierskifte er det naturlig med renovering av våtrom. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med servant, toalett og dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende mekanisk avtrekk kan medføre fare for fuktskader pga. høy fuktighet i våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør monteres skal rommet benyttes som våtrom.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot dusj.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyr og kjøleskap. Kjøkkeninnredning er fornyet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fuget mellom benkeplate og veggpanel samt at panel bør beskyttes mot vannsøl som kan forårsake skade.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Panel bør beskyttes mot vannsøl ved oppvaskkummer. Det bør fuges mellom benkeplate og panel.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Bremnesveien 483 , 8416 SORTLAND
Gnr 24 - Bnr 8
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plastbelagte kobberrør.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Veggventiler er ikke ført gjennom bordkledning. Mangelfull ventilasjon kan medføre innvendig kondensering på glassruter og overflater. Kondensering på glassruter og overflater medfører fare for fuktskader på vinduer/overflater og nedsatt levetid.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avklare tiltak og løsning for bedre ventilasjon.





TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2006 er på ca. 120 liter.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Generelt noe eldre elektrisk installasjon med begrenset kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten, kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.
Skrusikringer.

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.
   1945
   Ikke utfylt el-sjekkskjema.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
   Ikke utfylt el-sjekkliste.

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

   Ikke utfylt el-sjekkliste.

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?
   Ukjent
   Ikke utfylt el-sjekkliste.

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

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent
   Ikke utfylt el-sjekkliste.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag og på bakgrunn av alder på anlegget, samt over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

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.



TG 3 Branntekniske forhold

Bremnesveien 483 , 8416 SORTLAND
Gnr 24 - Bnr 8
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Det er ikke gjennomført kontroll av brannslukningsapparat iht. forskrift.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
   DSB anbefaler utskifting av røykvarslere etter 8- 10 år.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Iflg. eier er det gamle røykvarslere og batteriene må skiftes. Røykvarslere var ikke montert ved befaringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Stedvis riss/sprekker i pusset overflate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss/sprekker må holdes under oppsikt for å avklare eventuelle behov for tiltak.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

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

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

Eiendommen ligger med arealer i aktsomhetsområde for marin leire og kvikkleireskred iflg. NVE sitt aktsomhetskart. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedr. marin leire, men ved arbeider på eiendommen bør forholdet hensyntas. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak vedr. terrenghelning. Dersom det oppstår vannansamling inn mot/ ved bygning bør tiltak vurderes.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft el. lign. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledning. Iflg. tidligere takst er stikkledning anboret på naboens stikkledning, forutsettes korrekt.

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.
• Det er påvist andre avvik:

Iflg. opplysninger fra eier krysser vannledningen en elv/bekk og vannledningen er ikke isolert. Dette medfører at vannledningen fryser på vinteren. Dette kan medføre frostskader på vannledningen.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Vannledningen bør isoleres eller sikres med varmekabel der den krysser elven/bekken skal man ha helårsvann samt for å forhindre skader.

TG IU Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er ikke påvist eller befart.

Bremnesveien 483 , 8416 SORTLAND
Gnr 24 - Bnr 8
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

51 m²/51 m²

Fritidsbolig: 2 Soverom, 2 Gang, Bad, Stue/kjøkken

Andre bygg: Utebod, Anneks
Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 300 000

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 1 700 000

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	**1 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 300 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 0,8 da., med påstående fritidsbolig, uthus og anneks, er beliggende i landlige omgivelse med spredt bebyggelse ved Bogen ved Bogneset. Bolig med sørvendt hovedfasade, med fri og god utsikt, og som generelt gir et normalt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt boligens alder, dette selv om bygninger stedvis har preg av elde og utidsmessighet samt stedvis defekter/skader.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bremnesveien 868 ,8416 SORTLAND 96 m² 1891 3 sov	29-07-2024	3 200 000	**3 000 000**		3 000 000	**31 250**
2	Bremnesveien 548 ,8416 SORTLAND 115 m² 2002 4 sov	12-09-2023	2 750 000	**2 600 000**		2 600 000	**22 609**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.		734
Kommunale avgifter. Iht. eier.	Kr.		3 520
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**14 500**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 250 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 300 000**

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.		**30 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 380 000**

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.		300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 700 000**

Bremnesveien 483 , 8416 SORTLAND
Gnr 24 - Bnr 8
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

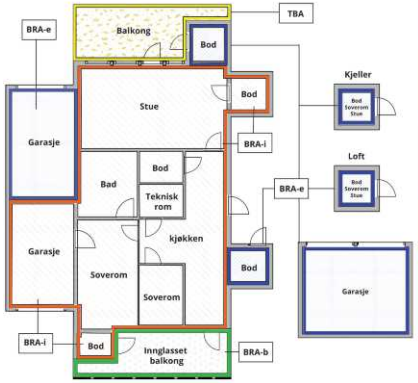
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

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)
Loft	16			16		4	20
1. Etasje	35			35	41		35
SUM	**51**				**41**	**4**	**55**
SUM BRA	**51**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom 2, Gang		
1. Etasje	Bad, Gang, Stue/kjøkken		

Kommentar

Åpent areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mindre arealavvik kan forekomme.
Areal av kryprom er ikke medtatt i de oppgitte areal (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

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: Vinduer i 2. etg. tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til rømning.

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bremnesveien 483 , 8416 SORTLAND
Gnr 24 - Bnr 8
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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

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:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

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)
Fritidsbolig	51	2
Utebod	0	14
Anneks	4	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør
	Helene Enoksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	24	8		0	808.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bremnesveien 483

Hjemmelshaver
Enoksen Helene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i sør-østlig hellende terreng i Bogen, i landlige og naturskjønne omgivelser med fri og god utsikt mot sjø og fjell. Solåpen eiendom med skjermet beliggenhet, i landlig område med spredt bebyggelse som består av både fritidseiendommer og eiendommer for fast beboelse.

Området er attraktivt for fritidsbebyggelse, og er et godt utgangspunkt for friluftsliv, på sjø og land samt turer i skog og fjell, både sommer og vinter.
Ca. 22 km. til Sortland, region- og kommunesenter, hvor det bl.a. er utbygd service- og forretningstilbud samt kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over annen eiendom. Veirett forutsettes

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert som LNFR i kommunedelplan.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, trær og beplantning. Innkjøring og gårdsplass med grus/gress. Flaggstang og gjerde rundt eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.
Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.
Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.
Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med fritidsbolig, uthus og anneks.
Fritidsbolig er i offentlige register registrert som "Fritidsbygg(sommerh.ol".

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Opphør av samboerskap

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår
1950

Kommentar
Iht. tidligere takst/eier, forutsettes korrekt.

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som redusert, også hensyntatt alder og formål, dette bl.a. grunnet elde, slitasje, utidsmessighet, etterslep på vedlikehold og stedvis skader.

Vedlikehold
Bygningen er sterkt preget av elde/slitasje og skader, og det må påregnes omfattende kostnader dersom bygningen skal bevares. Ved evt. bevaring av bygning anbefales grundig gjennomgang og vurdering før endelig beslutning tas.

Beskrivelse
Uthus er utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. med saltak som plassbygget konstruksjon og tekking med bølgeblikkplater, vegger i trekonstruksjon med utvendig bordkledning.
Tregulv og jordgulv. Gangdører.

Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.
Bygning er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Ikke bekreftet byggeår.

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

Vedlikehold
Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Beskrivelse
Anneks utført i isolerte konstruksjoner, i vanlig standard/ utførelse (hensyntatt byggeår), bl.a. ved saltak med tekking med plate/papptekking, vegger i prefabrikkerte sandwichelementer, vindu med 2-lags isolerglass, fundamenter av tre. Tregulv og gangdør.

Innvendig kledning er utført bl.a. med plater i himling, panel på vegger, teppebelegg på gulv.
Innlagt strøm.

Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.
Bygning er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	13.06.2025		Fremvist	1	Nei
Fra Infoland	19.06.2025		Fremvist	58	Nei
Egenerklæringsskjema	24.06.2025		Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	13.06.2025		Innhentet	31	Nei
Statens Kartverk	13.06.2025		Fremvist	4	Nei
Eier			Ingen		Nei
Situasjonskart	13.06.2025		Innhentet	1	Nei

Bremnesveien 483 , 8416 SORTLAND
Gnr 24 - Bnr 8
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 24.06.2025
Enoksen, Helene

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

Helene Enoksen

Boligen

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

Bremnesveien 483
8416 Sortland

1870-24/8/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Veirett over nabo eiendommen.
Hele eiendommen er gjerdet inn.
Satt opp anneks for ekstra overnattingsplass.

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.

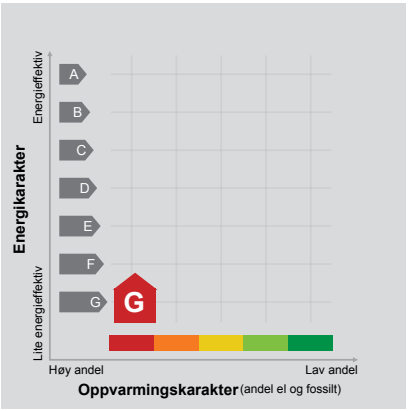
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Bremnesveien 483
Postnummer	8416
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190195031
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-139154
Dato	24.06.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1945
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

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	SOLHEIM	Beregnet areal	808.9
Etablert dato	20.07.1955	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skyldeling Skyldeling	20.07.1955			24/1, 24/8

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7632925.37	514736.62	0	Ja	808.9	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ENOKSEN HELENE F220764*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	RAMNKLOA 8 8406 8406 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bremnesveien 483 *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	8416 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	102 Bremnes	Tettsted	
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190195031		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190195031: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	44
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bremnesveien 483	H0101	24/8	44	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	18	18	0	0	0
H01	0	0	26	26	0	0	0

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
8—54.

24/8

2478

Finansdepartementets formular. 493

Ref. 20/7-55.

SKYLDDELINGSFORRETNING

Lör- dag den 9.juli 19 55 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte lø
menn skylddelingsforretning over gården "Austerjörden"
g.-nr. 24 b.-nr. 1 av skyld 0,58 mark i Sortland
herred. Forretningen er forlangt av ~~selgeren~~ Johan og Nemine Bilertsens arvinger.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn
Alle.

Ved forretningen møtte[3]:
Selgeren v/ August Johansen,
Kjöperen v/ Andreas Jacobsen
Skjönsmennerne: Erling Pedersen, Ferd.
Bremnes og Terje Johanssen.

Mennene valgte til formann Terje Johanssen.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]

Fra tomtens vestlige hjörne ved gårdsvegen mot bnr.3, 3,- m.
fra elvekanten til nedsatt stein med vitner, herfra 26,5 m.
i samme retning til nedsatt stein med vitner, herfra 26,- m.
i östlig retning til nedsatt stein med vitner, herfra 29,- m.
i sydlig retning til nedsatt stein med vitner, og vidre 6,- m.
i samme retning til elva, herfra langs elva i vestlig retning
til utgangspunktet. --

Förste grenselinje -den vestlige- går fra elva langs gårdsvegen

[1] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende for forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. ..... den ..... 19 .....
N. N.»

[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

4.

mellem bnr. 1 og bnr. 3.-

Avstannen mellem skjellsteinerne nermest elva er 26,- m.

Kjöperen Petra Jakobsen har rett til torvskjär i sintid til eget bruk.

Bruksrett til hovedbrukets sjöveg og gårdsveg til fylkesvegen följer m

//

495

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Byggetomt.

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja.

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Byggetomt.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? ////////// ----------

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? ////////// ----------

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, at av utmarka kan //////////////////////////

nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1]

b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater. Ja.

Skylden for den fraskilte del ble satt til 2 öre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 56 öre.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[2] "Solheim"

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing[3]:

Bäres av kjöperen.

[1] Det som ikke passer strykes.
[2] Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).
[3] Hvis det ikke opplyses eller påståes fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

6.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

vi har bestemt at Andreas Jacobsen, Bogen.
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Antatt til tinglysning ..... 19 .....

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått g.-nr. 24 b.-nr. 8

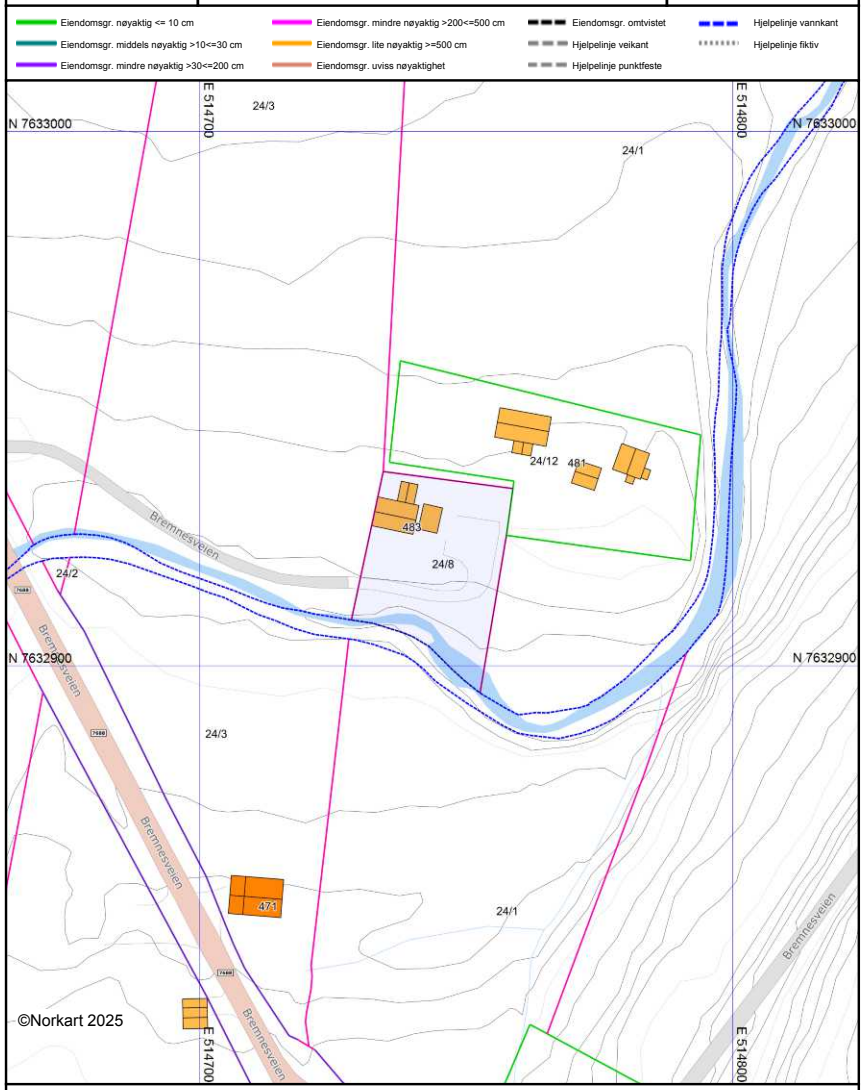
Grunnkart

Sortland kommune

Eiendom: 24/8
Adresse: Bremnesveien 483
Dato: 13.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Utskriftsdato: 13.06.2025

Oversiktskart for eiendom 1870 - 24/8//



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.

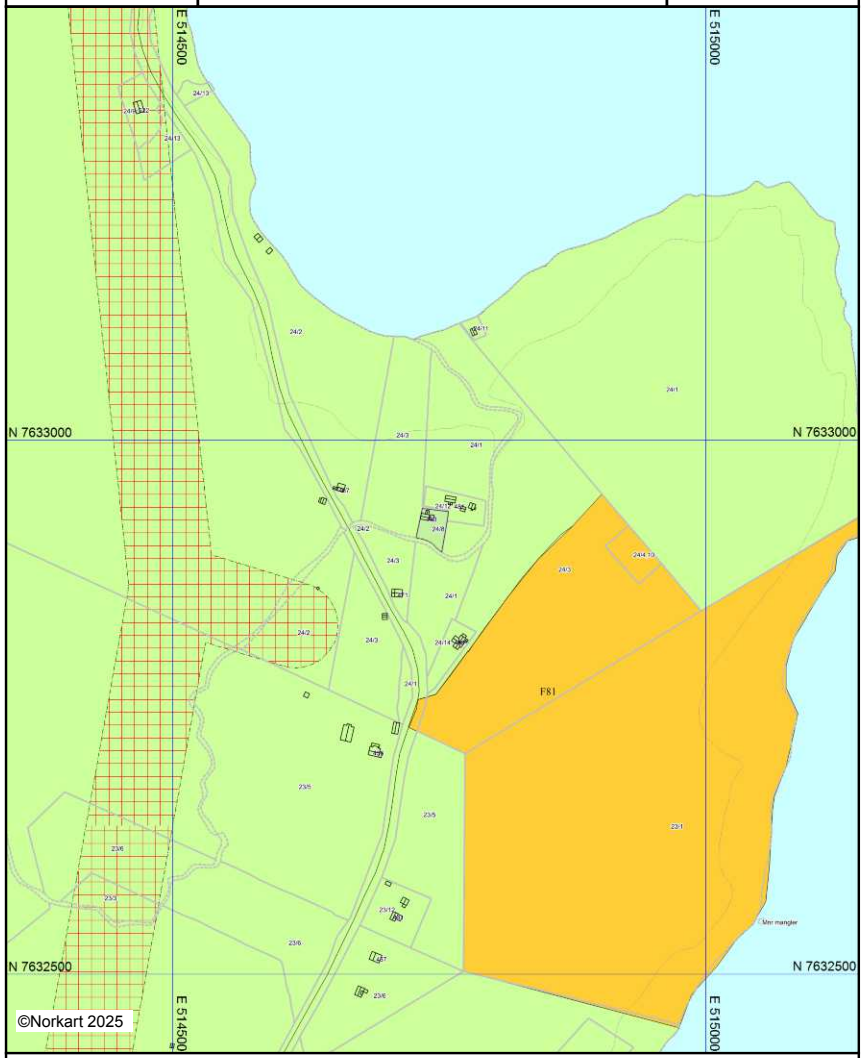
Kommuneplankart

Sortland kommune

Eiendom: 24/8
Adresse: Bremnesveien 483
Dato: 13.06.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål				Nytt arealformål			
			Fargekode				Fargekode		
			Hex	RGB	CMYK		Hex	RGB	CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)								
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCD99	255-205-0	0-20-100-0		E6B800	230-185-0	0-17-90-10
Boligbebyggelse	1110		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0		FFFF66	255-255-01	0-0-5-0
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC66	255-204-102	0-0-0-160		FFCC33	255-204-01	0-20-80-0
Sentrumsformål	1130		CC9900	204-153-0	0-20-80-20		996600	102-102-0	0-20-80-60
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20		996699	153-102-153	0-33-0-40
Forretninger	1150		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0		999FFF	153-153-255	40-40-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		FF9999	255-153-153	0-40-40-0		FF6699	255-102-153	0-60-40-0
Fritids- og turistformål	1170		9999CC	153-153-204	20-20-0-20		666699	102-102-153	20-20-0-40
Råstoffutvinning	1200		CC9999	204-153-153	0-20-20-20		AC6666	172-101-102	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0		996DCC	153-102-204	25-50-0-20
Idrettsanlegg	1400		99CC00	153-204-0	20-0-80-20		669900	102-153-0	25-0-80-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	0-40-80-0		CC6600	204-102-0	0-50-80-20
Utenforliggende	1600		66CC99	102-204-153	40-0-20-20		339966	51-153-102	80-0-60-40
Grav og urnelund	1700		CC9999	204-102-153	0-40-20-20		663366	102-51-102	0-50-0-60
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800		FFCC66 FFFFFF	255-204-0 255-255-255	0-20-100-0 0-0-0-0		E6B800 FFFFFF	230-185-0 255-255-255	0-17-90-0 0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)								
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010								
Bane	2020		CC9966	204-153-102	0-20-40-20		996633	153-102-51	0-33-65-40
Lufthavn	2030		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20		999999	153-153-153	0-0-0-40
Havn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20		66B1B1	102-177-177	29-0-0-31
Hovedmelt for sykkel	2050		FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0		FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivmelt	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20		996633	153-102-51	0-33-65-40
Kollektivknutepunkt	2070		CC9966	204-153-102	0-20-40-20		996633	153-102-51	0-33-65-40
Parkering	2080		B4B4B9	180-185-185	0-0-0-27		838383	128-128-128	0-0-0-50
Trasé for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0		FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasear	2800		CCCCCC FFFFFF	204-204-204 255-255-255	0-0-0-20 0-0-0-0		999999 FFFFFF	153-153-153 255-255-255	0-0-0-40 0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)								
Forsvaret	4001		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20		999966	153-153-102	0-0-20-40
Ulike typer militære formål	4010								
Skytefeltsinnsmområde	4020								
Forlegningsfelt	4030								
Kombinerte militære formål	4800		CCCC99 FFFFFF	204-204-153 255-255-255	0-0-20-20 0-0-0-0		999966 FFFFFF	153-153-102 255-255-255	0-0-20-40 0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)								
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0		66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Ferdsel	6100		66CCFF	102-204-255	60-20-0-0		3399CC	0-153-204	80-20-0-20
Farleder	6230								
Småbåthavn	6230								
Fiske	6300		6699FF	102-153-255	60-40-0-0		6477FF	102-102-255	60-60-0-0
Akvakultur	6400		FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0		CC99CC	204-153-204	0-25-0-20
Drikkevann	6500		99CCFF	153-204-255	40-20-0-0		3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0		00DFDF	0-236-236	93-0-0-7
Friluftsområde	6700								
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800		CCFFFF FFFFFF	204-255-255 255-255-255	20-0-0-0 0-0-0-0		66FFFF FFFFFF	102-255-255 255-255-255	60-0-0-0 0-0-0-0

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerkning
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	H310_3		FF0000, Red fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring.
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 150	H290_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring.
KpStøySone	210, 220, 230, 290			
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			
KpGjennomføringSone	810, 820, 830			
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580	H510_2		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	710, 720, 730, 740, 750	H720_2 H720_2		000000/FF0000,svartrød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring.
KpDetaljeringSone (Vidarefering av reg.plan)	910	H-Kantlinje		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensynssoner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men redusser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

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

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

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol															
KpSamferdselPunkt/ ...TYPESAMFPUNKT															
Vegkryss	1129														
Kollektivknutepunkt	1159														

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

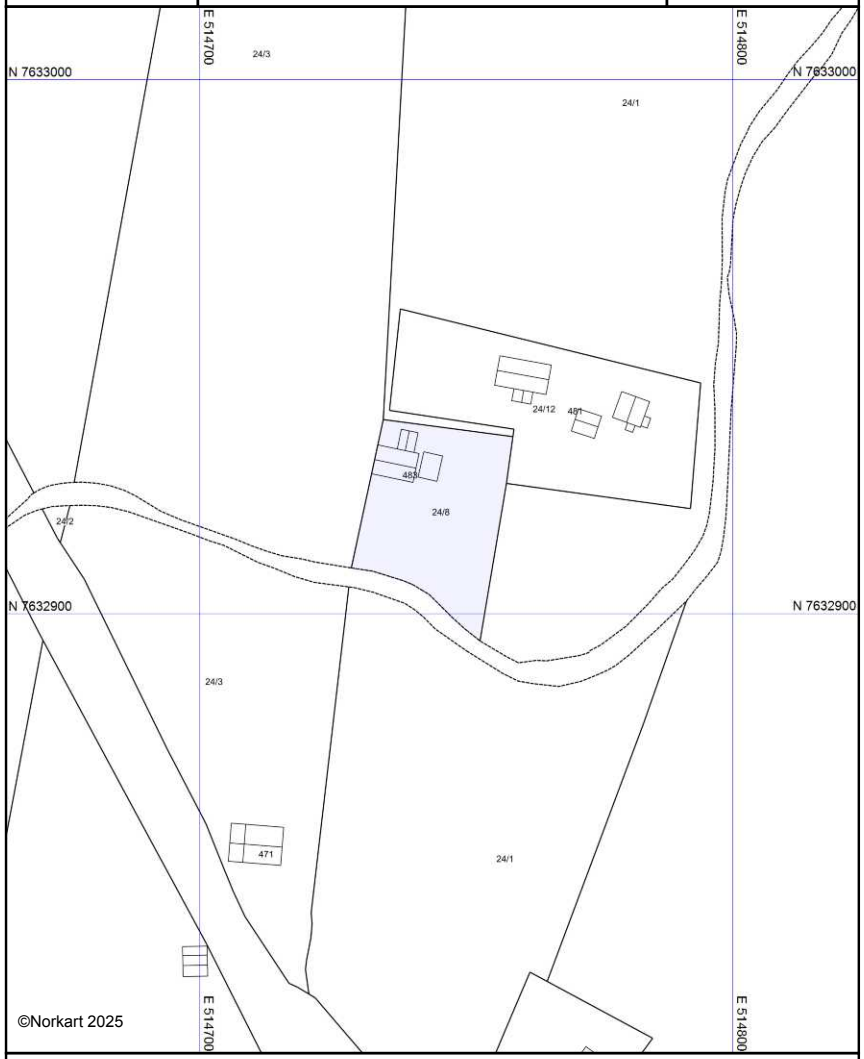
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/8
Adresse: Bremnesveien 483
Dato: 13.06.2025
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

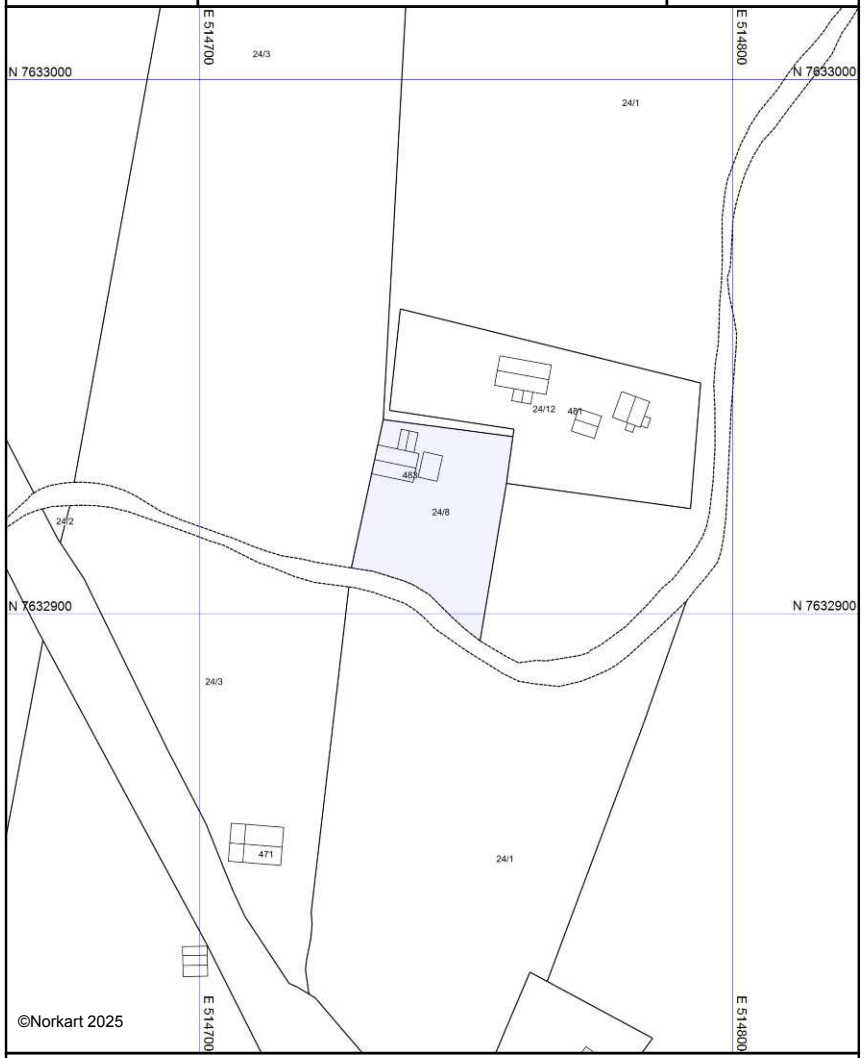
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 24/8
Adresse: Bremnesveien 483
Utskriftsdato: 13.06.2025
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

BREMNESVEIEN 483

AVSTAND TIL SJØ

171 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Svolvær lufthavn Helle	**1 t 43 min**
Stokmarknes lufthavn Skagen	**39 min**
Vikosen Linje 841, 845, 846, 862	**10 min** 11.4 km
Vikeidet I Linje 841, 845, 846, 862	**10 min** 12.3 km

AVSTAND TIL BYER

Sortland	**20 min**
Harstad	**2 t 5 min**
Narvik	**2 t 46 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Sortland	**18 min**
IONITY Sortland	**19 min**

VINTERSPORT

Alpin
- Ånstadblåheia
- Kjøretid: 20 min
- Skitrekk i anlegget: 1

AKTIVITETER

Sortland Villmarkssenter	**8 min**
Bowling1 Sortland	**22 min**
Vesterålen Golfklubb	**25 min**

SPORT

Jennestad skole ballbane Ballspill	**11 min** 13.2 km
Holmstad Ballspill, fotball	**19 min** 21.1 km
Expo Trening	**21 min**
Family Sports Club Sortland	**21 min**

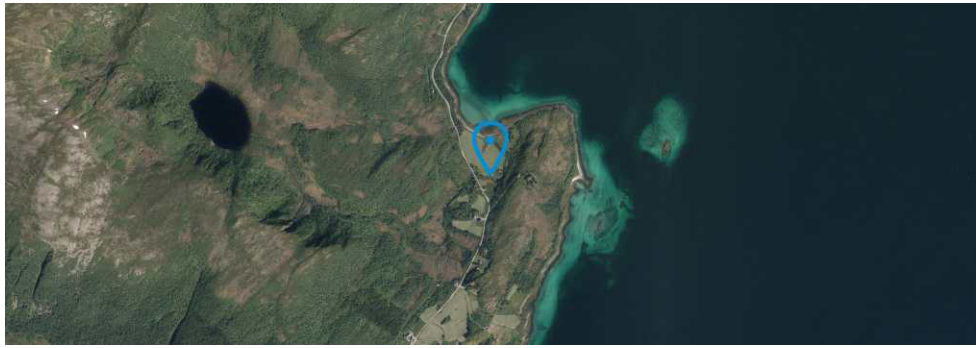
DAGLIGVARE

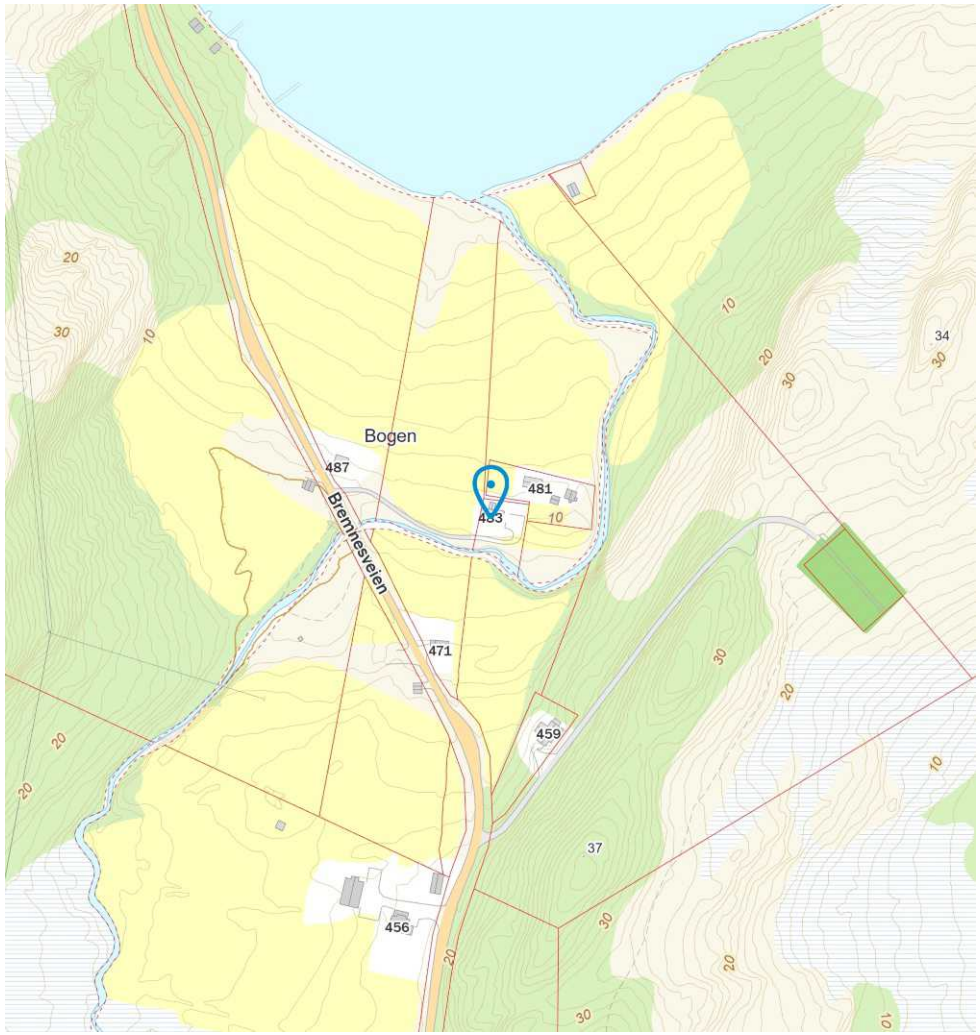
Rema 1000 Sortland PostNord	**18 min** 20.8 km
Joker Eidsfjord PostNord, søndagsåpent	**19 min** 21.6 km

VARER/TJENESTER

Skibsgården Senter	**21 min**
Apotek 1 Sortland	**21 min**
Sortland Vinmonopol	**21 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19250085 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Bremnesveien 483, 8416 Sortland.
Gnr. 24, Bnr. 8, Sortland kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 19250085
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.02.2026

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

eiendomsmegler1.no