

Velkommen til

Risevegen 34, 8404 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Risevegen 34
8404 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 300 000,-
Omkostninger	kr	108 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2003
BRA/BRA-i	186 / 142 m²
Soverom	3

Energimerke D

Eiendomsmegler 1 presenterer Risevegen 34

Innholdsrik og innbydende enebolig med dobbelgarasje og stor gårdsplass. Boligen er behagelig oppvarmet med vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje og bad i 2. etasje. Det er også installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Boligen strekker seg over to plan og inneholder blant annet 2 soverom, bad og hyggelig loftstue i 2. etasjen og soverom, bad, eget vaskerom, kjøkken med god skap- og benkeplass, samt en romslig stue med vedfyring og utgang til en stor markterrasse og et flott plenområde hvor du kan nyte gode solforhold. Det er parkering i dobbel garasje og biloppstillingsplass på eiendommen.

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Holand, med kort gangavstand til barnehage og utmark med godt brukte turområder både sommer og vinter.

Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Risevegen 34, 8404 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 12, Bnr. 86, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 300 000,-
Omkostninger	kr	108 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 422 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 107 500,-

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 108 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 17 347,- pr. år 2025
Det er 2 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 5 256, fordelt på 2 terminer. Faktureres av Reno-Vest.

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

Areal
BRA - i: 142 m²
BRA - e: 44 m²
BRA totalt: 186 m²
TBA: 61 m²
GUA: 155.00 m²
ALH: 13.00 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i dobbel garasje og biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 821 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Opparbeidet tomt med plen og innkjørsel/ gårdsplass med singel/grus.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra byggeår i ukjent utførelse. Fuktsikring av grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament.

Terrengforhold:
Det er tilnærmet flatt terreng på eiendommen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
Enebolig og garasje oppført i ca. 2003 ifølge kommunen.

Innhold
2. etasje
BRA-i 51 m²: Soverom, kontor, bad, loftstue og bod.

1. etasje
BRA-i 91 m²: Bad, vindfang, gang, soverom, stue, kjøkken og vaskerom.

I tillegg medfølger det garasje med BRA-e på ca. 44 m².

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Standard
Boligen fremstår med gjennomgående god standard og som jevnlig godt vedlikeholdt.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kombinert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, 1. etasje:
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser. Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Det er fliser på vegger og himlingsplater i taket. Slukløsningen og membranen er ukjent. Sluken var ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon, og er derfor ikke besiktet. Rommet er innredet med servantbeslag, toalett, bide og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon.

Bad, 2. etasje:
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser. Gulvet har vinylbelegg og vannbåren gulvvarme, i henhold til opplysninger fra eier. Temperaturregulering er ikke tilgjengelig i rommet, og styres via sentral. Det er våtromstapet/belegg på veggene og panel i taket. Våtrommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er innredet med servant, toalett og badekar. Rommet ventileres via balansert ventilasjon.

Vaskerom, 1. etasje:
Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er vinylbelegg på gulv og vannbåren gulvvarme. Veggene er med våtromstapet/belegg og taket har himlingsplater. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant og det er balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Boligen har en lakkert tretrapp og malte fyllingsdører.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe fra byggeår. Elementpipen ble rehabilitert med pipefornying med innvendige stålrør i 2023. Peis med innsats fra 2024. Siste tilsyn av fyringsanlegg utført 30.03.2022 og siste feiing av skorstein utført 02.09.2024.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør (rør-i-rør). Det er besiktiget fra rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.

Varmesentral:
Boligen har varmesentral til vannbårent anlegg.

Varmtvannstank:
Boligen har en varmtvannsbereder på cirka 200 liter.

Andre installasjoner:
Sentralstøvsuger er montert i bod.

Vannbåren varme:
Boligen har vannbåren varme i 1. etasje og bad i 2. etasje, i henhold til opplysninger fra eier.

Elektrisk anlegg:
Boligen har normal elektrisk installasjon i henhold til byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer i bod i 1. etasje.

Branntekniske forhold:
Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i begge etasjer.

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: Taktekkingen er stedvis mosegrodd.
- Veggkonstruksjon: Det er stedvis spredte råteskader i bordkledningen og værslitt/oppsprukket trevirke. Maling på de nederste kledningsbordene er stedvis løsnet som følge av kort avstand mellom terrassedekke og bordkledning.
- Vinduer: Det er avvik rundt innsettingsdetaljer og trevirket er slitt med sprekker i. Det er registrert stedvis råteskader i vindusomramming.
- Dører: Det er avvik rundt innsettingsdetaljer og karmene er slitte med sprekker i trevirket- Det er stedvis råteskader.
- Balkonger og terrasser: Det er værslitt/oppsprukket trevirke og rekkverket fremstår med slitasje og vedlikeholdsbehov.
- Grunnmur og fundamenter: Det er løs puss på muroverflater og saltutslag på utvendig overflate av grunnmur.
- Terrengforhold: Det er dårlig fall inn mot grunnmur og dermed mulighet for større vannansamlinger.

TG2 – Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Bad, 2. etasje: Fallforhold til sluk er ikke i henhold til forskriftskrav. Det er mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som kan gi fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Bad, 1. etasje: Det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk, grunnet dårlig fallforhold.
- Vaskerom: Det er mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer og tapetskjøter er ikke tettet.
- Varmesentral: Det foreligger ikke service på anlegget de siste to årene og det bør generelt foretas en aldersmessig vurdering.
- Varmtvannstank: Det bør foretas en aldersmessig vurdering.
- Vannbåren varme: Det bør foretas en aldersmessig vurdering.

TG3 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur og det mangler snøfangere, noe som var krav om på byggemeldingstidspunktet.

TG3 – Innvendig:
- Pipe og ildsted: Det er brennbart materiale nærmere enn 300 mm. fra sotluke og det mangler ildfast plate på gulvet under sotluke på pipen.
- Bad, 1. etasje: membran kan ikke konstateres og sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 5: Ytterdør ble byttet i 2023.

Pkt. 17: Selger opplyser om ulyd i ventilasjonsaggregat. Det ble byttet lagre i vifter i 2023 av ufaglært.

Pkt. 18: Det ble byttet sirkulasjonspumpe i fyrkjel i 2022 av ufaglært.

Pkt. 20: Det ble byttet vedovn i stue av faglært i 2024.

Pkt. 37: Boligen har en tilhørende garasje.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater fra byggeår, besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Det er nedløp og beslag i stål.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkkonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2022, samt en malt vaskeromsdør og malt balkongdør i tre fra byggeår.

Balkonger og terrasser:
Boligen har en markterrasse i trekonstruksjon.

Garasje, byggeår 2003:
Eiendommen har en garasje utført i uisolerte konstruksjoner med blant annet saltak med W-takstoler og tekking med stålplater. Det er takrenner av stål, vegger bindingsverk med utvendig liggende kledning, betonggulv, enkel dør i tre og to leddporter i stål med portåpner.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng, i etablert og attraktivt boligområde på Holand. Solåpen tomt med grei adkomst fra kommunal vei. Kort gangavstand til barnehage og utmark med attraktivt og meget brukt turområde både sommer og vinter. Eiendommen grenser til kommunal vei med gjennomgangstrafikk. Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har bl.a. godt utbygd service og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner 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 ferdigattest for boligen fra 16.12.2003. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger igangsettingstillatelse for enebolig og garasje datert 30.05.2003. Det foreligger i midlertid ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen i kommunens arkiver. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen oppvarmes med vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje og på bad i 2. etasje, samt med vedfyring og annen elektrisitet.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Boligen 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 regulert til boliger og frisiktsone i eldre reguleringsplan for Tjønnvollbekken boligfelt med plan-ID 1999145, datert 12.07.1999.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og berørt av hensynssone for andre sikringssoner i kommuneplanens arealdel for Sortland kommune med plan-ID 2014002, datert 02.11.2017. I tillegg skal reguleringsplan fortsatt gjelde.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 657 821,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 631 282,-.

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
Randi Blix og Njål Fjærvoll Skauen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3994
Dato: 20.10.1965
Registrering av grunn

Bestemmelse om kloakkledn
Dagboknr.: 907
Dato: 17.02.2003
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver Sortland Kommune

Målebrev
Dagboknr.: 1573
Dato: 02.04.2002
Fradelt bnr. 142

Målebrev
Dagboknr.: 1742
Dato: 11.04.2002
Målebrev

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2374
Dato: 02.06.2000
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 3651
Dato: 18.07.2001
Registrering av grunn

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3994
Dato: 20.10.1965
RETTIGHETER IFLG. SKYLDDELING.
Med flere bestemmelser

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,25 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

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 29-05-2025 av Dag A Daae Johansen i TakstTeam Vesterålen.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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 29.05.2025
Selgers egenerklæring, datert 17.05.2025
Energiattest, datert 11.03.2021
Bygningstegninger enebolig, datert 01.07.2000
Bygningstegninger garasje, datert 22.01.2002
Ferdigattest enebolig, datert 16.12.2003
Igangsettingstillatelse enebolig og garasje, datert 30.05.2003
Matrikkelrapport, datert 11.01.2024
Målebrev, datert 11.04.2002
Grunnkart, datert 13.05.2025
Kommuneplan, datert 13.05.2025
Reguleringsplan, datert 13.05.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 12.07.1999
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler
Telefon: 993 47 878
Epost: rikke.pettersen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



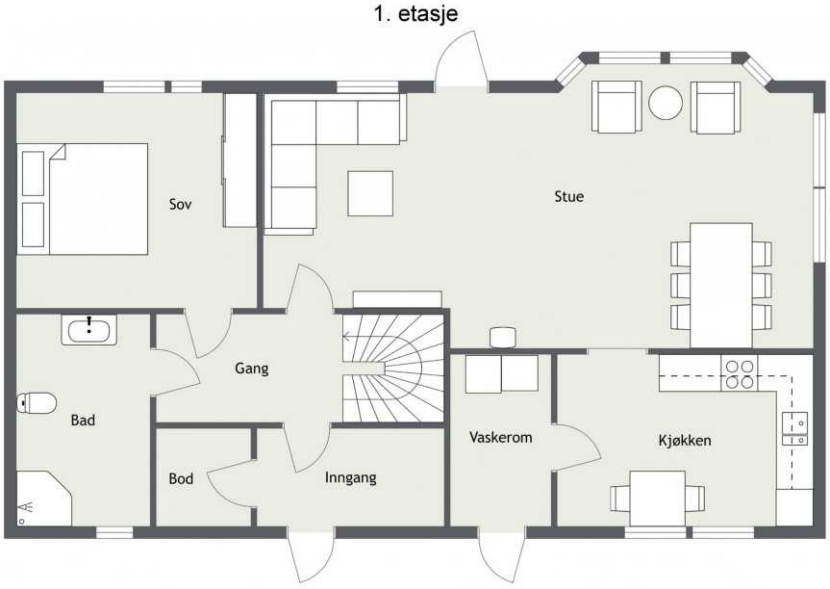




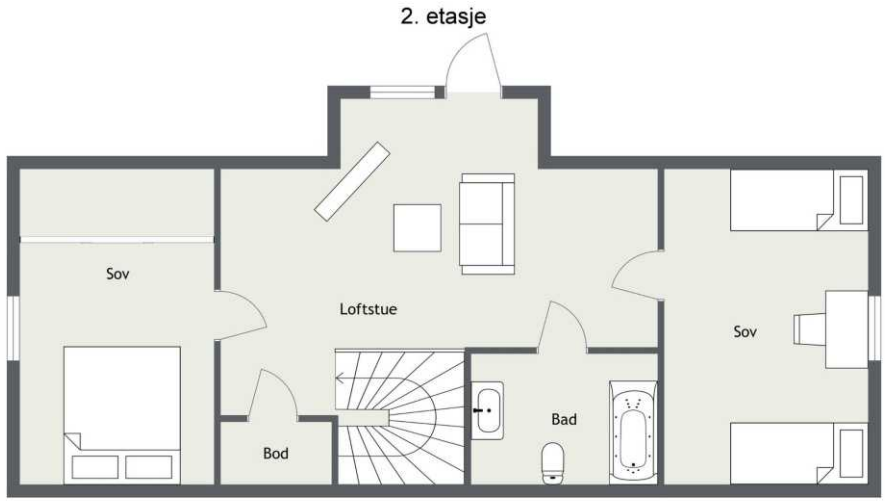








Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

Enebolig
Risevegen 34 , 8404 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 12, bnr. 86

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 23.05.2025 **Rapportdato:** 29.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15149-1704 **Referansenummer:** PF8514

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

Fredrik Sørensen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@ttv.as
909 93 112

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.

Risevegen 34 , 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 86
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.



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.



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.



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.



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.



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).
Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet hensyntatt alder.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt avvik i utførelser.
Ut ifra alder på bolig 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 ikke registrert sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.
Det er registrert forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater fra byggeår.
Nedløp og beslag i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med halv-valmet takkonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2022. Det er malt vaskeromsdør og malt balkongdør i tre fra byggeår.
Boligen har markterrasse i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Boligen har elementpipe fra byggeår og peis med innsats fra 2024.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra byggeår.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett og badekar.
Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant.
Det er balansert ventilasjon.

Bad
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, bidè og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kombinert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør (rør-i-rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmesentral til vannbårent anlegg.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sentralstøvsuger montert i bod.
Boligen har vannbåren varme i 1. etasje og bad i 2. etasje.
Opplysninger iht. eier.
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår.
Brannslukningsapparat og røykvarslere i begge etg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament.
Terrenget er tilnærmet flatt.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	186 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	142 m²
Totalpris	4 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

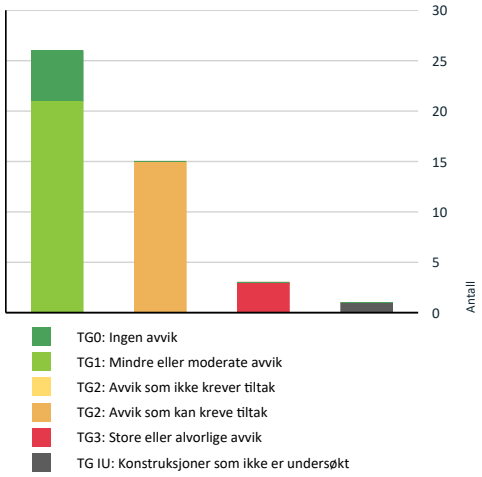
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Risevegen 34 , 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 86
1870 SORTLAND

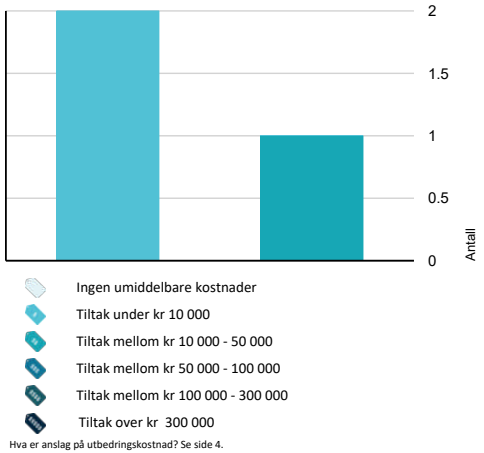
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er forenklet beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har gjennomgående god standard, bl.a. vedr. innredninger, tekniske installasjoner- og utstyr, sanitæranlegg og - utstyr samt materialvalg, løsninger og overflater.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2024	Modernisering	Ny vedovn i stue
2023	Moderinisering	Ny ytterdør

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekkingen er stedvis mosegrodd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mose på taktekking bør fjernes. Mose på taktekking kan redusere taktekkingens levetid.





TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i 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.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøras fra tak kan forårsake personskade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Maling på de nederste kledningsbordene er stedvis løsnet som følge av kort avstand mellom terrassedekke og bordkledning.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør vurderes montering av beslag i overgang mellom terrassedekke og vegg slik at avstand økes nok til at slagregn og fuktopptrekk ikke skader bordkledning og øvrig veggkonstruksjon.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med halv-valmet takkonstruksjon. I 2. etasje er det kneboder på begge sider. I den flate delen av taket er det innbygd loftskonstruksjon uten tilkomst for besiktigelse.

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

Innbygd kryploft er uten tilkomst og uten ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innbygde takkonstruksjoner betraktes generelt som risikokonstruksjoner da disse ikke lar seg lett besikte. Eventuelle skader og lekkasjer vil dermed være vanskelig å undersøke/oppdage. Det bør etableres inspeksjonsluke eller annen egnet løsning for inspeksjon.



Ingen ventil i røstvegg som indikerer at innbygd loftskonstruksjon har lufting.



Innbygd takkonstruksjon uten mulighet for inspeksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert stedvise råteskader i vindusomramming.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Risevegen 34 , 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 86
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Skadde vindusomramminger må skiftes ut.
Det må foretas tiltak med vindusomramming og beslag. Utførelsen av innsettingsdetaljer medfører fare for fukt inn i konstruksjonen, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid.





TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2022. Det er malt vaskeromsdør og malt balkongdør i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert stedvise råteskader i døromramming.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Skadde døromramminger må skiftes ut.
Det må foretas tiltak med døromramming og beslag. Utførelsen av innsettingsdetaljer medfører fare for fukt inn i konstruksjonen, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har markterrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk fremstår med slitasje og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør påregnes vedlikehold av rekkverk.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår. Elementpipen ble rehabilitert med pipefornying med innvendige stålrør i 2023. Peis med innsats fra 2024.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme iht. opplysninger fra eier. Temperaturregulering er ikke tilgjengelig i rommet og styres via sentral.

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

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

Fungerer inntil videre, men utførelse må holdes under oppsikt.
Vær forsiktig ved bruk. Selv om rommet fungerer med avviket kan manglende fall medføre ulemper ved bruk. Utførelsen tilsier øket-/ stor risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse.
For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall.

Risevegen 34 , 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 86
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørgjennomføringer til toalett og fra servant er ført gjennom gulvbelegg. Rørgjennomføring rundt avløpsrør fra toalett er utett.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.







2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

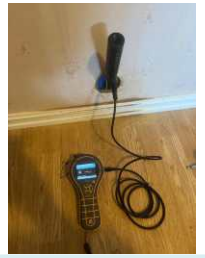
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom i vegg mot våtsone bak badekar.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

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.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer inntil videre, men utførelse må holdes under oppsikt.
Vær forsiktig ved bruk. Selv om rommet fungerer med avviket kan manglende fall medføre ulemper ved bruk
Utførelsen tilsier øket-/ stor risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse.
For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall.





1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran. Sluk er ikke gjort tilgjengelig for inspeksjon og derfor ikke besiktet.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Dusjkabinett er ikke flyttet før befaring slik at sluk er tilgjengelig for inspeksjon. Dusjkabinettet har tett gjennomgående sokkel som ikke lar seg løsne for å komme til sluken. Det er ukjent avløpsløsning fra dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat gjelder utførelse av nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, bidè og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Risevegen 34 , 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 86
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom i vegg mot våtsone bak innredning.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
• Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da fuktmåling i vegg lot seg gjennomføre fra inspeksjonsluke til hovedstoppekran. Fuktmåling er gjennomført uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kombinert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Varmesentral til vannbårent anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter.

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

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

Risevegen 34 , 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 86
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert i bod.

TG 2 Vannbåren varme

Opplysninger iht. eier. Boligen har vannbåren varme i 1. etasje og bad i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Normal elektrisk installasjon iht. byggeår. Sikringsskap med automatsikringer i bod i 1. etasje.

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.
   2003 Antas å være fra byggeår, altså 2003.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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 branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere i begge etasjer.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Ukjent utførelse. Fuktsikring av grunnmursplast.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament.

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

Det er registrert saltutslag på utvendig overflate grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Saltutslag i mur kan være indikasjon på lekkasje eller annet fuktproblem. Nærmere undersøkelser må gjennomføres.





TG 2 Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt.

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

Risevegen 34 , 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 86
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

142 m²/142 m²

Enebolig: 2 Soverom, Kontor, 2 Bad, Loftstue, Bod, Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

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 6 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 300 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 0,8 da., med påstående enebolig og garasje, er beliggende i etablert boligområde med bl.a. gangavstand til skole og barnehage.

Bolig med øst- og sørvendte hovedfasader gir generelt et godt bygningsmessig helhetsinntrykk, også hensyntatt boligens alder, dette bl.a. grunnet mindre preg av elde og utidsmessighet samt diverse mindre bygningsmessige skader.

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

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

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

Risevegen 34 , 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 86
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Risevegen 258 ,8404 SORTLAND								
	99 m²	1930	3 sov	29-06-2023	2 400 000	**2 500 000**		2 500 000	**25 253**
2	Langøyveien 939 ,8404 SORTLAND								
	146 m²	1977	3 sov	30-08-2023	3 500 000	**3 450 000**		3 450 000	**23 630**
3	Bøneset 78 ,8404 SORTLAND								
	125 m²	1932	3 sov	16-08-2022	2 550 000	**2 920 000**		2 920 000	**23 360**
4	Risevegen 29 ,8404 SORTLAND								
	120 m²	1960	3 sov	18-04-2023	2 100 000	**2 660 000**		2 660 000	**22 167**
5	Risevegen 185 ,8404 SORTLAND								
	160 m²	1985	3 sov	13-07-2023	3 450 000	**3 450 000**		3 450 000	**21 562**
6	Kleiva 23 ,8404 SORTLAND								
	117 m²	1965	3 sov	14-05-2025	1 850 000	**2 450 000**		2 450 000	**20 940**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter fakturert foregående år. Vannmåler. Avgift varierer med forbruk. Avløp, eiendomsskatt og feiing.	Kr.	18 338
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen	Kr.	12 000
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen	Kr.	12 000
Renovasjon	Kr.	6 024
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**48 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 000 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**600 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 600 000**

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 200 000**

Risevegen 34 , 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 86
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

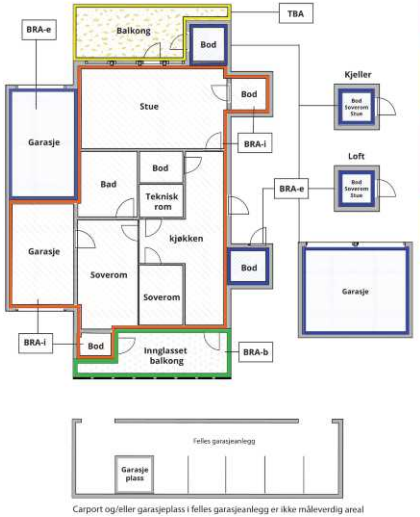
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	51			51	3	13	64
1. Etasje	91			91	58		91
SUM	**142**				**61**	**13**	**155**
SUM BRA	**142**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, Kontor, Bad, Loftstue, Bod		
1. Etasje	Bad, Vindfang, Gang, Soverom, Stue, Kjøkken, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Kommentar: Det er montert ny vedovn i stue i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	139	3
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Fredrik Sørensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	12	86		0	821.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Risevegen 34

Hjemmelshaver
Skauen Njål Fjærvoll, Blix Randi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng, i etablert og attraktivt boligområde på Holand.
Solåpen tomt med grei adkomst fra kommunal vei.
Kort gangavstand til barnehage og utmark med attraktivt og meget brukt turområde både sommer og vinter.
Eiendommen grenser til kommunal vei med gjennomgangstrafikk.
Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, innkjørsel/ gårdsplass med singel/grus, opplysninger iht. eier.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig og frittstående dobbelgarasje.
Boligen er i offentlige register registrert som "Enebolig".
Bygningsstatus i matrikkelen for enebolig og garasje er: "Tatt i bruk".

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 730 000	2021

Risevegen 34 , 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 86
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

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

Beskrivelse
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak med w-takstoler og tekking med stålplater, takrenner i stål, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Betonggulv og 2 leddporter i stål med portåpner og enkel dør i tre.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

Bygningen er vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.
Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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	13.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.05.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.05.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	13.05.2025		Gjennomgått	3	Nei
Norges Eiendommer	13.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	13.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier			Ingen		Nei
Tidligere takst			Gjennomgått		Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	22.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Risevegen 34 , 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 86
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir 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.



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

Njål Fjærvoll Skauen

Randi Blix

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Risevegen 34
8404 Sortland

1870-12/86/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdør.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ulyd i ventilasjonsaggregat.

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

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet lagre i vifter i ventilasjonsaggregat.

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

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet sirkulasjonspumpe i fyrkjel.

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Johnny Valle AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vedovn i stue.

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?

• **Ja**

Salgsoppgave fra forrige overdragelse.

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**

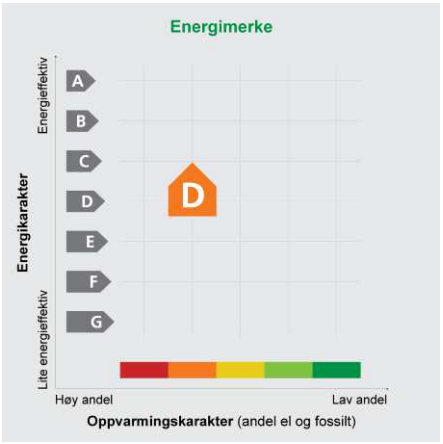
39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Risevegen 34
Postnr	8404
Sted	SORTLAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	12
Bnr.	86
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	19304450
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1235941
Dato	11.03.2021



Innmeldt av	Mathias Gjertsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

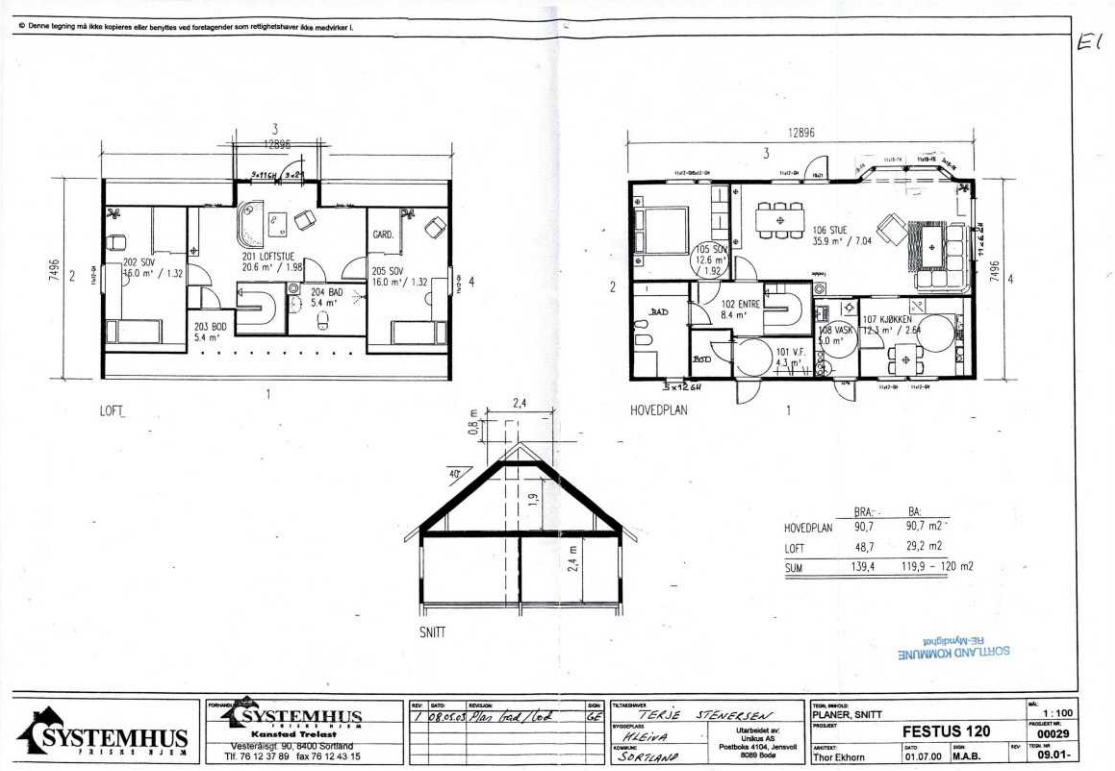
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

E2



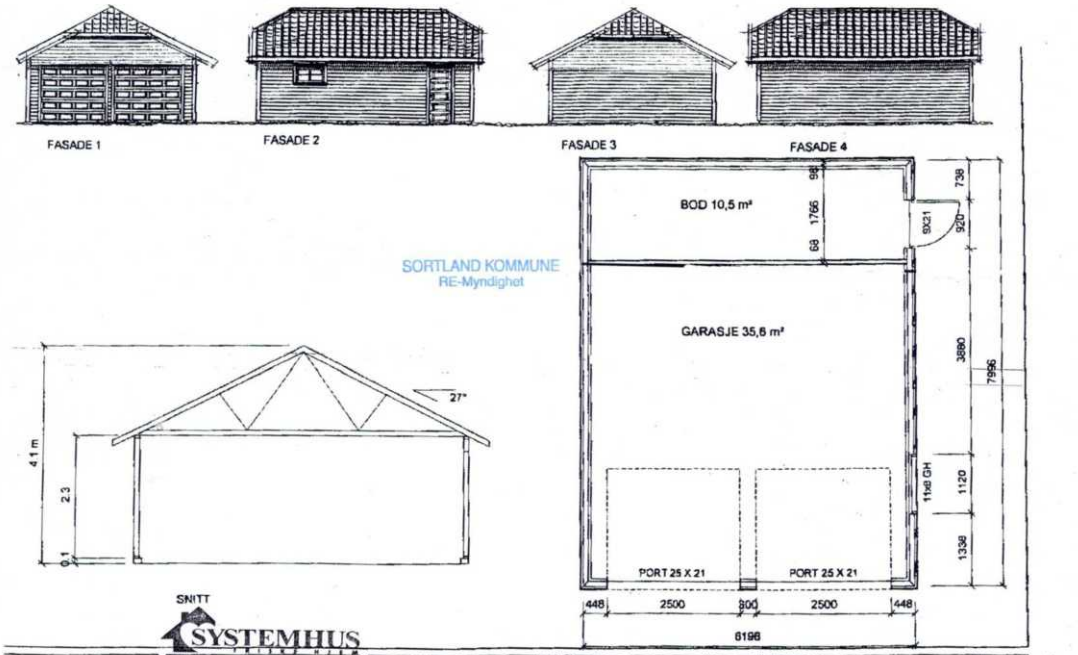
SYSTEMHUS PREFAB HUS

SYSTEMHUS PREFAB HUS
Kanstad Trelast
Vesterålsgt. 90, 8400 Sortland
Tlf. 76 12 37 89 fax 76 12 43 15

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
1	08.08.01	Mønepp / Mønehøyde	GE

TILTAKSHAVER: TERJE STENERSEN
BYGGESTED: HLEIVA
KOMMUNE: SORTLAND
Utarbeidet av: Unikus AS, Postboks 4104, Jensvoll, 8089 Bodø

TEGN. INNHOLD: FASADER
PROSJEKT: FESTUS 120
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT NR.: 00029
ARKITEKT: Thor Ekhorn
DATO: 01.07.00
SIGN.: M.A.B.
REV.:
TEGN. NR.: 09.02-



SYSTEMHUS PREFAB HUS

SYSTEMHUS PREFAB HUS
Kanstad Trelast
Vesterålsgt. 90, 8400 Sortland
Tlf. 76 12 37 89 fax 76 12 43 15

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TILTAKSHAVER: TERJE STENERSEN
BYGGESTED: HLEIVA
KOMMUNE: SORTLAND
Utarbeidet av: Unikus as, Postboks 4104, Jensvoll, 8089 Bodø

TEGN. INNHOLD: PLAN, SNITT, FASADER
PROSJEKT: JENS
MÅL: 1: 100, 50
PROSJEKT NR.: 09.01+
ARKITEKT: Unikus as
DATO: 22.01.02
SIGN.: Leif Bjørnbakk
TEGN. NR.: 01206-15

SORTLAND KOMMUNE
MYNDIGHET

Vår.ref: 03/02067

FERDIGATTEST
Etter Plan- og bygningsloven
av 14. juni-85, § 99, nr. 1

Søker	Adresse	Tlf.
Kanstad Trelast AS	Pb. 184, 8551 LØDINGEN	
Tiltakshaver	**Adresse**	**Tlf.**
Terje Stenersen	Ø. Selnesv. 36a, 8400 SORTLAND	

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested:	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Riseveien 34	12	86		

Deres søknad	21.05.03
Arbeidets art	Nybygg
Byggets art	Bolighus

Behandl./vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
	30.05.03	075/03

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 93.

Eventuelle merknader:
Det henvises til ferdigmelding dat. 12.12.03.

SORTLAND KOMMUNE
RE-Myndighet

Sted og dato:	Stempel og underskrift:
Sortland 16.12.03	Eskild Rolf Brønlund

Kopi sendes til:

Navn	Adresse
Navn	Adresse
Navn	Adresse
Navn	Adresse

SORTLAND KOMMUNE
MYNDIGHET

Vår saksbehandler – direkte nr.
Eskild Rolf Brønlund - 76 10 91 15
Vår dato: 30.05.2003
Deres dato:
Vår ref.: ERB / 03/02067- 2 - 12/86
Deres ref.:

Terje Stenersen

Øvre Selnesv. 36 A
8400 SORTLAND

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR OPPFØRING AV ENEBOLIG OG GARASJE PÅ GNR. 12 BNR. 86 .

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
075/03	Myndighet	30.05.03

Vedtak:
Under henvisning til Deres søknad mottatt 21.05.2003 innvilges med dette med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 93 igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

Generelle vilkår:
- Søknad, stemplede tegninger og denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.
- Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen være godkjent før den gjennomføres. Tillatelsen taper også sin gyldighet hvis arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, se pbl § 96.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 99.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 97.2.
- Bygningens plassering skal påvises av bygningsmyndigheten. Arbeidet må ikke igangsettes før dette er gjort. Kontakt teknisk etat for avtale om tid.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos Teknisk etat.
- Tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med teknisk etat.
- Avkjørsel skal utføres med stikkrenne av betongrør, min. Ø 30 cm. Avkjøringen skal ha en maksimum bredde på 3,5 meter.
- Det gjøres oppmerksom på etablering av forsvarlig adkomst for feiing. Her vises til Teknisk forskrift § 9-21, samt Forskrift om feiing og tilsyn med fyringsanlegg § 4-2.

Godkjenning av foretak:
Henriksen Maskinstasjon, Tømrer Sveinung Olsen og Karl Gustav Nilsen innvilges lokal godkjenning samt ansvarsrett for funksjoner og ansvarsområde jfr. godkjent søknad om ansvarsrett.

POSTADRESSE:	TELEFON:	TELEFAX:	POSTGIRO:	BANKGIRO:
Postboks 117	76 10 91 00	76 10 91 01	For skatt: 0827 58 18705	4570 06 00827
8401 SORTLAND	E-post: teknisk@sortland.kommune.no		Postgiro: 0813 59 61206	8981 07 01499

Kanstad Trelast AS, Systemair AS og Unikus AS innvilges ansvarsrett i henhold til sentral godkjenning, for funksjoner og ansvarsområde jfr. godkjent søknad om ansvarsrett.

Kontrollplanene for prosjektering og utførelse godkjennes.

Vedtakene kan påklages til fylkesmannen innen tre uker. Eventuell klage sendes via Sortland kommune. Det henvises til pbl § 15 samt til forvaltningslovens bestemmelser. Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdigbehandlet av fylkesmannen påhviler tiltakshaver.

Bygningsmyndighet minner om at ansvarlig søker/ samordner har ansvar for endringer underveis blir opplyst bygningsmyndighet.

vedlegg:
Klageskjema - melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

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

Saksbeh.gebyr enebolig 101 - 150 m2 - 25%	1	kr 5 210,00	kr 3 908,00
Beliggenhetskontroll bygning/anlegg, 101 - 200 m2	1	kr 2 000,00	kr 2 000,00
Senere søknader, foretak uendret	3	kr 220,00	Kr 660,00
Ved sentral godkjenning	3	kr 220,00	kr 660,00
Tillegg kontrollpl. utover 1.	1	Kr 220,00	kr 220,00
Faktura tilsendes tiltakshaver – sum:			Kr7 448,00

Spørsmål angående saken rettes til vår saksbehandler på byggesakskontoret (se øverst på første side).

Med hilsen

Ottar Skog
RE - leder

Eskild R. Brønlund
Fagleder

Underretning til:
Kanstad Trelast AS, Pb 184, 8551 Lødingen

POSTADRESSE: Postboks 117 8401 SORTLAND
TELEFON: 76 10 91 00
TELEFAX: 76 10 91 01
E-post: teknisk@sortland.kommune.no
POSTGIRO: For skatt: 0827 58 18705 Postgiro: 0813 59 61206
BANKGIRO: 4570 06 00827 8981 07 01499

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-12/86

Norkart
Utskriftsdato: 13.05.2025 09:40

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	KLEIVSTAD	Beregnet areal	821.2
Etablert dato	20.10.1965	Historisk oppgitt areal	822
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.03.2002	32/2002		12/86 (-1279,8), 12/142 (1279,8)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.07.2001			12/86 (-1095,4), 12/140 (1095,4)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.05.2000			12/86 (-1267,3), 12/131 (1267,3)
Skylddeling Skylddeling	20.10.1965			12/1, 12/86

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7614660.78	511170.01	0	Ja	821.2	

Tinglyste eierforhold

Adresse

Vegadresse: Risevegen 34 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8404 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	201 Holand	Tettsted	
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	19304450		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	16.12.2003
2	190157261	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	28.08.2008
3	19304469		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	13.12.2003

1: Bygning 19304450: Enebolig (111), Tatt i bruk 16.12.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	138
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	138
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	30.05.2003	26.08.2003
Igangsettingstillatelse	13.06.2003	26.08.2003
Tatt i bruk	16.12.2003	31.12.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Risevegen 34	H0101	12/86	138	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	49	0	49	0	0	0
H01	1	89	0	89	0	0	0

2: Bygningsendring 190157261-2: Tilbygg, Tatt i bruk 28.08.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	33
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	34
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	67
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	28.08.2007	16.01.2008
Igangsettingstillatelse	28.08.2007	16.01.2008
Tatt i bruk	28.08.2008	16.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/86	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	33	0	33	0	0	0
H01	0	0	34	34	0	0	0

3: Bygning 19304469: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 13.12.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	49
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	30.05.2003	26.08.2003
Igangsettingstillatelse	13.06.2003	26.08.2003
Tatt i bruk	13.12.2003	26.08.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/86	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49	49	0	0	0

MÅLEBREV

x uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: SORTLAND

J.nr.: 98/2001

Målebrev nr.: 1286

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	12	86	
Bruksnavn/adresse			
Areal (m^2)	822.0		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	27.03.02.
Rekvirent	HUGO ANDERSEN
Bestyrer	LARS NYVOLD
Forretning	KARTFORRETNING OVER GJENVÆRENDE DEL AV GNR.12 BNR.86. DELINGEN ER GODKJENT AV TEKNISK SJEF DEN 03.07.01. SAK D152/2001. TOMTEN SKAL NYTTES TIL BOLIGFORMÅL.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sortland,	25.03.2002	Kjersti Løkse	Lars Nyvold

GAB

Registreringsstempel

Dokn: 1742 Tinglyst 11.04.2002 Emb.078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
11 APR. 2002
VESTERÅLEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 1742.

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vedlegg:

MÅLEBREVKART

Gnr	Bnr	Festenr
12	86	

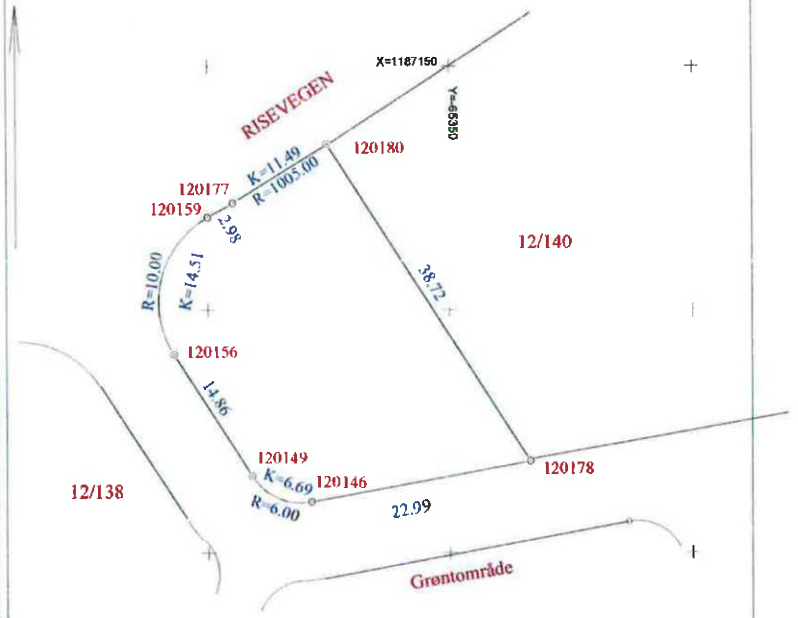
Representasjonspunkt: X 1187124 Y -65360 Z

Y-verdier: EC248-1-47 X Landsnett

Målestokk: 1:500 Areal: 822.0 M^2

Jnr: 98/2001

Målebrev nr: 1286



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
120180	Off.gkj.grmr. i jord	1187142.00	-65362.63	38.72	
120178	Off.gkj.grmr. i jord	1187109.43	-65341.68	22.99	
120146	Off.gkj.grmr. i jord	1187105.25	-65364.29	7.09	6.00
120149	Off.gkj.grmr. i jord	1187107.91	-65370.42	14.86	
120156	Off.gkj.grmr. i jord	1187120.40	-65378.46	16.24	10.00
120159	Off.gkj.grmr. i jord	1187134.50	-65375.00	2.98	
120177	Off.gkj.grmr. i jord	1187135.98	-65372.41	11.49	-1005.00

Vedlegg:

Grunnkart

Sortland kommune

Eiendom: 12/86
Adresse: Risevegen 34
Dato: 13.05.2025
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.

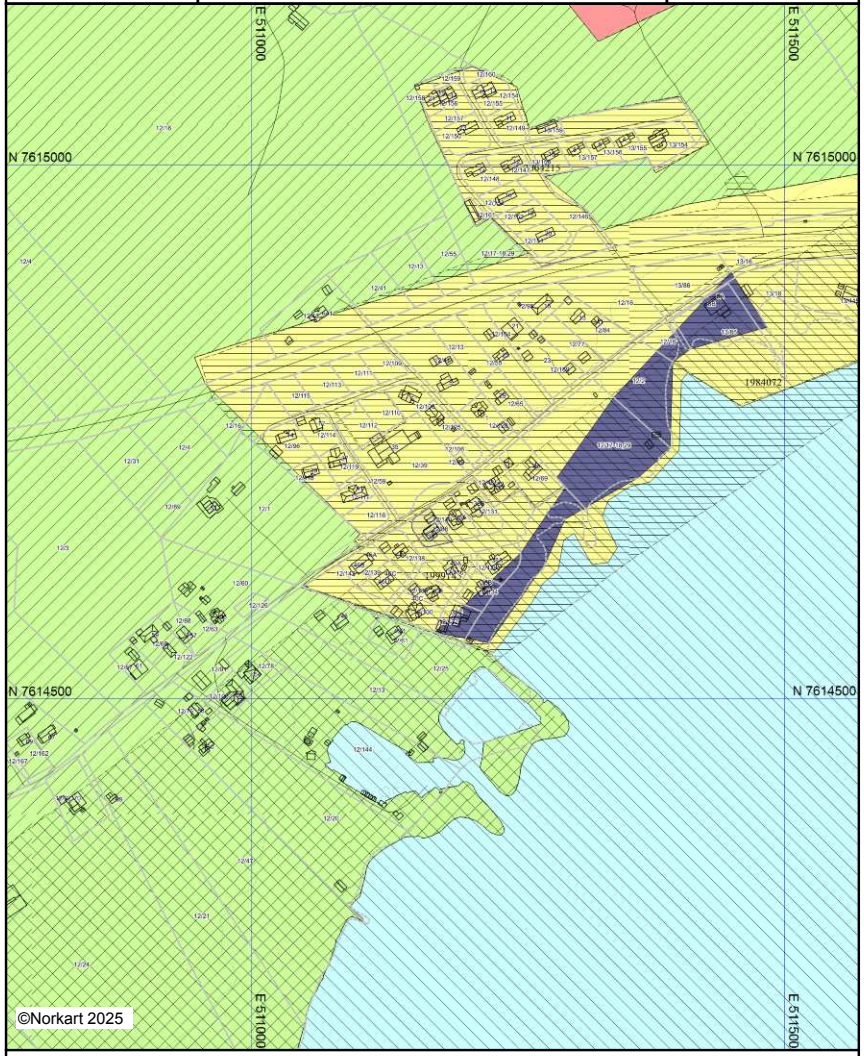
Kommuneplankart

Sortland kommune

Eiendom: 12/86
Adresse: Risevegen 34
Dato: 13.05.2025
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.

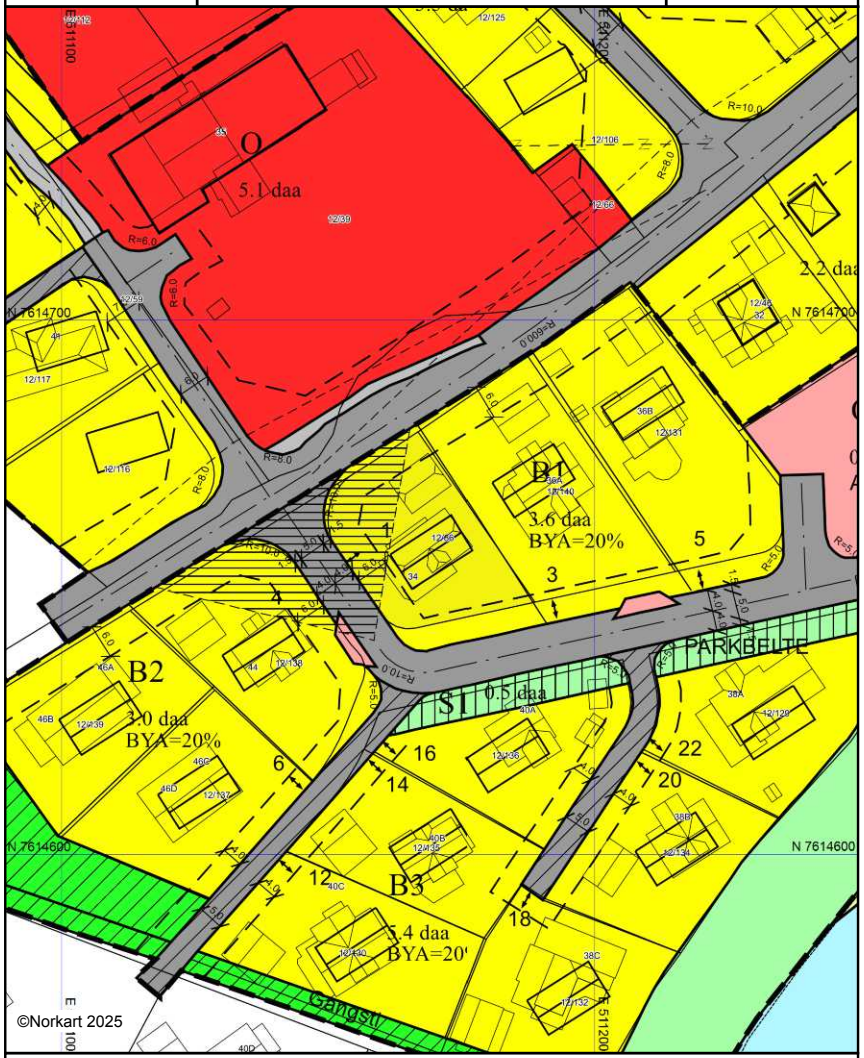
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 12/86
Adresse: Risevegen 34
Dato: 13.05.2025
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park
Friområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Parkbelte i industristrøk
Område for anlegg og drift av kommunalteki
Vann- og avløpsanlegg
Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Felles lekeareal for barn
Felles grøntanlegg
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bestemmelser til reguleringsplan Tjønnvollbekken boligområde, Kleiva, Sortland kommune

§ 1.00 Generelt

Disse bestemmelser gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensen vist på plankartet.

§ 2.00 Byggeområder § 25.1.1.

01. Frittliggende småhusbebyggelse.

2.1BOLIGOMRÅDE B1, B2, B3

2.1 a) Største tillatte gesimshøyde 6,0 m, største tillatte mønehøyde 7,5 m for 1 ½ etg hus.

2.1 b) Der terrengets stigningsforhold og annet etter planutvalgets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje etableres i tillegg til foranstående og innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

2.1 c) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av planutvalget som kan kreve at bygninger innenfor samme gruppe og/eller rekke skal ha samme takvinkel. Planutvalget kan tillate andre takformer der dettte er akseptabelt ut fra estetiske, praktiske og helhetlige hensyn.

2.1 d) I områder med frittliggende småhusbebyggelse skal bygningens samla bebygd flate (BYA) ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.

2.1 e) For hver boenhet skal det avsettes plass til garasje.
Den kan oppføres i 1 etasje med grunnflate maks. 40 m2, og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasjen kan oppføres i nabogrense innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene.
Den endelige plassering godkjennes av planutvalget og skal være vist på situasjonsplan selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil pr. boenhet på egen grunn.

2.1 f) Før behandling av søknad om byggetillatelse kan planutvalget forlange utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for angjeldene husgruppe, med kotert situasjonsplan som viser terrengbehandling, adkomst, avkjørsler, garasjeplassering, parkeringsplasser, tørkestativ, søppelkasser mm.

2.1 g) Planutvalget skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk, og at bygningene i samme område og/eller rekker får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materialer og fargebruk.

2.1 h) Gjerdenes utførelse og høyde skal godkjennes av planutvalget.

2.1 i) Utbygging kan ikke finne sted før tilfredsstillende tekniske anlegg er etablert.

§ 3.00 Trafikkområder § 25.1.3.

Offentlig veg frem til spesialområde for avløp og strand.
Tilhørende skilting (fartsgrense 30 km/t) skal være etablert før nye boliger tas i bruk.

§ 4.00 Friområder § 25.1.4.

Friområde FR2
Strandlinjen sikres som friluftsområde for skole, eksisterende og ny bebyggelse.
Adkomst til stranda er ivaretatt via offentlig veg og felles gangsti. Dette området vil også kunne gi rom for "ballaktiviteter"

§ 6.00 Spesialområder § 25.1.6.

6.1 Parkbelte i boligområde
Eksisterende topografi og vegetasjon forutsettes beholdt i størst mulig grad innenfor rammene av den anvendelse som er nevnt.
Området skal ikke bebygges, men små midlertidige byggverk knyttet til barns aktivitetsutfoldelse kan tillates.

Eksisterende bekk gjennom området bevares i kun i dette område. Overfor dette område lukkes bekk i kulvert. Det må legges frem beregning/dokumentasjon for maksimal vannføring. Bekk gis et tverrsnitt som tilfredsstiller maksimal vannføring og det må gjennomføres nødvendige tiltak for å hindre erosjon. Bekk vil i dette område være tilgjengelig for nødvendig tilsyn, drift og vedlikehold.

6.2. Areal for avfallsinnsamling
Avsatt areal skal benyttes som oppstillingsplass for private avfallsdunker i forbindelse med avfallsinnsamling.

6.3. Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Avsatt arealer O1, skal benyttes som tomt for offentlig spillvanns renseanlegg og tomt for eventuell spillvanns pumpestasjon.

6.4 Frisiktsone veg
Innenfor frisiktsonen skal ikke terreng/vegetasjon/gjerder være høyere enn 0,8 m over tilliggende veger.(kjørebaner)

§ 7.00 Fellesområder § 25.1.7.

7.1 Felles lekeplass FR1
Lekeplass er planlagt for hele det regulerte området. Arealet gjelder for smådimensjonerte aktiviteter. (sandkasse og ev. huskestativ)
Lekeplass opparbeides samtidig med bebyggelsen og gis en slik utforming at den trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider.

7.2 Felles avkjørsel
Felles avkjørsel er felles adkomst for eiendommene som grenser til denne og adkomst til felles lekeplass. Dette fremgår av plankartet.

7.3 Felles gangsti sikrer adkomst direkte til sjøen for gående. Eksisterende vegetasjon i tilknytning til denne forutsettes beholdt i størst mulig grad.

7.4 Snøopplag. Det forutsettes opplagret snø i grøftesoner og utenfor byggegrenser.

Saksnr. : 98/00647-18 **Arkivkode**: L12 **Dato: 12.07.99**

REGULERINGSPLAN

"TJØNNVOLLBEKKEN BOLIGFELT", KLEIVA.

I medhold av Plan- og bygningsloven av 14. Juni 1985, nr. 77, ajourført med endringer senest 28.06.96, 27 – 2, har Sortland kommunestyre i møte den 24.06.99, i k-sak 34/99, vedtatt overnevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.
Reguleringsplanen er inntegnet på dette kart i henhold til kommunestyrets vedtak.

Sortland den 12.07.99

Ingolf Markussen
ordfører

Kjersti L. Løkse
teknisk sjef

Postboks 50, Teie
3106 TØNSBERG

Cato. ?

FULLMAKT

TJØNNVOLLBEKKEN BOLIGFELT, KLEIVA, 8400 SORTLAND

Som grunneier til gnr. 12/86 i ovennevnte boligfelt, gir jeg hermed

Bjørg Andersen, Risevn. 51 Kleiva, 8400 Sortland

fullmakt til på mine vegne å underskrive følgende vedrørende tomt nr. 5, 3 og 1 iflg. kart:

1) Søknad til Sortland Kommune vedr. fradeling av tomter
2) Nabovarsel til Oddvar Strande vedr. tomt nr. 5

Tilsagnsbrev fra Sortland kommune skal sendes Bjørg Andersen som for min regning skal overføre til Sortland Kommune betaling for oppmålingsforretning.

Tinglyst målebrev skal sendes Bjørg Andersen

Tønsberg, 8.1.2000

(Hugo K. Andersen)

RISEVEGEN 34

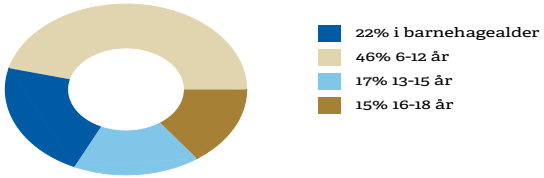
OFFENTLIG TRANSPORT

Holand Linje 754	**1 min** 0.1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**12 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 36 min**

SKOLER

Lamarka skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	**8 min** 7.4 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	**11 min** 9.1 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	**11 min** 9.2 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	**11 min**
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**11 min** 9.2 km

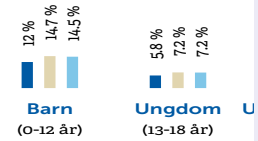
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

ALDERSFORDE



Område
Grunnkrets: Holand
Kommune: Sortland
Norge

BARNEHAGER

Kleiva naturbarnehag
31 barn

Prestelva barnehage
100 barn

DAGLIGVARE

Coop Extra Sortland

Kiwi Lykkentreff
PostNord

SPORT

Holand skole ball
Ballspill

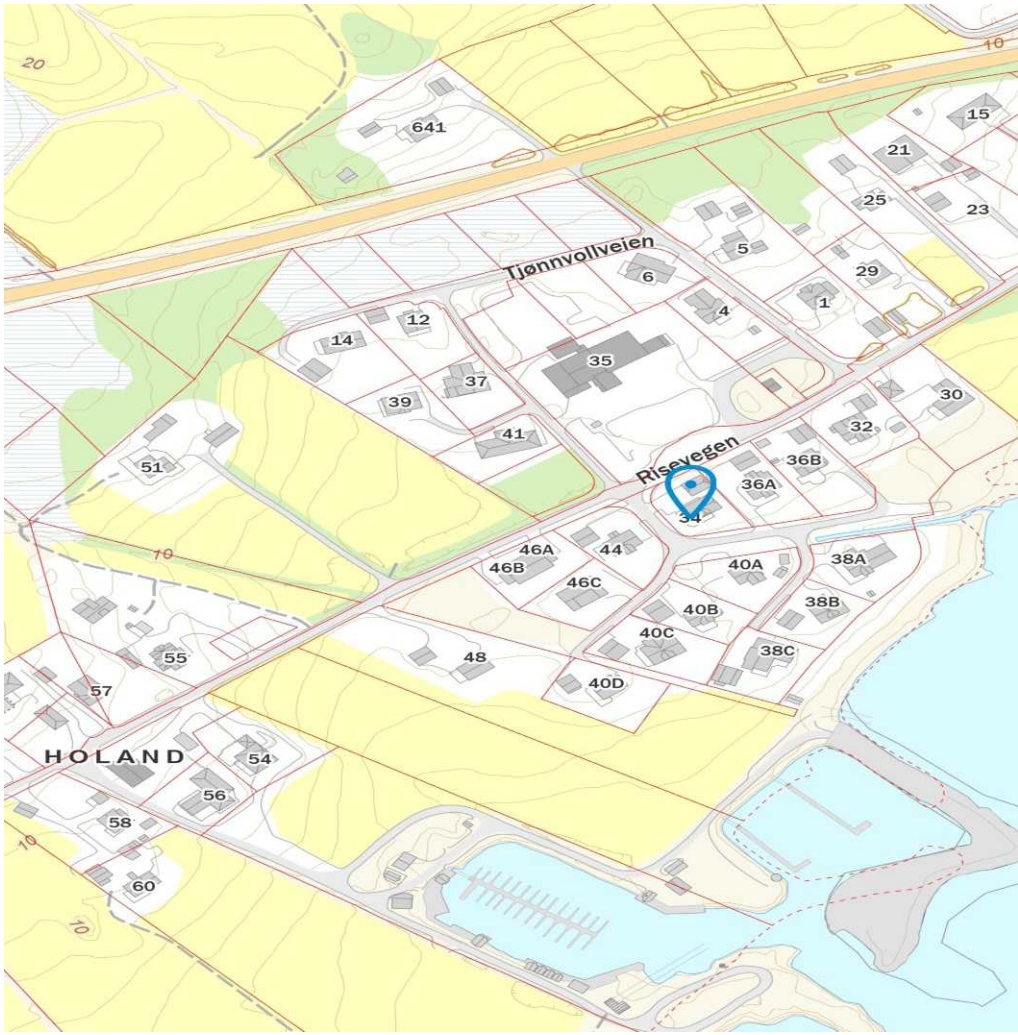
Kleiva fotballban
Fotball

Frisk Sortland

Feel24 Kjøpmanr

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder
uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder
uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p

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

Boligkjøperforsikring

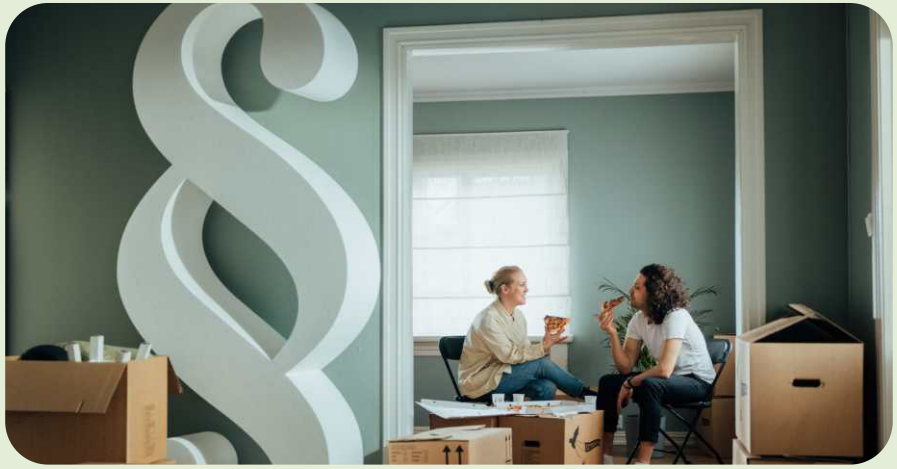
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

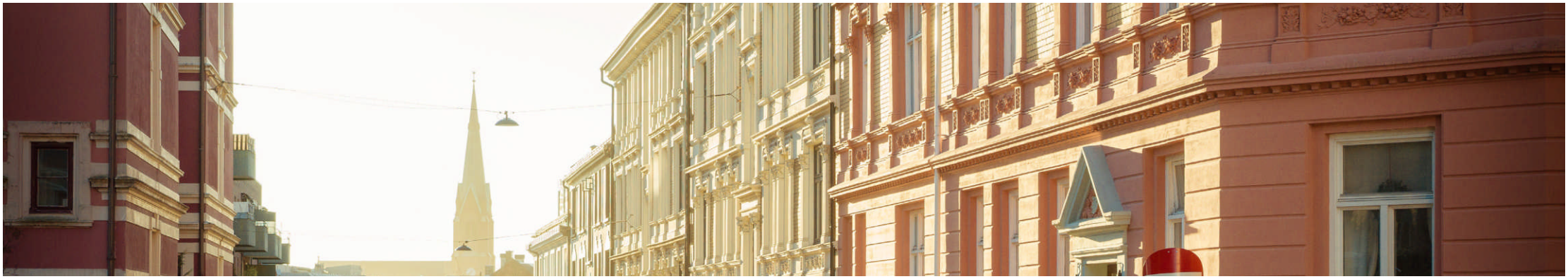
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19250068 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Risevegen 34, 8404 Sortland.
Gnr. 12, Bnr. 86, 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: 19250068
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.06.2025

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland

eiendomsmegler1.no