

Velkommen til

Rødmyrveien 3, 8406 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rødmyrveien 3
8406 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	2015
BRA/BRA-i	169 / 118 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Rødmyrveien 3 - en innbydende og pen enebolig med fin beliggenhet i et nyere etablert boligfelt på Strand. Her får du fri og god utsikt mot sjø og fjell, samt eiendomsgrense mot friområde i øst. Rolig og barnevennlig område, bl.a. grunnet beliggenhet ved veg uten gjennomgangstrafikk. Det er gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk, og ca 4 km til Sortland by.

Boligen ble oppført i 2015 og fremstår med pen standard hovedsakelig fra byggeåret. Her får du en lun og koselig stue med vedfyring, et klassisk kjøkken med integrerte hvitevarer, et pent og moderne bad, separat vaskerom og toalettrom, samt tre soverom. Det er god lagringsplass i innvendig og utvendig bod, samt asfaltert biloppstillingsplass og parkering i integrert dobbelgarasje.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rødmyrveien 3, 8406 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 1, Bnr. 418, 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	4 422 490,-

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

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

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 14 556,- pr. år 2025
Det er 2 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 4 945 per år fordelt på 2 terminer, faktureres av Reno-Vest AS.

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: 118 m²
BRA - e: 51 m²
BRA totalt: 169 m²
TBA: 36 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 integrert dobbelgarasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 159 m² på eiet tomtBeregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjørsel og gårdsplass med asfaltdekke..

Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Boligen er beliggende i lett hellende terreng og er utført med murt ringmur (lettklinkerblokk). Utvendig slemmet. Utvendig bod er utført med punktfundamenter i betong. Boligens dreneringssystem og utvendig fuktsikring er fra byggeår.

Byggeår
2015 ifølge kommunen. Tilbygd bod fra 2016 ifølge selger.

Innhold
BRA-i 118 m²: Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, bod og 3 soverom.
BRA-e 51 m²: Utvendig bod og garasje.

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Terrasse og inngangstrapp er endret og betydelig utvidet i forhold til fremlagte tegninger.
- Dør til bod er flyttet fra kjøkken til gang.
- Kjøkken er endret, vegg mot stue er fjernet og planløsning på innredning er endret.
- Pipe er endret i forhold til plassering og type. Det er montert stålpipe istedenfor elementpipe som vist på tegning.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel samt fasadeendringer er søknadspliktige tiltak, og nevnte endringer er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Boligen fremstår med et godt helhetsinntrykk og har begrenset preg av bruksslitasje. Det er normal standard på innredninger, tekniske installasjoner, sanitæranlegg, samt materialvalg, løsninger og
overflater.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter og laminat benkeplate.
Overskap, underskap og høyskap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr,
platetopp og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avkast over tak.

Bad:
Vegger er utført med baderomspanel. Skjermvegg i dusjnisje er belagt
med rullestein. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Malte himlingsplater i innvendig tak. Plastsluk i baderom og slukrenne i stål i dusjnisje. Baderomsinnredning med dobbel servant, toalett og dusjnisje. Mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon).

Vaskerom:
Vegger er utført med baderomspanel. Malte himlingsplater i innvendig
tak. Flislagt gulv. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon).

Toalettrom:
Toalettrom er utført med malte plater på vegg og fliser på gulv. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater er utført med laminat og flis på gulv. Fabrikkmalte mdf-plater på vegger. Malte himlingsplater i innvendige tak. Betonggulv på grunn. Fabrikkmalte formpressede lettdører med speil.

Pipe og ildsted:
Boligen har isolert stålpipe og vedfyring i stue.

Vannledninger:
Plastrør (rør-i-rør). Rørskap er plassert på vaskerom. Rørskap er besiktiget.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Varmtvannstank:
200 liters varmtvannsbereder fra byggeår.

Vannbåren varme:
Boligen har vannbåren gulvvarme i de fleste oppholdsrom. Sentralenhet og el-kassett er plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Normal elektrisk installasjon med utførelse i henhold til byggeår.

Branntekniske forhold:
Boligen har brannslukningsapparat og brannalarmanlegg med
seriekoblede røykvarslere og direkte varsling til sentral. Nytt pulverapparat innkjøpt 17.02.25 iht. eier.

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

TG2 – Utvendig:
- Takkonstruksjon/loft: Dampsperre er punktert i inspeksjonsluke i bod.
Takhelling på utvendig bod tilfredsstiller ikke minstekrav som gjelder for type undertak som er benyttet. Takkonstruksjon i bolig har ikke tilfredsstillende adkomst.
- Vinduer: Manglende åpning/klaring mellom omrammingsbord og vindusbeslag.
- Dører: Det er påvist slitasje og skade i overflate på hovedinngangsdør.
Dørhengsler har anløp til rust. Manglende åpning/avstand mellom omrammingsbord og terrassedekke/betonggulv.
- Balkonger/terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Stedvis noe preg av værslitasje på terrassedekke og rekkverk.
- Terrengforhold: Terrenget heller stedvis inn mot boligen, spesielt mot sør og øst. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire.

TG2 – Innvendig:
- Pipe og ildsted: I henhold til offentlige register er det ikke registrert fyringsanlegg i boligen.
- Bad: Manglende fuging/forsegling av baderomsplater i nedre kant mot sokkellist i våtsone. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Flisfuger har riss/sprekker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist begrenset ventilering.
- Vaskerom: Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist begrenset ventilering.
- Toalettrom: Det er påvist uegnede materialer på vegg i våtsone ved servant. Det er påvist begrenset ventilering.
- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Ventilasjon: Det er påvist innvendig korrosjon i kabinett og noe støy fra ventilasjonsaggregat. Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

TG3 – Utvendig:
- Dører: Ytterdør garasje og utebod har manglende åpning/avstand
mellom utvendig omrammingsbord og asfaltdekke. Fuktskade på dør.

Annen informasjon: Rørgjennomføring (sentralstøvsuger) i yttervegg mellom garasje og bolig er ikke tettet forsvarlig. Det er krav om gasstett skille mellom bolig og garasje.

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. 27: Det er lagt gulv over loftet på garasjen.

Pkt. 39: Steiketoppen ble skiftet i 2023.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Boligen har valmtakkonstruksjon i tre, med utførelse i henhold til byggeår. Uisolert takkonstruksjon i garasje. Takkonstruksjon i tilbygget bod er utført med pult-tak, plassbygd uisolert konstruksjon med ranit undertak. Yttertaket er tekket med steinbelagte stålplater. Takrenner og nedløp i stål. Heldekkende pipebeslag og takhatter i stål. Fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Malte ytterdører i tre m/glass, hovedinngangsdør og terrassedør. Isolerte garasjeporter i stål. Malte ytterdører i tre, garasjedør og ytterdør i utvendig bod.
Balkonger/terrasser:
Terrasse er uført i trekonstruksjon med spaltegulv. Utvendig tretrapp ved hovedinngang.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng, i nyere etablert boligfelt på Strand (Strand II), med fri og god utsikt mot sjø og fjell. God intern beliggenhet i øvre del av boligfeltet, bl.a. med eiendomsgrense mot friområde i øst. Rolig og barnevennlig område, bl.a. grunnet beliggenhet ved veg uten gjennomgangstrafikk. Gangavstand til bl.a. skole, barnehage og dagligvarebutikk. Ca. 4 km. til Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, hvor det bl.a. er 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
Boligen har ferdigattest datert 12.01.15. 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.

Tilbygd bod fra 2016 er registrert som meldingssak i matrikkelen og er unntatt søknadsplikt, jfr. bekreftelsesbrev fra kommunen datert 30.10.18.

Oppvarming
Elektrisk, vedfyring og vannbåren varme. Ildstedet er ikke registrert hos Sortland kommune. Fyringsanlegget må meldes inn til kommunen, kjøper overtar ansvar for dette.

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.

Internett- og tv-leverandør
TV og internett fra Altibox via fiberkabel.

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

Radon
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Regulering
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i eldre reguleringsplan for Strand II med plan-ID 2005217, datert 08.02.06. I henhold til kommunedelplan skal reguleringsplanen fortsatt gjelde. En mindre del av eiendommen er registrert å ligge i faresone for snøskred. Dette gjelder ikke bebygd areal.

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 948 506,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 794 023,-.

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
Tamara Nilsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 754691
Dato: 09.09.2013
Registrering av grunn

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Visningshonorar (pr stk) kr 2 000,- (inkl. mva).
Tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- (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 18-02-2025 av Inge Liland i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 18.02.25
Selgers egenerklæring, datert 20.01.25
Energiattest, datert 18.02.25
Bygningstegninger, datert 03.11.14
Ferdigattest, datert 12.01.15
Byggemelding bod, datert 16.09.16
Bekreftelsesbrev, datert 30.10.18
Matrikkelrapport, datert 16.01.25
Grunnkart, datert 16.01.25
Oversiktskart, datert 16.01.25
Reguleringsplan, datert 16.01.25
Reguleringsbestemmelser, datert 15.12.05
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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




3























Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig m/garasje
Rødmyrveien 3 , 8406 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 1, bnr. 418

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 29.01.2025 **Rapportdato:** 18.02.2025 **Oppdragsnr.:** 13383-1212 **Referansenummer:** AA7780

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

Inge Liland

inge@ttv.as
950 50 320

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.

Rødmyrveien 3 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 418
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

Nyere bolig fra 2015, generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er for øvrig utført med normal/ god standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder.
Rom og arealfordeling fremstår vesentlig som opprinnelig.

Bolig er av "nyere" årgang, og fremstår generelt med med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk samt begrenset preg av bruksslitasje.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår..
Boligen er likevel blitt noen år, og det er derfor rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke var mulig å avdekke under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler selv om dette stedvis er registrert i boligen.

Tilstandsregistreringen har avdekket noen symptomer på svikt, og disse tilstandsgradene er i vesentlig grad TG1 og TG2.
Det er også registrert noen få avvik med sterkere symptomer, svikt eller skade, som er anmerket med TG3 (se nærmere beskrivelse av de ulike konstruksjoner i tilstandsrapporten).

Enebolig m/garasje - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Boligen er utført med valmtakkonstruksjon i tre, utførelse i henhold til byggeår. Uisolert takkonstruksjon i garasje og utvendig bod.
Yttertaket er tekket med steinbelagte stålplater (decra e.l.).
Takrenner og nedløp i stål. Heldekkende pipebeslag og takhatter i stål. Fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Liggende bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Malte ytterdører i tre - hovedinngangsdør, terrassedør, garasjedør og boddør. 2 stk. isolerte garasjeporter i stål.
Terrasse, med adkomst fra stue og hovedinngang, er uført i trekonstruksjon med spaltegulv. Rekkverk og levegg i tre, malt utførelse.
Utvendig tretrapp ved hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig utført med laminat og flis på gulv.
Fabrikkmalt MDF-plater på vegger. Malte himlingsplater i innvendige tak.
Betonggulv på grunn med vannbåren gulvvarme i fleste oppholdsrom.
Bygget er utført med radonsperre.
Isolert stålpipe. Vedfyring i stue.
Innvendige fabrikkmalte lettdører med speil.

VÅTROM Gå til side

BAD
Vegger er utført med baderomspanel. Skjermvegg i dusjnisje er belagt med rullestein. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Gulv i dusjnisje er belagt med rullestein.
Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Tettesjikt på vegg er utført med smøremembran og baderomspanel.
Plastsluk i baderom og slukrenne i stål i dusjnisje.
Badet er utstyrt med baderomsinnredning med dobbel servant, toalett og dusjnisje.
Mekanisk avtrekk ved balansert ventilasjon, og tilluft via spalte ved dørterskel.
Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone i dusj, uten å påvise unormale forhold. .

VASKEROM
Vegger er utført med baderomspanel. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Flislagt gulv.
Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Ingen våtsone på vegger.
Plastsluk.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk ved balansert ventilasjon, og tilluft via spalte ved dørterskel.
Hulltaking er foretatt fra soverom, ved bunnsvill, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter og laminat benkeplate. Overskap, underskap og høyskap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med avkast over tak.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom er utført med malte plater på vegger og fliser på gulv.
Rommet er utstyrt med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør i plast fra byggeår (rør i rør). Rørskap er plassert på vaskerom.
Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
200 liters varmtvannsbereder er fra byggeår.
Boligen har vannbåren gulvvarme i de fleste oppholdsrom.
Sentralenhet og el-kassett er plassert på vaskerom.
Normal elektrisk installasjon med utførelse i henhold til byggeår.
Boligen har brannslukningsapparat og brannalarmanlegg med seriekoblede røykvarslere og direkte varsling til sentral.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er beliggende i lett hellende terreng. Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet.
Boligens dreneringssystem og utvendig fuktsikring er fra byggeår.
Boligen er utført med murt ringmur (lettklinkerblokk). Utvendig slemmet. Utvendig bod er utført med punktfundamenter i betong.
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett

Rødmyrveien 3 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 418
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

via private stikkledninger i plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	169 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m²
Totalpris	4 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig m/garasje

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

Det er registrert mindre avvik i form av fasadeendring, tilbygg og endret plan innvendig.

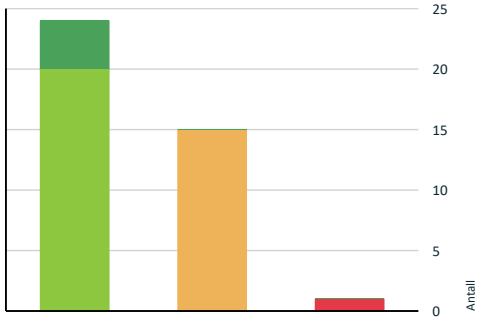
Utvendige avvik gjelder følgende:
- Tilbygg utvendig bod mot øst er ikke oppdatert på fremlagte tegninger. Tilbygget er likevel meldt og godkjent av kommunen.
- Terrasse og inngangstrapp er endret og betydelig utvidet i forhold til fremlagte tegninger.

Innvendig avvik gjelder følgende:
- Dør til bod er flyttet fra kjøkken til gang.
- Kjøkken er endret, vegg mot stue er fjernet og planløsning på innredning er endret.
- Pipe er endret i forhold til plassering og type. Det er montert stålpipe istedenfor elementpipe som vist på tegning.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om nødvendig.

Sammendrag av boligens tilstand

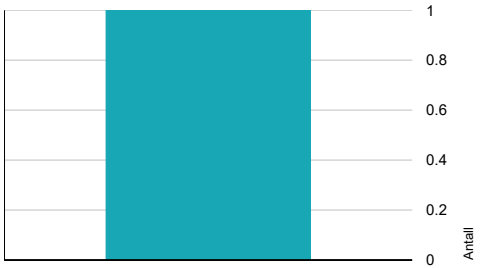
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningssakkyndig 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.

Snødekket eiendom og bygning på befaringstidspunktet begrenser mulighet for beskrivelse og visuell kontroll av utvendige forhold.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdør - garasje og utebod	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Rødmyrveien 3 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 418
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/GARASJE



Byggeår
2015

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

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard på innredninger, tekniske installasjoner, sanitæranlegg samt materialvalg, løsninger og overflater.

Vedlikehold
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Tilbygg utvendig bod.
	Ombygging	Lagt gulv på krypeloft over garasje. Tidspunkt er ikke bekreftet.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med steinbelagte stålplater.

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.



Behov for vedlikehold innen rimelig tid. Kuttkant bør forsegles for å unngå korrosjon.

TG 1 Nedløp og beslag

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



Takrenneskjøt har løsnet. Behov for utbedring.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår.
Utvendig liggende bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har valmtakkonstruksjon i tre, med utførelse i henhold til byggeår. Uisolert takkonstruksjon i garasje.
Takkonstruksjon i tilbygget bod er utført med pult-tak, plassbygd uisolert konstruksjon med ranit undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rødmyrveien 3 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 418
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Dampsperre er punktert i inspeksjonsluke i bod.
Takhelling på utvendig bod tilfredsstiller ikke minstekrav som gjelder for type undertak som er benyttet.

Takkonstruksjon i bolig har ikke tilfredsstillende adkomst, og er derfor ikke inspisert fra innsiden. Kun en mindre inspeksjonsluke i innvendig tak i bod. Takkonstruksjonen er derfor kun vurdert ut fra alder samt observasjoner fra underliggende etasje.
Takkonstruksjon i garasje har adkomst via luke i innvendig tak. Konstruksjonen er inspisert fra krypeloftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dampsperre i inspeksjonsluke må tettes. Avviket medfører risiko for kondensskader i takkonstruksjonen.
Lav takhelling på utvendig bod medfører økt risiko for lekkasje.



Inspeksjonsluke i bod.



Dampsperre (plastfolie) er brutt i takgjennomføring for luke.



Undertak i utvendig bod.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Avviket gjelder generelt manglende åpning/klaring mellom omrammingsbord og vindusbeslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig spalte/åpning mellom utvendig kledning/omramming og beslag. Avviket medfører fuktopptrekk i treverket og risiko for råte.





TG 2 Dører

Malte ytterdører i tre m/glass, hovedinngangsdør og terrassedør.
Isolerte garasjeporter i stål.

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

Det er påvist slitasje og skade i overflate på hovedinngangsdør.
Dørhengsler har anløp til rust.

Avvik rundt innsettingsdetaljer på ytterdører og garasjeporter gjelder manglende åpning/avstand mellom omrammingsbord og terrassedekke/betonggulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er behov for utvendig vedlikehold på hovedytterdør. Påviste skader medfører risiko for fukt- og svellskade i overflate.
Det bør etableres tilstrekkelig åpning/avstand mellom utvendig omramming og terrassedekke/betonggulv. Avviket medfører fuktopptrekk i treverket med risiko for råte.

Tilstandsrapport



Hovedytterdør.







Garasjeport.

TG 3 Ytterdør - garasje og utebod

Malte ytterdører i tre, garasjedør og ytterdør i utvendig bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Avvik rundt innsettingsdetaljer gjelder manglende åpning/avstand mellom utvendig ommammingsbord og asfaltdekke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterdører med fuktskade bør utbedres eller skiftes ut.
Det bør etableres tilstrekkelig åpning/avstand mellom utvendig omramming og asfaltdekke. Avviket medfører fuktopptrekk i treverket med risiko for råte. Ideelt bør ytterdøren heves.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Boddør





Garasjedør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er uført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Stedvis noe preg av værslitasje på terrassedekke og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Rødmyrveien 3 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 418
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

Vedlikehold må påregnes.





TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp ved hovedinngang.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er utført med laminat og flis på gulv. Fabrikkmalte mdf-plater på vegger. Malte himlingsplater i innvendige tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv på grunn.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



Radonbrønn i bod.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedfyring i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

I henhold til offentlige register er det ikke registrert fyringsanlegg i boligen

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fyringsanlegget må meldes inn til kommunen.
Tilsyn og feiing og bør utføres.



TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalte formpressede lettdører med speil.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Baderom fra byggeår.
Teknisk forskrift 2010 er lagt til grunn.
Dokumentasjon ved ferdigattest foreligger uten avvik i forhold til våtrom, og bekrefter at uavhengig kontroll er ivaretatt.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med baderomspanel. Skjermvegg i dusjnisje er belagt med rullestein. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Avviket gjelder mangelfull og stedvis manglende fuging/forsegling av baderomsplater i nedre kant mot sokkellist i våtsone.

Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Vindu i våtsone medfører liten risiko så lenge det benyttes dusjkabinett eller tette dusjvegger som hindrer direkte vannsprut mot vinduet.









Skjermvegg i dusjnisje har riss i fuge ved gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Gulv i dusjnisje er belagt med rullestein.
Høydeforskjell fra overkant gulv ved dørterskel og topp slukrist er ca. 28 mm.

Rødmyrveien 3 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 418
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent utførelse.
Tettesjikt på vegg er utført med smøremembran og baderomspanel.
Plastsluk i baderom og slukrenne i stål i dusjnisje.

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

Avviket gjelder levetid på baderomsplater.

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





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med dobbel servant, toalett og dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon).

Vurdering av avvik:
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres/innreguleres.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone i dusj, uten å påvise unormale forhold.

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.
Teknisk forskrift 2010 er lagt til grunn.
Dokumentasjon ved ferdigattest foreligger uten avvik i forhold til våtrom, og bekrefter at uavhengig kontroll er ivaretatt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv.
Høydeforskjell fra slukrist til overkant gulv ved dørterskel er ca. 10 mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent utførelse.
Ingen våtsone på vegger.
Plastsluk.





Det anbefales at rørgjennomføringer i vegg tettes med fugemasse, selv om det ikke er krav på vegg som ikke er våtsone.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

Rødmyrveien 3 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 418
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres/innreguleres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra soverom, mot vaskerom ved bunnsvill, uten å påvise unormale forhold.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter og laminat benkeplate. Overskap, underskap og høyskap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøleskap.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avkast over tak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom er utført med malte plater på vegg og fliser på gulv. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist uegnede materialer på vegg i våtsone ved servant.
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres/innreguleres.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Rørskap er plassert på vaskerom.
Rørskap er besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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

Det er påvist innvendig korrosjon i kabinett og noe støy fra ventilasjonsaggregat.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson.

Behov for utbedring kan ikke utelukkes.





TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereder fra byggeår.



TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme i de fleste oppholdsrom. Sentralenhet og el-kassett er plassert på vaskerom.

Rødmyrveien 3 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 418
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Normal elektrisk installasjon med utførelse i henhold til byggeår.

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.
   2015
   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

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
   Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

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

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

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.

Boligen har brannslukningsapparat og brannalarmanlegg med seriekoblede røykvarslere og direkte varsling til sentral.

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 Nytt pulverapparat innkjøpt 17.02.25 iht. eier.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Det er ikke opplyst om eller registrert symptom på svikt i grunnforhold.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligens dreneringssystem og utvendig fuktsikring er fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er utført med murt ringmur (lettklinkerblokk). Utvendig slemmet.
Utvendig bod er utført med punktfundamenter i betong.





TG 2 Terrengforhold

Boligen er beliggende i lett hellende terreng.

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

Terrenget heller stedvis inn mot boligen, spesielt mot sør og øst. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Avvik vedr. marin leire medfører normalt liten eller ingen risiko, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved evt. større endring/utbygging på eiendommen kan det pålegges krav fra offentlig myndighet om ytterligere undersøkelser av grunnforhold.

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.

Rødmyrveien 3 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 418
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

169 m²/118 m²

Enebolig m/garasje: Vindfang, Gang, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, 3 Soverom, Toalettrom, 2 Bod, Garasje

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 5 900 000

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. 1,1 da., med påstående enebolig m/garasje, er beliggende i attraktivt og barnevennlig boligområde i Strand II. Bolig med sørvestvendt hovedfasade med god utsikt mot sjø og fjell. Eiendommen grenser til utmarka i øst og til Strandheiveien i sør. Boligen fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt boligens alder.

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ålgårdsveien 7 ,8406 SORTLAND 116 m²	2018	3 sov	20-10-2020	3 990 000	**3 900 000**		3 900 000	**33 621**
2	Ålgårdsveien 14 ,8406 SORTLAND 114 m²	1997	3 sov	15-10-2019	2 900 000	**3 560 000**		3 560 000	**31 228**
3	Raveien 9 ,8406 SORTLAND 122 m²	1983	3 sov	04-12-2024	3 650 000	**3 650 000**		3 650 000	**29 918**

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.

Rødmyrveien 3 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 418
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring. Opplysning iht. eier.	Kr.	5 378
Kommunale avgifter (unntatt feiing). Årlig avgift iht. offentlige opplysninger.	Kr.	14 552
Renovasjon. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.	5 000
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**40 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/garasje	Kr.		**4 800 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 800 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 100 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

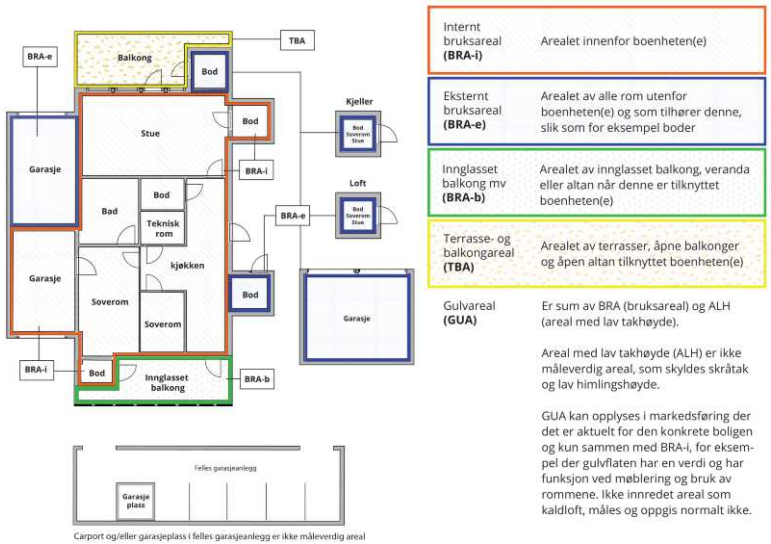
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rødmyrveien 3 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 418
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Enebolig m/garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	118	51		169	36
SUM	**118**	**51**			**36**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Gang, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bod	Utvendig bod, Garasje	

Kommentar

Areal på kryploft over garasje er ikke medtatt, ikke måleverdi iht. gjeldende arealberegningsregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert mindre avvik i form av fasadeendring, tilbygg og endret plan innvendig.

Utvendige avvik gjelder følgende:
- Tilbygg utvendig bod mot øst er ikke oppdatert på fremlagte tegninger. Tilbygget er likevel meldt og godkjent av kommunen.
- Terrasse og inngangstrapp er endret og betydelig utvidet i forhold til fremlagte tegninger.

Innvendig avvik gjelder følgende:
- Dør til bod er flyttet fra kjøkken til gang.
- Kjøkken er endret, vegg mot stue er fjernet og planløsning på innredning er endret.
- Pipe er endret i forhold til plassering og type. Det er montert stålpipe istedenfor elementpipe som vist på tegning.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om nødvendig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rørgjennomføring (sentralstøvsuger) i yttervegg mellom garasje og bolig er ikke tettet forsvarlig. Det er krav om gasstett skille mellom bolig og garasje.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/garasje	112	57

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Inge Liland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	1	418		0	1159.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rødmyrveien 3

Hjemmelshaver
Nilsen Tamara Vladimirovna

Rødmyrveien 3 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 418
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng, i nyere etablert boligfelt på Strand (Strand II), med fri og god utsikt mot sjø og fjell.
God intern beliggenhet i øvre del av boligfeltet, bl.a. med eiendomsgrense mot friområde i øst.
Rolig og barnevennlig område, bl.a. grunnet beliggenhet ved veg uten gjennomgangstrafikk.

Gangavstand til bl.a. skole, barnehage og dagligvarebutikk.
Ca. 4 km. til Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, hvor det bl.a. er 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.
Plan: Strand II.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær.
Innkjørsel og gårdsplass med asfaltdekke.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig m/garasje.
Boligen er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2019	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.01.2025		Fremvist	2	Nei
Fra Infoland	17.01.2025		Fremvist	95	Nei
Egenerklæringsskjema	21.01.2025		Gjennomgått	6	Nei
Eier			Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen		Nei
Norges Eiendommer	17.01.2025		Gjennomgått	4	Nei
Statens Kartverk	17.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	03.11.2014		Gjennomgått	4	Nei

Rødmyrveien 3 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 418
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.

bankID SIGNERT 20.01.2025
Nilsen, Tamara V

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

Tamara Nilsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rødmyrveien 3
8406 Sortland

1870-1/418/0/0

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?
- **Ja**

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Det var tilbygget en liten bod.

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

Jobben ble utført av Litanirvygg a/s

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ja det ble legget golv på loftet over garasjen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Ja**

Steike toppen ble skiftet i 2023

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

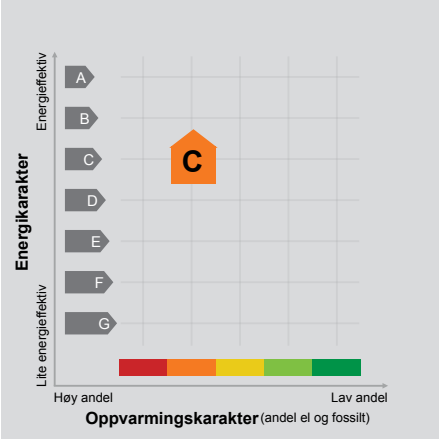
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rødmyrveien 3
Postnummer	8406
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	418
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300489814
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-81217
Dato	18.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

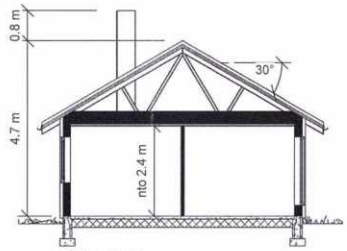
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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





SNITT A-A

Areal BRA	
Beskrivelse:	Areal:
Hovedetasje	118.2 m²
Garasje	40.1 m²

Areal BYA
177 m²

P-rom	-	112.9 m²

⊗ R=Radonpunkt

SYSTEMHUS

Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM:	
KANSTAD TRELAST AS, avd Sortland	
TILTAKSHAVER: Norvall Sellevoll	G.nr/B.nr: 1/418
BYGGEPLASS: Rødmyrveien 3	KOMMUNE: SORTLAND

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	03.12.14	Rev ihht mail 03.12.14	EL

TEGN. INNHOLD: PLAN, SNITT				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: FURUMO -118 m/garasje				PROSJEKT NR: 140471
ARKITEKT: E.J.Eilertsen	DATO: 03.11.14	TEGN: Tove	REV: A	TEGN.NR: 09.01+

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



FASADE 2



FASADE 1



FASADE 3



FASADE 4

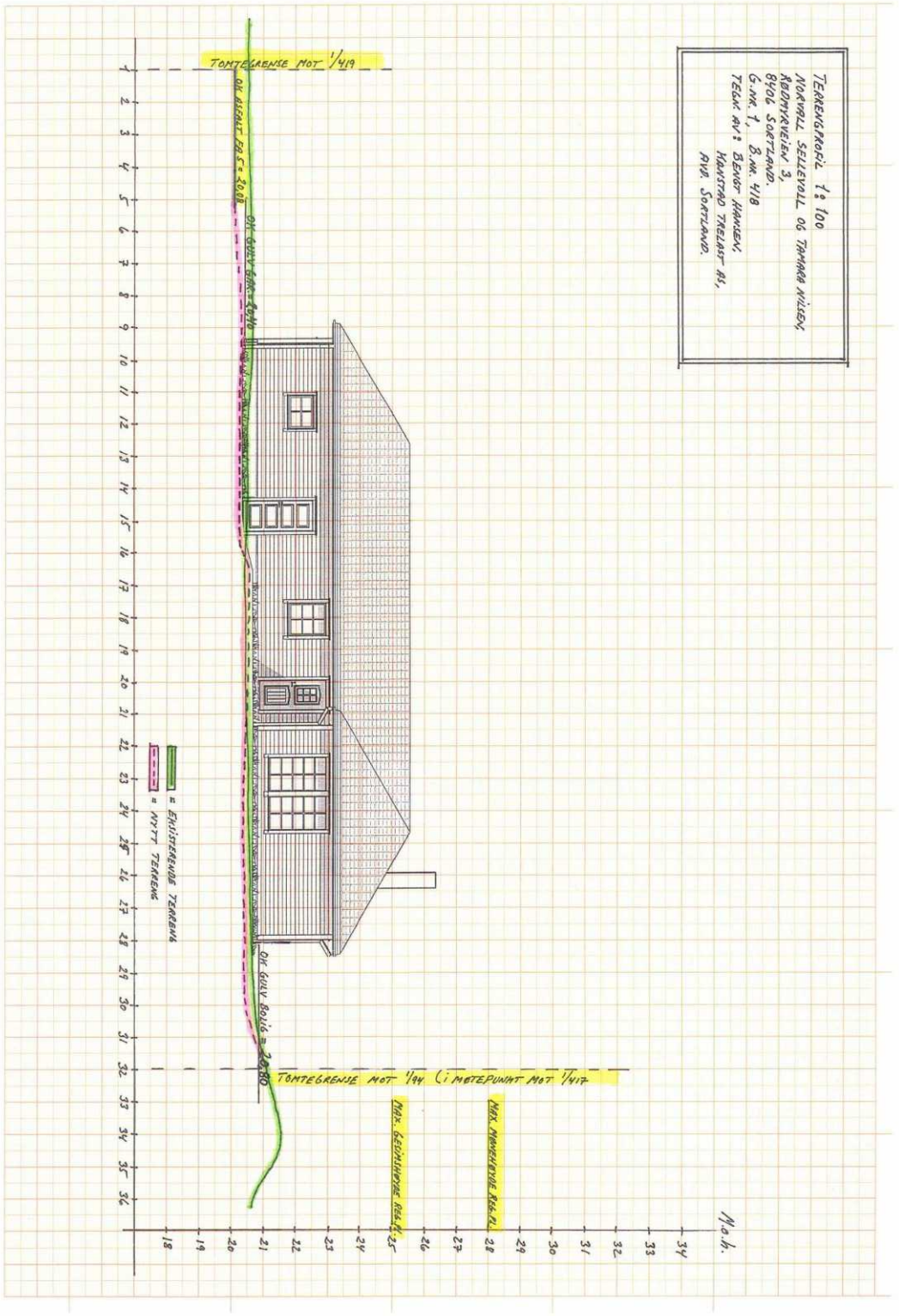
SYSTEMHUS

Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM:	
KANSTAD TRELAST AS, avd Sortland	
TILTAKSHAVER: Norvall Sellevoll	G.nr/B.nr: 1/418
BYGGEPLASS: Rødmyrveien 3	KOMMUNE: SORTLAND

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	03.12.14	Rev ihht mail 03.12.14	EL

TEGN. INNHOLD: FASADER				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: FURUMO -118 m/garasje				PROSJEKT NR: 140471
ARKITEKT: E.J.Eilertsen	DATO: 03.11.14	TEGN: Tove	REV: A	TEGN.NR: 09.02+



TERRENGPROFIL 1:100
NORVALL SELLEVOLL OG TAMARA NILSEN
HOGNFJORDVEIEN 3
8406 SORTLAND
G.NR. 1, B.NR. 418
TEGN AV: BENGT HAMRE,
KANSTAD TRELAST AS,
AVD. SORTLAND

SORTLAND KOMMUNE
«Soa_Navn»

Dato: «Sdo_DokDato»
Saksbehandler: «Sbr_Navn»
Direkte tlf.: «Sbr_Tlf»
Ref.: «Sas_ArkivSakID»
Dok.nr: «Sdo_DokNr»

Deres dato: «Sdo_SvarPaaDokDato»
Deres ref.:

FERDIGATTEST, etter Plan- og bygningsloven § 21-10

Søker	Adresse	Tlf.
Kanstad Trelast AS	Sjøveien 37, 8410 LØDINGEN	
Tiltakshaver	**Adresse**	**Tlf.**
Norvall Sellevoll	Hognfjordveien 186, 8407 SORTLAND	

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested:	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Strand	1	418		

Deres søknad	11.12.2014 Søknad om tillatelse i ett trinn 31.08.2015 Søknad om ferdigattest		
Arbeidets art	Nybygg til boligformål		
Byggets art	Enebolig		
Behandl./vedtak	Delegert administrasjon	Vedtak dato 12.01.2015	Saksnr. 010/15

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. § 20-1) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 20-1.

Eventuelle merknader:
Tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest
Det er ikke foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Sted og dato:	Underskrift:
Sortland	Gerard Zuidhoek

Kopi sendes til:

Navn	Adresse
Norvall Sellevoll	Hognfjordveien 186, 8407 Sortland
Navn	Adresse

Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

Dette skjemaet skal brukes for å melde fra til kommunen om at du har bygget en bygning eller et tilbygg som er unntatt søknadsplikt.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

SORTLAND KOMMUNE
22 OKT. 2018
SAK: 18/1402

Kryss av for hva som skal meldes inn:

- [X] Tilbygg inntil 15 m²
- [ ] Bygning inntil 50 m²

Underkategori (ett kryss):

- [X] Garasje eller eller uthus til bolig
- [ ] Garasje eller uthus til fritidsbolig
- [ ] Fiskeri- eller landbruksbygning

Annen type bygning, beskriv:

Informasjon om eiendommen:

Eier: NORVALL SELLEVOLL TAMARA NILSEN

Adresse: RØDMYRVEIEN 3 8406 SORTLAND

Gårdsnummer (du kan finne gårdsnummer ved å søke opp adresse på www.seeiendom.no): 1

Bruksnummer (du kan finne bruksnummer ved å søke opp adresse på www.seeiendom.no): 418

Festenummer (gjelder kun hvis festetomt):

Seksjonsnummer (gjelder kun hvis sameie):

Informasjon om bygningen eller tilbygget:

Bruksareal (BRA): Innvending areal (areal innenfor ytterveggene)	12 m²	Dato for ferdigstillelse: (dag.mnd.år)	16092016

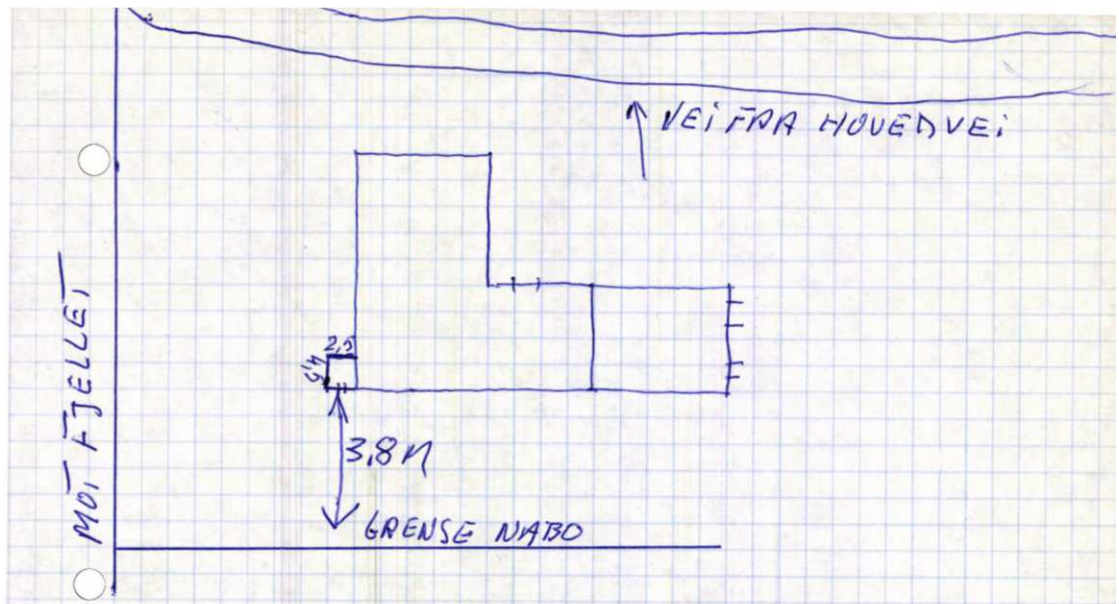
Legg ved et kart hvor tilbygget eller bygningen er tegnet inn:

Slik gjør du:
Bruk et kartutsnitt over eiendommen for å tegne inn hvor bygningen eller tilbygget er plassert.

Kartet kan for eksempel være:
– et situasjonskart fra kommunen
– et kart fra kommunens nettside
– et kartutsnitt fra www.seeiendom.no

Vi anbefaler at du:
– tegner inn et omriss av bygningen eller tilbygget
– oppgir hvor mange meter det er fra bygningen/tilbygget til nabogrensa.

Kartet som viser plasseringen sendes til kommunen sammen med dette meldingsskjemaet.



RØDMYRVEIEN 3

Sortland kommune
PLAN OG UTVIKLING

Dato:	30.10.2018	Deres dato:
Saksbehandler:	Mona Elisabeth	
Direkte telefon:	76 10 91 15	Deres ref.:
Arkivsak:	18/1402	
Journalpost:	18/17595	

Norvall Magne Jarle Sellevoll
Rødmyrveien 3

8406 SORTLAND

GNR. 1, BNR. 418 - BEKREFTELSESBREV, MELDING OM TILBYGG UNNTATT SØKNADSPLIKT

Viser til melding og kart mottatt 24.10.2018 vedrørende tilbygg som er unntatt søknadsplikt. Takk for at du melder ifra om tilbygget. Dette gjør det lettere for kommunen å matrikkelføre tiltaket og ajourføre kartgrunnlaget.

Tilbygget vil bli matrikkelført og tegnet inn i kommunens kart.

Henvendelser i saken kan rettes til saksbehandler Mona Elisabeth Hansen på telefon 76 10 91 22, eller e-post: monaelisabeth.hansen@sortland.kommune.no

Med hilsen

Mona Hansen
Mona Elisabeth Hansen
Byggesaksbehandler

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-1/418

Norkart
Utskriftsdato: 16.01.2025 12:41

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1159.5
Etablert dato	09.09.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	29.01.2021 29.01.2021	21/354 20/3457	Tinglyst 29.01.2021	1/363 (-294,2), 1/442 (294,2) 1/416, 1/417, 1/418, 1/419
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.09.2013 05.09.2013	13/1322	Tinglyst 12.09.2013	1/363 (-1159,5), 1/418 (1159,5) 1/94, 1/417
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.09.2013 05.09.2013	13/1323	Tinglyst 12.09.2013	1/363 (-891), 1/419 (891) 1/94, 1/418

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7620123.49	518740.46		Ja	1159.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Rødmyrveien 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8406 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	304 Strand	Tettsted	7853 Strand
Valgkrets	2 Strand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300489814		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	03.09.2015
2	300489814	1	Tilbygg	Fritatt for søknadsplikt (FS)	24.10.2018

1: Bygning 300489814: Enebolig (111), Ferdigattest 03.09.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	169,3
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	169,3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	11,3
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	11,3
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	188,3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	12.01.2015	08.03.2015
Ferdigattest	03.09.2015	11.02.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/418	-	-	-	-	-
Bolig	Rødmyrveien 3	H0101	1/418	158	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	169,3	0	169,3	11,3	0	11,3

2: Bygningsendring 300489814-1: Tilbygg, Fritatt for søknadsplikt 24.10.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	11,3
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	11,3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	11,3
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	11,3
Avløp		Bebygd areal	11,3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

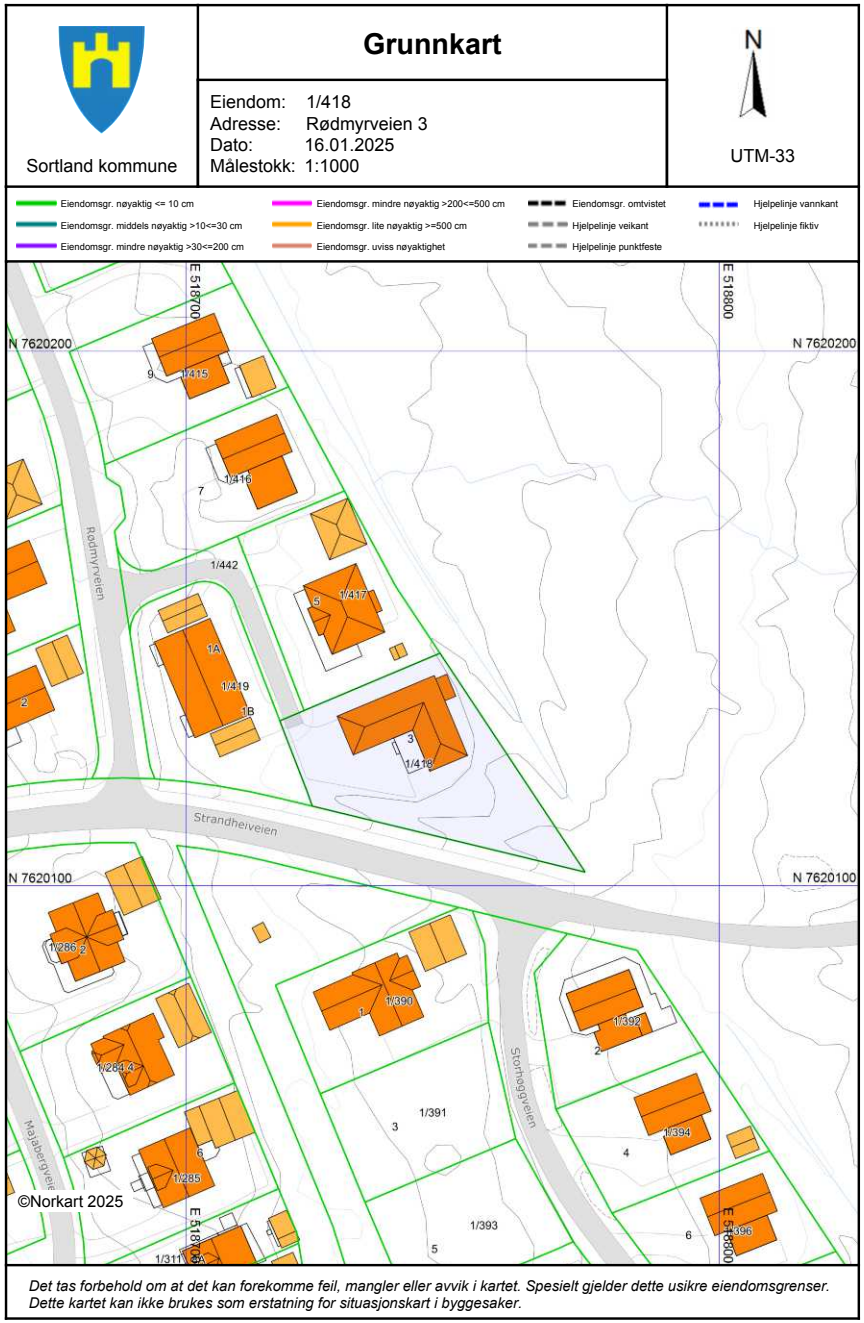
Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Fritatt for søknadsplikt	24.10.2018	21.12.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/418	-	-	-	-	-

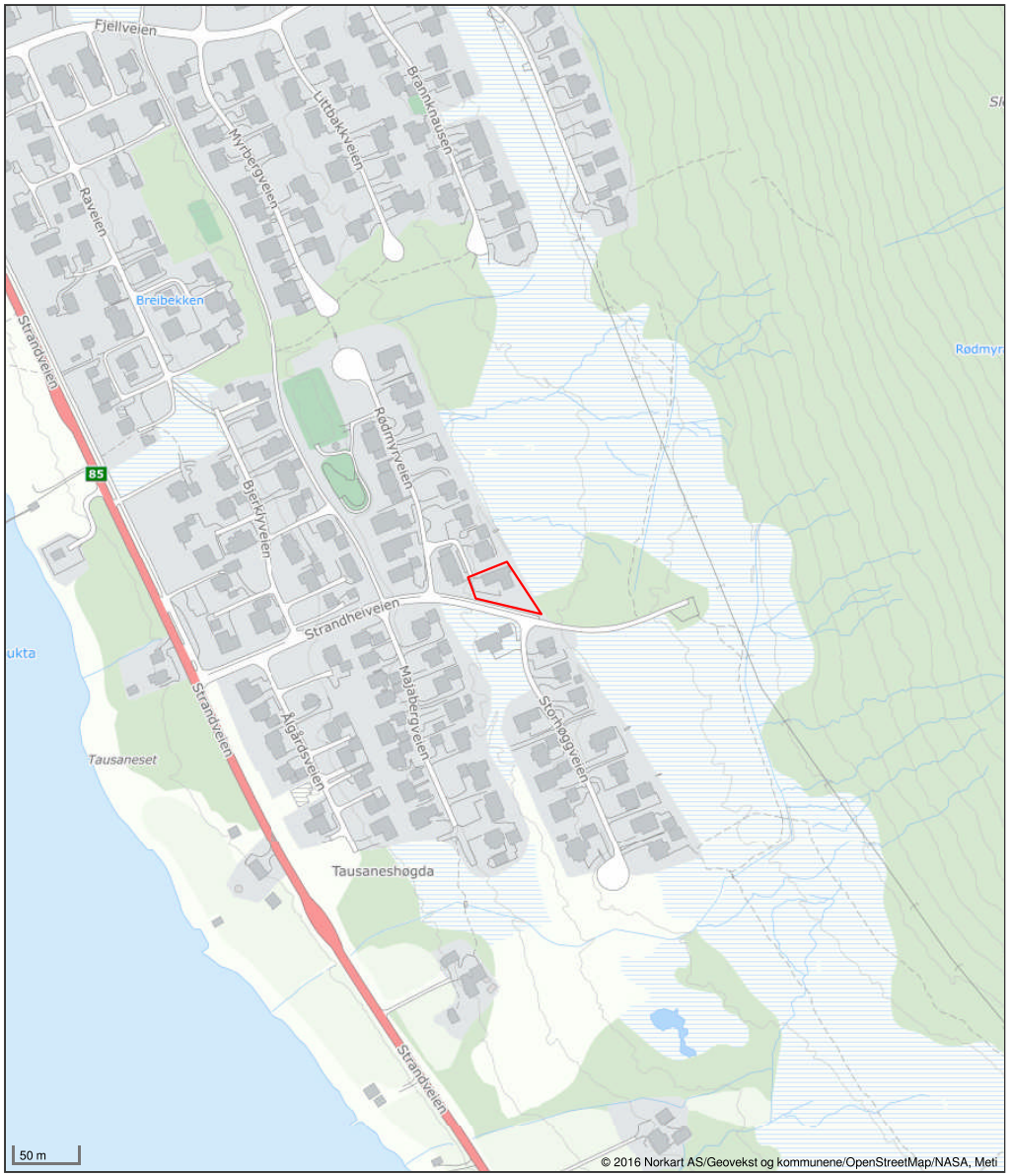
Etasjer



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

Utskriftsdato: 16.01.2025

Oversiktskart for eiendom 1870 - 1/418//



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.

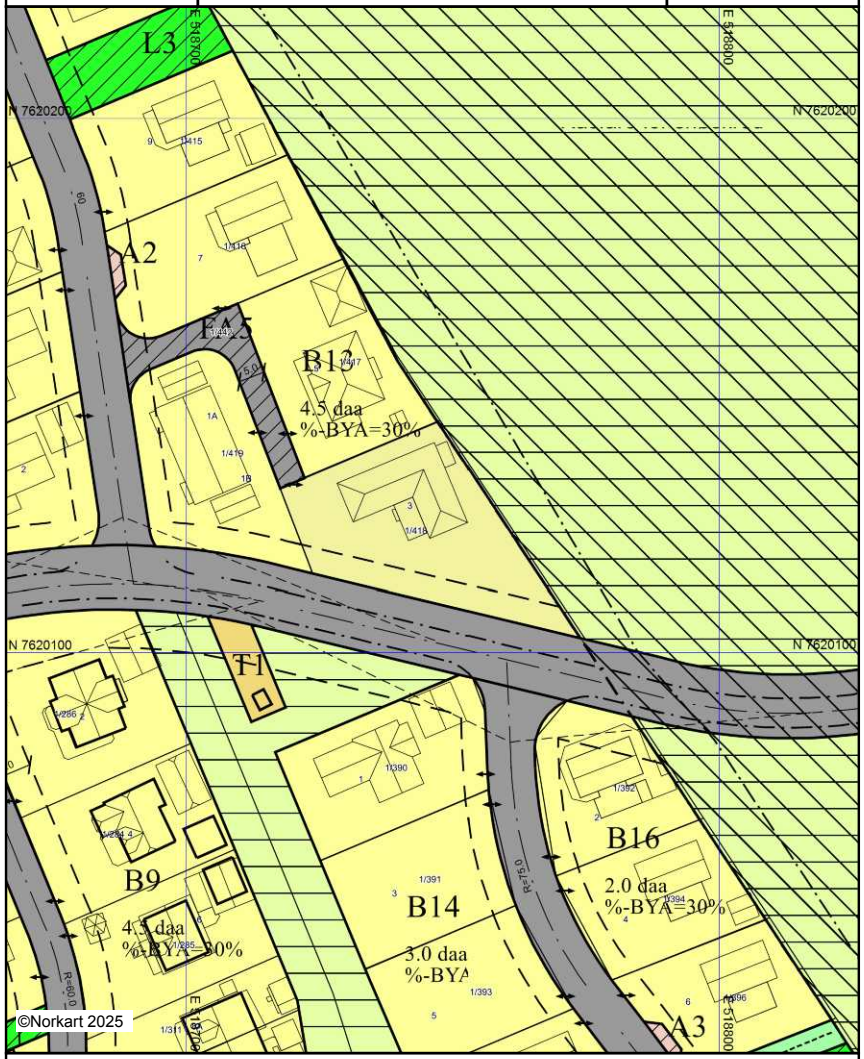
Reguleringsplankart

Sortland kommune

Eiendom: 1/418
Adresse: Rødmyrveien 3
Dato: 16.01.2025
Målestokk: 1:1000

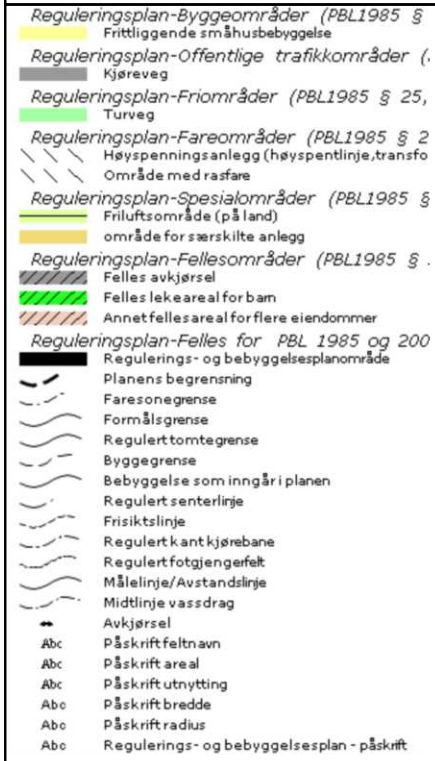
N

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



Reguleringsbestemmelser for Strand II

Vedtatt: 15.12.05

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 er området regulert til følgende formål:

1 BYGGEOMRÅDER
1.1 Frittliggende boliger (B1-B17)

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
3.1 Kjørevei
3.2 Gang- og sykkelveg

4 FRIOMRÅDER
4.1 Park (P1)
4.2 Tursti

5 FAREOMRÅDER
5.1 Høgspent trasè
5.2 Snørasfare

6 SPESIALOMRÅDER
6.1 Kommunalteknisk virksomhet (A1-A10)
6.2 Trafo (T1-T2)
6.3 Friluftsområde (F1-F7)

7 FELLESOMRÅDER
7.1 Adkomstveg (FA1-FA5)
7.2 Lekeplass (L1-L4)

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

III

FELLESBESTEMMELSER

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende fellesbestemmelser:

1 Generelt

1.1 Ved søknad om byggetillatelse skal planløsning og estetikk dokumenteres og godkjennes. Tema som særlig skal vektlegges, er tilpasning til eksisterende bebyggelse, farge og materialbruk, tilgjengelighet for alle, hensyn til barn og unge. Dokumentasjon skal i tillegg til skriftlig beskrivelse vises med fotomontasje/perspektiv/modell og lignende.

1.2 Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området av kulturhistorisk verdi, skal arbeidet stanses. Melding skal sendes til kulturvernmyndighetene omgående, jf Lov av 9.juli 1978 nr. 50 om kulturminner.

2 Terrenginngrep

2.1 Terrenginngrep i forbindelse med utbygging skal skje mest mulig skånsomt. Fylling og skjæring skal beplantes.

3 Form og materialbruk

3.1 Planutvalget skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en harmonisk form og god materialbruk.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende fellesbestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Eneboliger og tomannsboliger

a) I feltene B1-B17 tillates frittliggende enebolig og tomannsboliger med tilhørende anlegg.

b) Takvinkel: 20°- 45°

c) Møneretning: Tilpasses omkringliggende bebyggelse.

d) Byggehøyder skal ikke overstige følgende fastsatte kotehøyder:

Område:	Gj.sn. terrenghøyde	Gesimshøyde	Mønehøyde
B1	8	14	17
B2	8	14	17
B3	8	14	17
B4	11	17	20
B5	10	16	19
B6	10	16	19
B7	14	20	23
B8	13	19	22

Område:	Gj.sn. terrenghøyde	Gesimshøyde	Mønehøyde
B9	17	23	26
B10	18	24	27
B11	17	23	26
B12	19	25	28
B13	19	25	28
B14	21	27	30
B15	23	29	32
B16	25	31	34
B17	27	33	36

e) Etasjer: Hus tillates innredet med inntil 2 hele etasjer.

f) Underetasje: Der terrenget er egnet for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med byggeforskriftene.

g) Garasje: Det skal på hver enkelt tomt avsettes plass til garasje. Der forholdene tilsier det kan frittliggende garasje tillates. Garasje kan bare oppføres i en etasje med maksimal grunnflate 50m2 og denne skal være underordnet bolighuset både i størrelse og form. Garasjeareal inngår i BYA. Garasjeplassering skal fremgå ved byggesøknad.

h) Parkering: I tillegg til garasje skal det avsettes plass til minst 1 biloppstillingsplass per boenhet på egen tomt.

i) U-grad: BYA = maks 30% innenfor den enkelte tomt.

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveg

a) I områdene skal anlegges kjøreveg, avkjørsler og snuplasser, som vist i plankartet.

b) Før opparbeidelse eller omarbeiding av offentlige trafikkområder skal det utarbeides byggeplan som skal godkjennes av kommunen.

c) Ved opparbeidelse av veg 5 og veg 6 skal lengdeprofil angitt på tegning K-1 betraktes som veiledende.

d) Det tillates ikke direkte avkjørsler fra veg1 - Strandheivegen.

e) Fartsdempende tiltak skal etableres mellom Veg 5 og veg 6 og mellom GS1 og VEG3.

3.2 Gang- og sykkelveg

a) I områdene skal anlegges gang- og sykkelveg, som vist i plankartet.

4 FRIOMRÅDER

4.1 Offentlig park

a) Gjelder område P1.

b) Offentlig lekeplass opparbeides før brukstillatelse gis. Lekeplassen skal utformes ihht gjeldende krav og bygges slik at den trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider.

c) Før bygningene tas i bruk i tilstøtende boligområder, skal lekeplass være ferdig opparbeidet. Eksisterende trær og busker skal i størst mulig grad bevares.

4.2 Tursti

a) Det skal anlegges en tursti fra friområdene nede mellom bebyggelsen (F5) og opp i lia ovenfor (F4), som en tverrgående akse mellom framtidig bebyggelse - som vist i plankartet.

5 FAREOMRÅDER

5.1 Område med fare for snøskred.

a) Planutvalget kan tillate anlegg etablert i skredfarlig område med vilkår om at anlegget ikke benyttes ved fare for snøskred. Eier av aktuelt anlegg har ansvar for å stenge anlegget ved skredfare.

5.2 Høyspentlinje

a) Fareområdet omfatter sikkerhetssonen rundt høyspenttrasèene.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområder

a) Gjelder område F1-F7.
b) Arealene skal benyttes som friluftsområder/grønne lunger i tilknytning til øvrige friluftsområder på Strand.
c) Det tillates etablert tekniske anlegg (rørledninger, kabler, overvannsgrøfter osv) i henhold til planer godkjent av kommunen. Planutvalget kan tillate nødvendige fellesanlegg for idrett- og friluftsaktiviteter med vilkår.
d) Eksisterende vegetasjon skal bevares. Det legges til rette for etablering av ny vegetasjon av tilsvarende type som finnes i området for øvrig.

6.2 Trafo

a) Gjelder område T1 og T2.
b) Installasjoner tillates plassert og utformet i henhold til planer godkjent av kommunen.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles adkomstveger

a) Felles adkomst må opparbeides før brukstillatelse kan gis.

7.2 Felles lekeplass

a) Gjelder områdene L1-L4.
b) Nærlekeplass/fellesområde. Lekeplassen skal utformes ihht gjeldende krav og bygges slik at den trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider.
c) Lekeplass skal være ferdig opparbeidet før nye bygninger i tilstøtende boligområder tas i bruk.
d) Område L1 tilhører eiendom 1-11 og 18-29. Område L2 tilhører eiendom 12-17 og 30-55. Område L3 tilhører eiendom 56-69. Område L4 tilhører eiendom 70-86.

7.3 Felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere

a) Gjelder område A1-A4
b) Arealene skal benyttes som oppsamlingsplass for private avfallsdunker i forbindelse med avfallsinnsamling.
c) Område A1 tilhører eiendom 56,57 og 61-64. Område A2 tilhører eiendom 58-60 og 65-69. Område A3 tilhører eiendom 70-73 og 79-81. Område A4 tilhører eiendom 74-78 og 82-86.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Vei, vann og avløp skal være etablert før bygningene tas i bruk.
2. Overvannsgrøft må være etablert før det gis byggetillatelse i område B12, B13, B16 og B17.
3. Fortau for Veg 1 skal være opparbeidet før tiltak i B11-B17 kan tillates.
4. L1 og L3 må være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse i områdene B11-B13.
5. L2 og L4 må være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse i områdene B14-B17.
6. Område P1 (park/lek) må være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse i områdene B14-B17.
7. Tursti mellom F5 og F4 må være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse i områdene B14-B17.
8. Før søknad om byggetillatelse for område B1, B2 og B3 kan gis, skal støyforhold kartlegges og nødvendige tiltak dokumenteres.

I medhold til Plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, nr. 77, ajourført med endring senest 07.06.05, § 27-2, har Sortland kommunestyre i møte den 15.12.05 k-sak 054/05, vedtatt ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Svein Roar Jacobsen
Ordfører

ORDFØREREN I SORTLAND

Ottar Skog
Myndighet

RØDMYRVEIEN 3

Nabolaget Strand - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Tausabukta	**4 min**
Linje 100, 762B, 802, 821, 851	0.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**27 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 38 min**

SKOLER

Strand skole (1-7 kl.)	**17 min**
94 elever, 10 klasser	1.3 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	**7 min**
448 elever, 36 klasser	4.5 km
Sortland videregående skole	**7 min**
650 elever, 32 klasser	4.5 km
Sortland videregående skole - Filial Kle...	**16 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Aronsvei 26	**17 min**

> «Et nytt, rolig og fint sted å bo!»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

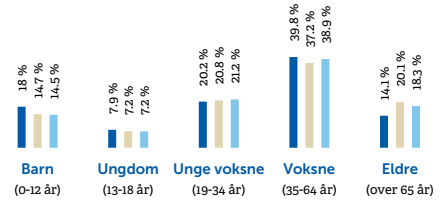
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Strand	940	406
Sortland kommune	10 468	5 502
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Strand barnehage (1-5 år)	**10 min**
51 barn	0.8 km
Sigerfjord barnehage (1-5 år)	**5 min**
40 barn	4.3 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	**6 min**
27 barn	4.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Strand	**18 min**
Post i butikk, PostNord	1.3 km
Rema 1000 Sortland	**5 min**
PostNord	3.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

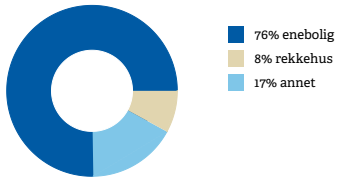
TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

SPORT

Strand skole	**10 min**
Ballspill	0.8 km
Sortland idrettsplass	**7 min**
Ballspill, sandvolleyball	4.5 km
Expo Trening	**6 min**
Feel24 Rådhusgata	**7 min**

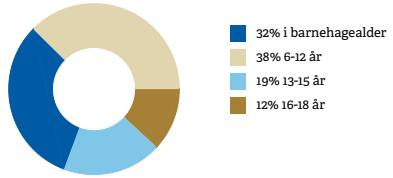
BOLIGMASSE



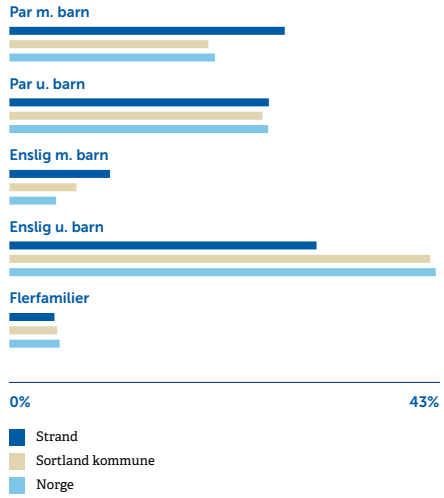
VARER/TJENESTER

Skibsgården Senter	**7 min**
Apotek 1 Sortland	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



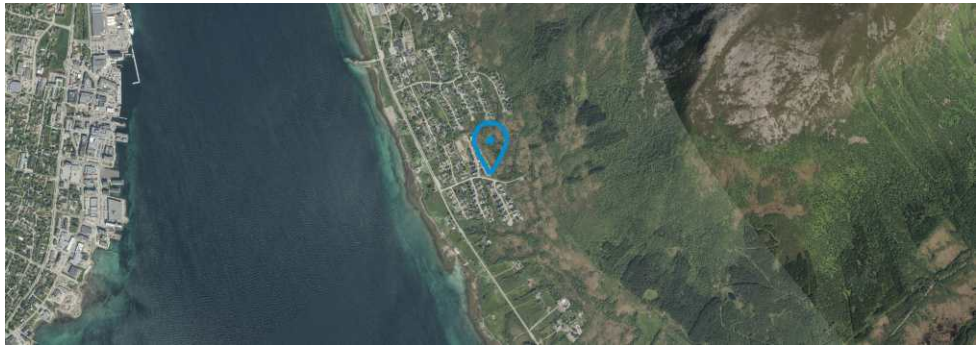
FAMILIESAMMENSETNING

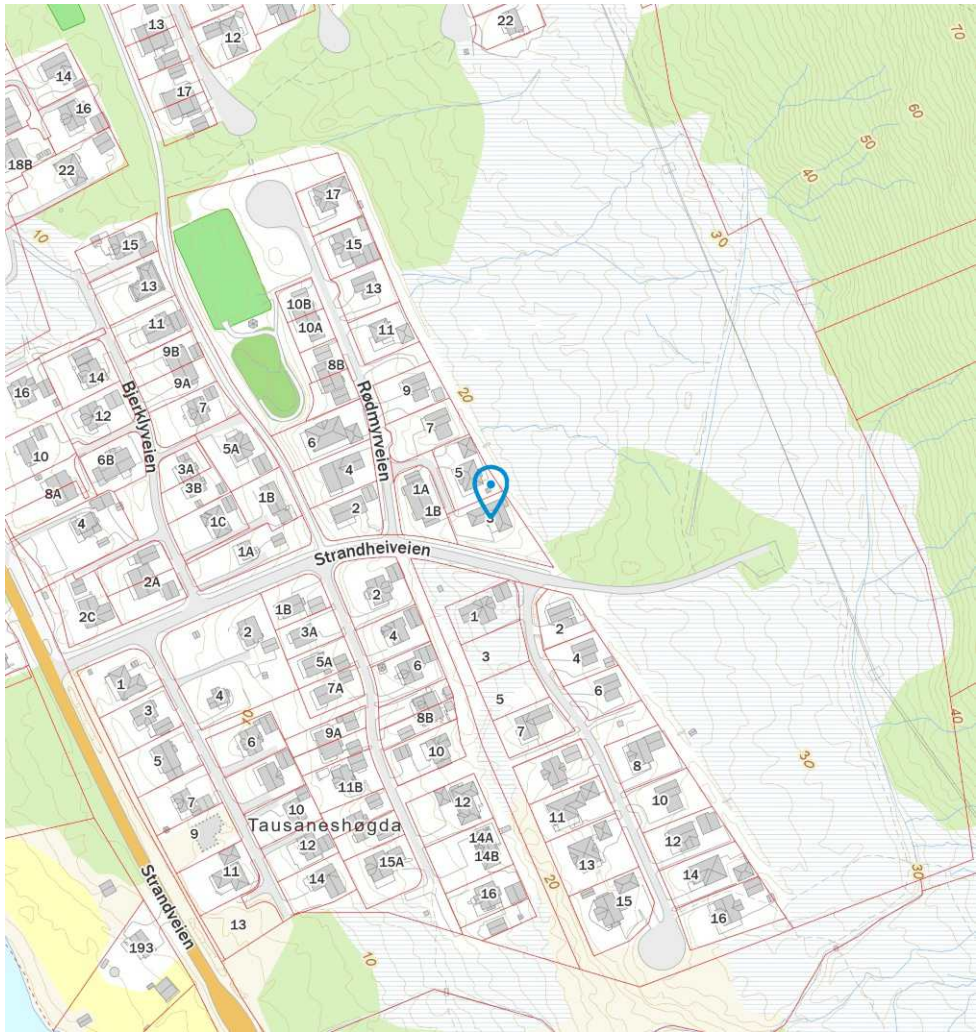


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- 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**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

- 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

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. PLUSS-dekningen 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 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

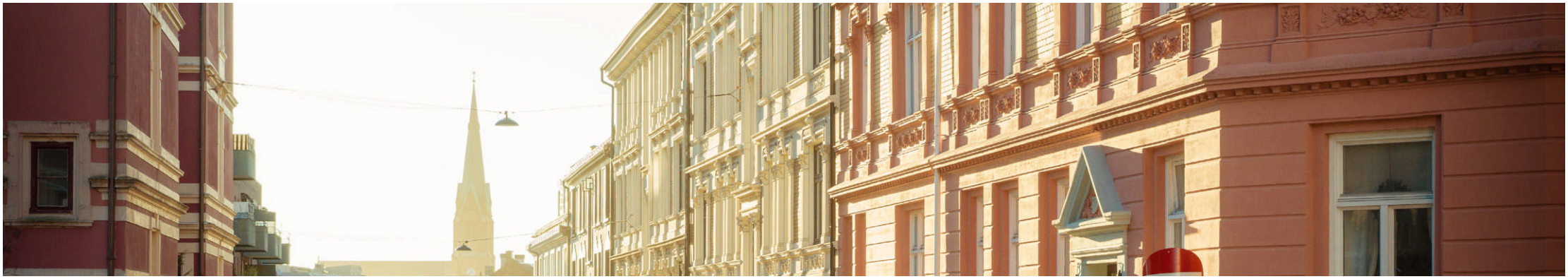
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

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: 19250006 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Rødmyrveien 3, 8406 Sortland.
Gnr. 1, Bnr. 418, Sortland kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 19250006
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.02.2025

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland

eiendomsmegler1.no