

Velkommen til

Skansen 4, 8406 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skansen 4
8406 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 400 000,-
Omkostninger	kr	86 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 486 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1994
BRA/BRA-i	170 / 137 m²
Soverom	3

Energimerke 

Eiendomsmegler1 presenterer Skansen 4.

Dette er en praktisk utformet enebolig over to plan. Boligen inneholder vindfang, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom, loftstue, bod og et disponibelt rom/loftsrom. Boligen holder normal standard, men noe oppgradering må påregnes. Her bor du i et bolig og barnevennlig område, neste i enden av stikkveien. Fine sol- og utsiktsforhold på eiendommen. Parkering i romslig garasje, samt biloppstillingsplass på eiendommen.

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
Skansen 4, 8406 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 3, Bnr. 275, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 400 000,-
Omkostninger	kr	86 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 486 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 499 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 85 000,-

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 86 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 13 464,- pr. år 2024
Det er 2 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 5 407,- med 2 terminer pr. 2024
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: 137 m²
BRA - e: 33 m²
BRA totalt: 170 m²
TBA: 45 m²
ALH: 7.00 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje, samt biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 012 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med belegningsstein.

Byggeår
1994 for enebolig og 1998 for garasje ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 79 m²: Vindfang, gang m/trapp, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom, utebod.
BRA-e 6 m²: Utebod.

Bod under trapp i 1. etg. er ikke medregnet som eget rom, men medtatt som del av gang.

2. etasje
BRA-i 58 m²: Loftstue, 2 soverom, bod.

I vedlagte tilstandsrapport er det oppgitt 3 soverom i 2. etasje. Det ene soverommet er ikke godkjent som soverom i følge tegninger fra kommunen. I tillegg er det følgende kommentar i tilstandsrapporten: Vindu på 1 stk. soverom tilfredsstiller ikke gjeldende krav til rømningsvei. Soverom er allikevel oppgitt som soverom
(med grunnlag i bruk av rommet).

I tillegg medfølger garasje på 27 m².

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I 1. etasje gjelder dette etablering av bod under trapp. I 2. etasje gjelder dette soverom og dusj/WC-rom som er åpnet opp til fordel for loftstue. Tiltaket utløser ikke søknadsplikt.
I garasje er vegg mellom tørkesjå og garasje fjernet.

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.

Standard
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, selv om den stedvis har noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2012 med profilerte fronter, benkeplate, porselen oppvask med kummer, overskap og underskap. Komfyrtopp og stekeovn. Ventilator med avtrekk til kaldrom bak knevegg på loft.

Bad, 1. etasje:
Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler. Overflate vegger på våtrom er utført med fliser. Overflate himling er utført med himlingsplater. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Våtrommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett og dusjhjørne. Mekanisk sentralavtrekk fra våtrom i boligen.

Vaskerom, 1. etasje:
Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Overflate vegger på våtrom er utført med våtromstapet. Overflate himling er utført med himlingsplater. Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar i stål. Mekanisk sentralavtrekk fra våtrom i boligen.

Innvendige overflater:
Overflate vegger i oppholdsrom er utført med tapet, malt strie, malte plater og malt panel. Himling er utført med malte plater og malt panel. Overflater gulv er utført med parkett, laminat og vinylbelegg. Malte fliser i vindfang. Malt tretrapp mellom etasjene. Loftsluke med stige (for adkomst til loftsrom). Boligen har profilerte dører med trekarmer fra byggeår. Kottluke for adkomst bak knevegg.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, sotluke og vedovn.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, fra byggeår.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast, fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom samt naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer.

Varmesentral:
Det er installert varmepumpe i stue. Produksjonsår på pumpen er 2012.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra 1994 er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid. Automatsikringer.

Branntekniske forhold:
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Takkonstruksjon/Loft: Ufagmessig understøttelse av limtredrager i takkonstruksjonen som har medført skjevheter og svikt. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Aldersmessig vurdering. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på verandadør.
- Utvendige trapper: Stedlige forhold og snø medførte begrenset mulighet for inspeksjon som naturlig forutsatt.
- Fuktsikring og drenering: Aldersmessig vurdering.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Aldersmessig vurdering.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Skjevheter målt.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Det er stedvis knirk i trappetrinn.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Bad: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vaskerom: Tapetskjøter er ikke tette. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i fuger. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken: Manglende ferdigstillelse av montasje av sokler. Avtrekk bør ledes til friluft og ikke inn på kaldloft bak knevegg på loft for å forhindre luktproblemer og avleiring av fett i konstruksjonen på kaldloft. Avtrekkskanal er ikke isolert noe som medfører fare for kondensering og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Vannledninger: Innstøpte kobberrør uten ekspansjonsfuger i betongen kan medfører fare for rørbrudd over tid. Det er irr på rør.
. Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Ventilasjon: Stedvis manglende og utilstrekkelig isolering av ventilasjonskanaler som kan medføre kondensering i ventilasjonskanaler.
- Varmesentral: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Varmtvannstank: Det drypper fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder. Varmtvannsbereder er ikke montert med fast elektrisk tilkobling iht. dagens forskrift.

TG3 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Balkonger og terrasser: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter.

TG3 – Innvendig:
- Pipe og ildsted: Brennbart materialer på vegg nærmere sotluke enn 30 cm.
- Bad: Aldersmessig vurdering på sluk/membran.
- Vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen/slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Elektrisk anlegg: På generelt grunnlag og pga. registrert avvik samt på bakgrunn av alder på anlegget, samt over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales utvidet el-kontroll. Manglende deksel på elektrisk installasjon ved vaskerom i 1. etg. er utløsende for TG 3.

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. 7: Fjernet en vegg innvendig i garasjen. Fjernet trapp opp til andreetasje for bedre plass til bil og arbeid. Spikret igjen bakvegg. Lagt vindsperre og isolasjon i veggene, samt nye veggpanel. Utført av ufaglært i 2021.

Pkt. 8: Terrasse noe skjev. Bør kunne jekkes opp.

Pkt. 20: Rehabilitering av skorstein grunnet sprekk. Utført av faglært i 2012.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekke er utført med betongtakstein. Befart fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og taknedløp av stål. Takstige. Pipebeslag i stål.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggkonstruksjon er utført som isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjon er utført med A-takstoler, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Dører:
Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår. Boligen har malt verandadør i tre fra byggeår.
Balkonger og terrasser:
Veranda er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv. Trapp ved veranda er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Utvendige trapper:
Trappeplatting ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Murt ringmur. Normalt utføres fundament av denne type mur enten med såleblokk eller i betong. Utførelse kan ikke bekreftes da konstruksjonen er skjult.

Garasje:
Garasje er utført i isolerte konstruksjoner med saltak med prefabrikkerte takstoler, tekket med stålpanner og takrenner i plast, vegger i bindingsverk med utvendig stående bordkledning og innvendig panelkledning/platekledning, betonggulv, murt ringmur. 1 leddport m/portåpner, gangdør, innlagt strøm.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i sør-vestlig lett hellende terreng, like sør-øst for Dalsand i Sigerfjord. Hovedfasade mot sør-vest, med god utsikt mot sjø og fjell i flere retninger. Solåpen eiendom med god intern beliggenhet, like ved enden av blindveivei, i rolig og barnevennlig område.

Ca 1 km til bl.a. barnehage og skole. Ca 7 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
Enebolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.11.1994, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det er følgende arbeider som ikke var utført når brukstillatelsen ble gitt:
Utvendig:
- Pipe føres over tak.
- Behandling av grunnmur. - Kobling av taknedløp til drens.
- Bygging av veranda og trapp til hovedinngang.

Innvendig:
- Montering av trapp - sikring av trappestikk til 2. etg.
- Ferdigmontering av el. anlegg - bygning må ikke tas i bruk før Vesterålskraft har godkjent anlegget.
- Montering av røykvarsler og brannslukkingsutstyr.
- Tetting av gulv på bad og berederrom.
- Legging av belegg i stue og gang.
- Montering av ildsted.

Merknader:
Bæresøyle under mønedrager mangler - må settes opp. Pappskuffer mellom lufteskikt og isolasjon må forlenges slik at det blir fri luftpassasje mellom rafte og møne.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:
Garasje har ferdigattest datert 12.08.1999. 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.

Følgende kommentar er gitt i ferdigattesten:
- Det skal vøre kanalisert adkomst til tomta.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og elektrisk oppvarming.

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

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig iht. eldre reguleringsplan for Rishaugen Sigerfjord med planID 1982060, datert 08.06.1982. I følge kommuneplanens arealdel skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

kr 700 904,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 803 615,-.

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
Tobias Stordahl

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 431
Dato: 20.01.1986
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 1,4 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pr stk) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 10-01-2025 av Reidulf Halvorsen 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 10.01.2025
Selgers egenerklæring, datert 06.12.2024
Energiattest, datert 10.05.2020
Bygningstegninger, datert 13.06.1994
Bygningstegninger garasje, datert 14.08.1998
Midlertidig brukstillatelse, datert 18.11.1994
Ferdigattest garasje, datert 12.08.1999
Matrikkelrapport, datert 03.12.2024
Målebrev, datert 10.01.1986
Grunnkart, datert 03.12.2024
Kommuneplan, datert 03.12.2024
Reguleringsplan, datert 03.12.2024
Reguleringsbestemmelser, datert 30.04.1982
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










Garage
RULES
MY STUFF







2. etasje



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

1. etasje



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Skansen 4 , 8406 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 3, bnr. 275

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 03.01.2025 **Rapportdato:** 10.01.2025 **Oppdragsnr.:** 20840-1300 **Referansenummer:** JU6860

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

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Reidulf Halvorsen

reidulf@ttv.as
932 06 645

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

Skansen 4 , 8406 SORTLAND
Gnr 3 - Bnr 275
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BOLIG – OPPSUMMERING TILSTAND
Generelt er bygninger oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder.

Bolig er blitt noen år, og fremstår stedvis med noe preg av bruksslitasje, etterslep på vedlikehold og utidsmessighet samt stedvis div. skader og defekter.

Ut ifra alder på bolig kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt.

Det er registrert sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1994

Gå til side

UTVENDIG

Taktekke er utført med betongtakstein. Befart fra bakkenivå.
Boligen har takrenner og taknedløp av stål.
Takstige. Pipebeslag i stål.
Ytterveggkonstruksjon er utført som isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig stående bordkledning.
Takkonstruksjon er utført med A-takstoler, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår.
Veranda er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.
Trapp ved veranda er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.
Trappeplatting ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Gå til side

INNVENDIG

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med tapet, malt strie, malte plater og malt panel.
Himling er utført med malte plater og malt panel.
Overflater gulv er utført med parkett, laminat og vinylbelegg. Malte fliser i vindfang.
Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, sotluke og vedovn.
Malt tretrapp mellom etasjene. Loftsluke med stige (for adkomst til loftsrom).
Boligen har profilerte dører med trekarmer fra byggeår. Kottluke for adkomst bak knevegg.

Gå til side

VÅTROM

Bad 1. etg.
Våtrom fra byggeår 1994. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse.
Overflate vegger på våtrom er utført med fliser.
Overflate himling er utført med himlingsplater.
Overflate gulv på våtrom er utført med flis.
Elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Våtrommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Mekanisk sentralavtrekk fra våtrom i boligen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang. Målt verdi er under 7%. Kritisk grense er ca. 20%.

Vaskerom 1. etg.
Våtrom fra byggeår 1994. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse.
Overflate vegger på våtrom er utført med våtromstapet. Overflate himling er utført med himlingsplater.
Overflate gulv på våtrom er utført med flis.
Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar i stål.
Mekanisk sentralavtrekk fra våtrom i boligen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang. Målt verdi er under 7%. Kritisk grense er ca. 20%.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2012 med profilerte fronter, benkeplate, porselen oppvask med kummer, overskap og underskap. Komfyrtopp og stekeovn.
Ventilator med avtrekk til kaldrom bak knevegg på loft.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Skansen 4 , 8406 SORTLAND
Gnr 3 - Bnr 275
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, fra byggeår.
Det er avløpsrør av plast, fra byggeår.
Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom.
Det er installert varmepumpe i stue.
Produksjonsår på pumpen er 2012.
Varmtvannsbereder fra 1994 er på ca. 200 liter.
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid.
Automatsikringer.

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten.
Kontroll av elektrisk
anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er fra byggeår.
Murt ringmur. Normalt utføres fundament av denne type mur enten med såleblokk eller i betong. Utførelse kan ikke bekreftes da konstruksjonen er skjult.
Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med belegningsstein.
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger. Ledningstype er ikke bekreftet, men tidsmessige ledningstyper er plastledninger både når det gjelder vann- og avløpsledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	170 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	143 m²
Totalpris	3 400 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer ikke når det gjelder loftsetasjen. Det er registrert noen avvik i form av rominndeling og bruksendring. WC og soverom er ikke etablert samt at uinnredet loftsrom er innredet til soverom. Anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

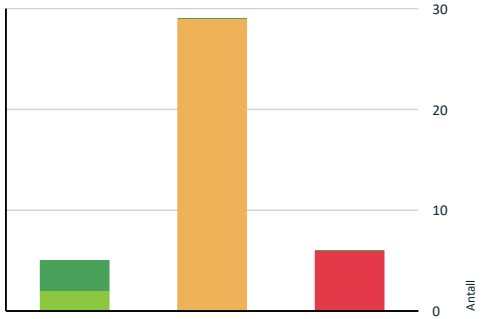
Garasje

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

Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer ikke når det gjelder 1. etg. Det er registrert noen avvik i form av rominndeling og bruksendring. Vegg mellom tørkesjå og garasje er fjernet. Anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig.

Sammendrag av boligens tilstand

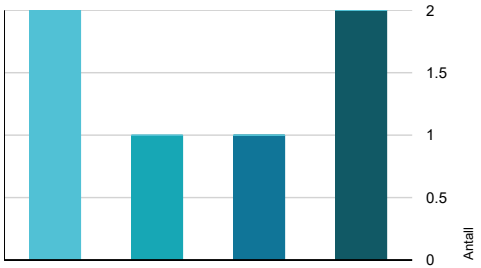
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Takstingeniøren 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 eier er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.
Snødekket eiendom og bygning begrenser mulighet for beskrivelse og visuell kontroll.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller. Iht. forskrift er det i rapport ikke foretatt kostnadsberegning av forhold med TG2, kun av forhold med TG3, noe som avviker fra rapportens instruks.
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.

Garasje og utebod er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er iht. retningslinjer vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

Skansen 4 , 8406 SORTLAND
Gnr 3 - Bnr 275
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 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Verandadør** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** 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 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som normal, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også stedvis har prege av slitasje div. skader og defekter.

Vedlikehold
Bolig fremstår som jevnlig vedlikeholdt, selv om den stedvis har noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Tilbygg bad og vaskerom
	Modernisering	Boligen er stedvis fornyet etter byggeår bl.a. nevnes: - montert ny kjøkkeninnredning 2012 - div. stedvis fornyelse av innvendige overflater 2012/2020

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke er utført med betongtakstein. Befart fra bakkenivå.

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

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut i fra alder og materiale.

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

Det er også naturlig ved skifte av taktekking at undertak også skiftes.



TG 3 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og taknedløp av stål. Takstige. Pipebeslag i stål.

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

Manglende montasje av snøfangere medfører fare for liv og helse og skader ved evt. snøras fra tak.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjon er utført som isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig stående bordkledning.

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

Manglende musebånd/lusing medfører fare for at skadedyr har adkomst bak kledning og kan forårsake skader. Stedvis går bordkledning nesten ned til terrenget noe som medfører fare for fuktopptrekk og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Det bør etableres større avstand til terreng hvis mulig.



Skansen 4 , 8406 SORTLAND
Gnr 3 - Bnr 275
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er utført med A-takstoler, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Ufagmessig understøttelse av limtredrager i takkonstruksjonen som har medført skjevheter og svikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Lokal utbedring bør utføres.

Nærmere undersøkelser må til for å avklare eventuelle behov for tiltak vedrørende svikt i opplagring av limtredrager i takkonstruksjonen. Det bør etableres gangbar gulvløsning på kaldloft for enklere adkomst ved inspeksjon av innvendig takkonstruksjon. Nærmere undersøkelser må til for å avklare eventuelle tiltak for utbedring.









TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Manglende beslagsløsning over vinduer vil kunne føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Vinduer skal være utført med beslag over vinduene. (I alle fall må værutsatte vinduer utbedres med beslag både over vindu). Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Forventet levealder på vinduer er snart oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

Utførelsen over vinduer må utbedres ved at det monteres beslag eller annen tilfredstillende utførelse som ivaretar bortledning av vann som kommer inn bak bordkledning.









TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levealder på dør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører nærmer seg tid for utskifting.



TG 2 Verandadør

Boligen har malt verandadør i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Dører skal være utført med beslag over og under dører. (I alle fall må værutsatte vinduer utbedres med beslag både over og under dør.) Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke montert vannbrettbeslag over dør. Utførelsen medfører fare for fukt inn i konstruksjonen, redusert lufting, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Andre tiltak:

Dører skal være utført med beslag over dører. (I alle fall må værutsatte dører utbedres med beslag både over dører). Ved utskifting av bordkledningen/dør er det viktig at nedbør som kommer inn bak bordkledning blir ledet frem og ut fra veggkonstruksjonen. Beslag over og under dør må dermed utbedres tilfredstillende.



Skansen 4 , 8406 SORTLAND
Gnr 3 - Bnr 275
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv. Trapp ved veranda er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Veranda er snødekket noe som medfører begrenset mulighet for inspeksjon som naturlig forutsatt. Liggende spiler skal ha maks 20 mm åpning for å forhindre muligheter for klatring inntil en høyde på 75 cm over gulv. Det er registrert skjevheter i bærende konstruksjoner som er symptom på svikt i fundamenter for veranda.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Veranda og trapp er snødekt og nærmere undersøkelser må til når den er snøfri. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle behov for tiltak. Ved eierskifte er det naturlig med fornying av dekke og utbedring av registrerte avvik og skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 2 Utvendige trapper

Trappeplatting ved hovedinngang er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedlige forhold og snø medførte begrenset mulighet for inspeksjon som naturlig forutsatt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av trappeplatting når den er snøfri.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med tapet, malt strie, malte plater og malt panel.
Himling er utført med malte plater og malt panel. Overflater gulv er utført med parkett, laminat og vinylbelegg. Malte fliser i vindfang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på overflater er oppnådd. Stedvis manglende ferdigstillelse av lister samt stedvise skader i overflater på vegg og gulv. Stedvis skader etter revet elektrisk installasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvis fornying av innvendige flater.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i loftstue. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg. Det er stedvis knirk i etasjeskille. Høydeforskjell er utført som stikkprøvekontroll. Det kan ikke utelukkes at det kan være større høydeforskjell i andre deler av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved en eventuell fremtidig renovering av boligen, kan man vurdere tiltak for utbedring av registrerte avvik.



Skansen 4 , 8406 SORTLAND
Gnr 3 - Bnr 275
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, sotluke og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Brennbart materialer på vegg nærmere sotluke enn 30 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres ubrennbart materiale i nærheten av sotluken eller andre kompenserende tiltak. Det er ikke krav om ubrennbar plate på gulv under sotluke, men er en generell anbefaling. Formålet er å hindre gnister og glør ved fjerning av sot etter feiing.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene. Loftsluke med stige (for adkomst til loftsrom).

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er stedvis knirk i trappetrinn.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig å vurdere utbedring av registrerte avvik.





TG 2 Innvendige dører

Boligen har profilerte dører med trekarmer fra byggeår. Kottluke for adkomst bak knevegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

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

Tilstandsrapport







VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra byggeår 1994. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegger på våtrom er utført med fliser. Overflate himling er utført med himlingsplater.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på overflater er oppnådd.

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

Vær oppmerksom ved bruk. I forbindelse med eierskifte er det naturlig å vurdere oppgradering av våtrom for å tåle dagens bruk. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres. Det anbefales at det benyttes dusjkabinett pga. alder til membran og registere avvik.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

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

Det er registrert hulrom under enkelte gulvflis. Det er ikke registrert at det har oppstått skade som følge av hulrom under flis. Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluk eller ut i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskade.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Andre tiltak:

Skansen 4 , 8406 SORTLAND
Gnr 3 - Bnr 275
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Forventet levetid på overflater er oppnådd. Vær oppmerksom ved bruk. Misfarging av fuger spesielt i våtsone. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Våtrommet står foran full renovering for å tåle dagens bruk. Det anbefales at det monteres tett dusjkabinett med avløp rett i sluk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.





1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Stedlige forhold og utførelse i sluk skjuler membranløsning. Utførelse av overgang mellom klemring og en eventuell membran er dermed ikke mulig å kontrollere. Forventet levetid for smøremembran er oppnådd.

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

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mv. dokumenteres. Det anbefales at det benyttes dusjkabinett pga. alder på membran samt registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innredning og sanitærutstyr. Det bør etableres løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra skjult sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

I forbindelse med eierskifte kan det være naturlig med oppgradering av innredning og utstyr. Det bør etableres lekkasjesikring eller annet kompenserende tiltak ved veggmontert toalett.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk sentralavtrekk fra våtrom i boligen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd på mekanisk avtrekk. Det er registrert fuktmerker på plate der sentralavtrekk er montert på kaldloft. Dette kan indikere kondensering i viften.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Nærmere undersøkelser må til og avklare eventuelle tiltak for utbedring.





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang. Målt verdi er under 7%. Kritisk grense er ca. 20%.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrom fra byggeår 1994. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegger på våtrom er utført med våtromstapet. Overflate himling er utført med himlingsplater.

Skansen 4 , 8406 SORTLAND
Gnr 3 - Bnr 275
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tapetskjøter er ikke tette

Det er ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. I forbindelse med eierskifte er det naturlig med oppgradering av våtrom for å tåle dagens bruk. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

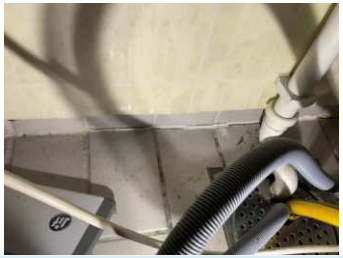
Overflate gulv på våtrom er utført med flis.

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

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluk eller ut i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskade. Det er registrert sprekker i flisfuger mellom gulv og sokkelflis. Dette kan være et symptom på setning i gulv etter byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrommet har ikke tilfredstillende tettesjikt i våtsone. Medfører fare for fuktskader. Stedlige forhold og utførelse i sluk skjuler membranløsning. Utførelse av overgang mellom klemring og membran er dermed ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Våtrommet står foran full oppgradering.

Forventet levealder på membran er oppnådd. Vær oppmerksom ved bruk. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). I forbindelse med eierskifte er det naturlig med renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar i stål.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk sentralavtrekk fra våtrom i boligen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd på mekanisk avtrekk. Det er registrert fuktmerker på plate der sentralavtrekk er montert på kaldloft. Dette kan indikere kondensering i viften.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Nærmere undersøkelser må til og avklare eventuelle tiltak for utbedring.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang. Målt verdi er under 7%. Kritisk grense er ca. 20%.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2012 med profilerte fronter, benkeplate, porselen oppvask med kummer, overskap og underskap. Komfyrtopp og stekeovn.

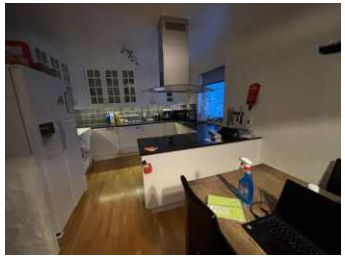
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Manglende ferdigstillelse av montasje av sokler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med ferdigstillelse av registrerte avvik.





Skansen 4 , 8406 SORTLAND
Gnr 3 - Bnr 275
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til kaldrom bak knevegg på loft.

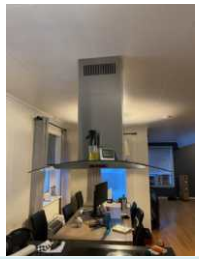
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avtrekk bør ledes til friluft og ikke inn på kaldloft bak knevegg på loft for å forhindre luktproblemer og avleiring av fett i konstruksjonen på kaldloft. Avtrekkskanal er ikke isolert noe som medfører fare for kondensering og fuktskader i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig å vurdere utbedring av registrerte avvik.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, fra byggeår.

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

Innstøpte kobberrør uten ekspansjonsfuger i betongen kan medfører fare for rørbrudd over tid. Det er irr på rør.

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, fra byggeår.

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

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



TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom samt naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis manglende og utilstrekkelig isolering av ventilasjonskanaler som kan medføre kondensering i ventilasjonskanaler. Dette kan medføre fuktskader over tid. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd på mekanisk avtrekk. Det er registrert fuktmerker på plate der sentralavtrekk er montert på kaldloft. Dette kan indikere kondensering i viften/kanal.

Det bør utføres tiltak med avtrekkskanaler på kaldloft. Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle behov for tiltak.





TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue. Produksjonsår på pumpen er 2012.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 1994 er på ca. 200 liter.

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

Det drypper fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder. Varmtvannsbereder er ikke montert med fast elektrisk tilkobling iht. dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ved eierskifte er det naturlig med utbedring av påviste avvik eventuelt utskifting av bereder. Det anbefales at varmvannsbereder med effekt over 1500 w har fast elektrisk tilkobling.





TG 3 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.

Skansen 4 , 8406 SORTLAND
Gnr 3 - Bnr 275
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid.
Automatsikringer.

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

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.
   1994
   Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
   Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.

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

   Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
   Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag og pga. registrert avvik samt på bakgrunn av alder på anlegget, samt over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales utvidet el-kontroll. Manglende deksel på elektrisk installasjon ved vaskerom i 1. etg. er utløsende for TG 3.

Generell kommentar

Estimert kostnad er relatert til utbedring av påviste avvik. 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av 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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt ringmur. Normalt utføres fundament av denne type mur enten med såleblokk eller i betong. Utførelse kan ikke bekreftes da konstruksjonen er skjult.



TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med belegningsstein.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Skansen 4 , 8406 SORTLAND
Gnr 3 - Bnr 275
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegg. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedr. marin leire, men ved arbeider på eiendommen bør forholdet hensyntas.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger. Ledningstype er ikke bekreftet, men tidsmessige ledningstyper er plastledninger både når det gjelder vann- og avløpsledninger.

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

143 m²/137 m²

Enebolig: Loftstue, 4 Soverom, 3 Bod, Vindfang, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 27 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 400 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 1,0 da., med påstående enebolig, frittstående garasje, er beliggende i etablert boligområde med bl.a. gangavstand til skole og barnehage.
Bolig med sørvestvendt hovedfasade som generelt gir et normalt bygningsmessig helhetsinntrykk hensyntatt boligens alder, dette selv om bolig også stedvis har noe preg av slitasje samt defekter/skader.
Eiendommens beliggenhet samt bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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

Skansen 4 , 8406 SORTLAND
Gnr 3 - Bnr 275
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sigerfjordveien 228 ,8406 SORTLAND			19-11-2024	4 500 000	**4 100 000**		4 100 000	**28 873**
	142 m²	2009	3 sov						
2	Sigerfjordveien 290 ,8406 SORTLAND			21-09-2022	2 950 000	**2 900 000**		2 900 000	**27 619**
	105 m²	1952	4 sov						
3	Granliveien 17 ,8406 SORTLAND			18-07-2021	3 400 000	**3 450 000**		3 450 000	**23 630**
	146 m²	1977	4 sov						
4	Skansen 4 ,8406 SORTLAND			30-06-2020	3 020 000	**2 900 000**		2 900 000	**21 642**
	134 m²	1991	4 sov						
5	Sigerfjordveien 236 ,8406 SORTLAND			25-02-2020	2 840 000	**2 600 000**		2 600 000	**18 056**
	144 m²	1974	3 sov						
6	Langbakkveien 94A ,8406 SORTLAND			16-06-2020	2 400 000	**2 200 000**		2 200 000	**17 054**
	129 m²	1951	4 sov						
7	Langbakkveien 36 ,8406 SORTLAND			08-03-2021	2 300 000	**2 000 000**		2 000 000	**14 706**
	136 m²	1953	4 sov						

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Iht. eier.	Kr.		13 500
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.		10 500
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen	Kr.		8 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**32 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 050 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**300 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 350 000**

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.		900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 250 000**

Skansen 4 , 8406 SORTLAND
Gnr 3 - Bnr 275
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

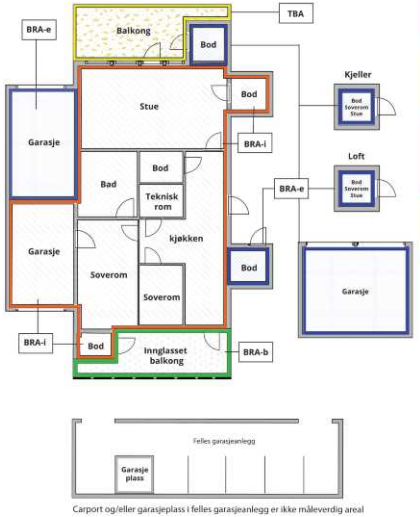
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	58			58		7	65
1. Etasje	79	6		85	45		85
SUM	**137**	**6**			**45**	**7**	**150**
SUM BRA	**143**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod		
1. Etasje	Vindfang , Gang m/trapp , Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Vaskerom , Utebod	Utebod	

Kommentar

Bod under trapp i 1. etg. er ikke medregnet som eget rom, men medtatt som del av gang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer ikke når det gjelder loftsetasjen. Det er registrert noen avvik i form av rominndeling og bruksendring. WC og soverom er ikke etablert samt at uinnredet loftsrom er innredet til soverom. Anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu på 1 stk. soverom tilfredsstiller ikke gjeldende krav til rømningsvei. Soverom er allikevel oppgitt som soverom (med grunnlag i bruk av rommet).

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						10	10
1. Etasje		27		27			27
SUM		**27**				**10**	**37**
SUM BRA	**27**						

Romfordeling

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

Kommentar

Areal av hems er ikke medregnet grunnet lav høyde (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler). Gulvflate er ca. 16 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer ikke når det gjelder 1. etg. Det er registrert noen avvik i form av rominndeling og bruksendring. Vegg mellom tørkesjå og garasje er fjernet. Anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	134	9
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.1.2025	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør
	Tobias Stordahl Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	3	275		0	1012.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skansen 4

Hjemmelshaver
Stordahl Tobias

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i sør-vestlig lett hellende terreng, like sør-øst for Dalsand i Sigerfjord.
Hovedfasade mot sør-vest, med god utsikt mot sjø og fjell i flere retninger.
Solåpen eiendom med god intern beliggenhet, like ved enden av blindveivei, i rolig og barnevennlig område.

Ca 1 km til bl.a. barnehage og skole.
Ca 7 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

Stikkvei fra kommunal vei. Vedlikehold av stikkvei dekkes av tilstøtende eiendommer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Innkjørsel/gårdsplass med belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig og frittstående garasje.
Boligen er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2020

Skansen 4 , 8406 SORTLAND
Gnr 3 - Bnr 275
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar
Iht tidligere takst, forutsettes korrekt.

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

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

Beskrivelse
Garasje er utført i isolerte konstruksjoner med saltak med prefabrikerte takstoler, tekket med stålpanner og takrenner i plast, vegger i bindingsverk med utvendig stående bordkledning og innvendig panelkledning/platekledning, betonggulv, murt ringmur. 1 leddport m/portåpner, gangdør, innlagt strøm.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.12.2024		Fremvist	2	Nei
Egenerklæringsskjema	06.12.2024		Fremvist	6	Nei
Fra Infoland	02.01.2025		Gjennomgått	71	Nei
Situasjonskart	03.01.2025		Ingen	1	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	03.01.2025		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Skansen 4 , 8406 SORTLAND
Gnr 3 - Bnr 275
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

bankID SIGNERT 06.12.2024
Stordahl Tobias

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

Tobias Stordahl Hansen

Boligen

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

Skansen 4
8406 Sortland

1870-3/275/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet en vegg innvendig i garasjen. Fjernet trapp opp til andreetasje for bedre plass til bil og arbeid. Spikret igjen bakvegg. Lagt vindsperre og isolasjon i veggene, samt nye veggpanel.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Ja**

Terrasse noe skjev. Bør kunne jekkes opp.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Firmanavn: Sortland kommune

   Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av skorstein grunnet sprekk.

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

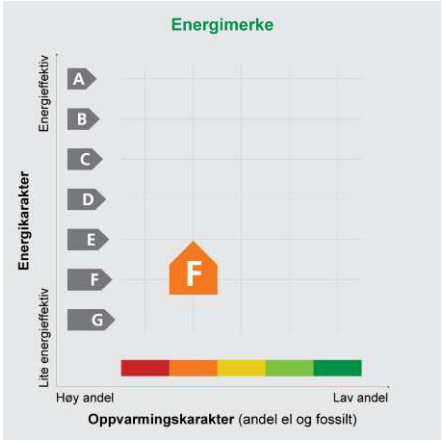
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Skansen 4
Postnr	8406
Sted	SORTLAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	3
Bnr.	275
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	11373259
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1128871
Dato	10.05.2020

Innmeldt av	Brikt Jensen



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	186
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skansen 4
Postnr/Sted: 8406 SORTLAND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 10.05.2020 20:28:26
Energimerkenummer: A2020-1128871
Ansvarlig for energiattesten: Brikt Jensen
Energimerking er utført av: Brikt Jensen

Gnr: 3
Bnr: 275
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 11373259

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

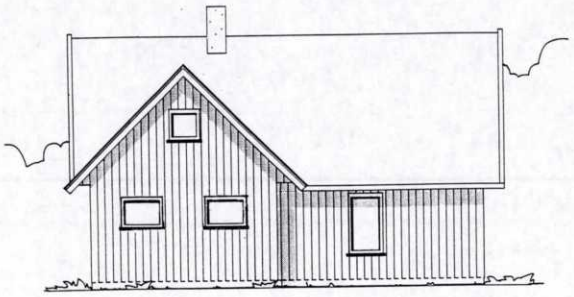
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

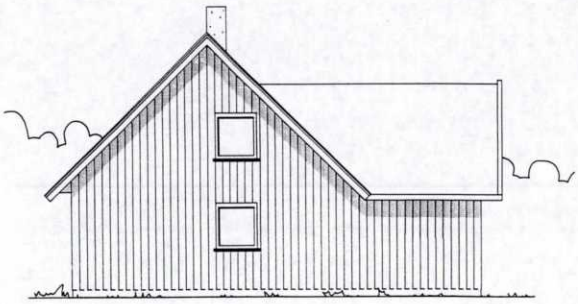
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

Tips 10: Fyr riktig med ved

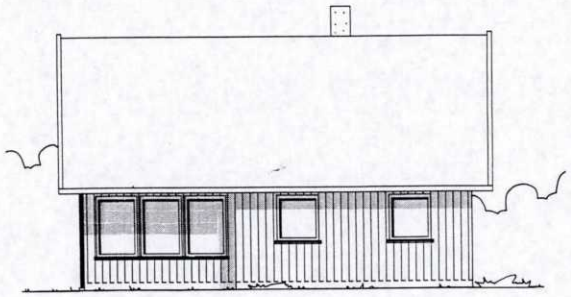
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



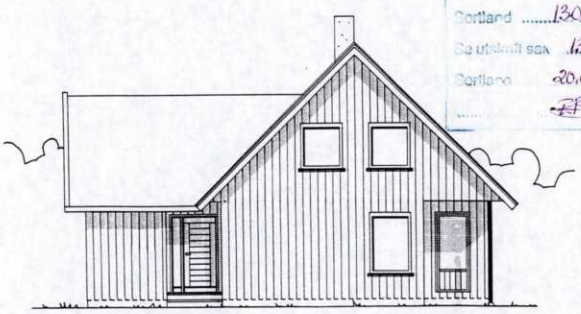
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

Behandlet og godkjent av
Byggningsstefan
Sortland 13.06.94
Se utskrift sak 136/94
Sortland 20.06.94
EBrevik

AREALBEREGNINGER	BYA
BRA sokkel —	BA sokkel —
BRA 1. etg. 78.6	BA 1. etg. 78.6
BRA 2. etg. 53	BA 2. etg. 35.4
Sum 131.6 m2	Sum 114 m2

Planene er utarbeidet av:
A/S TRE-BO, 8423 MAURNES

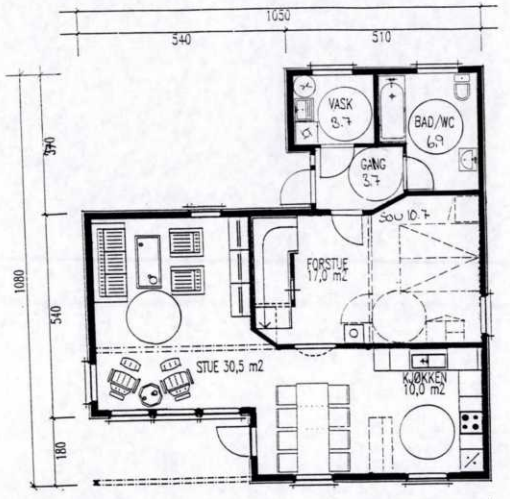
Et firma innen
MESTERHUS NORGE A/L

Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse

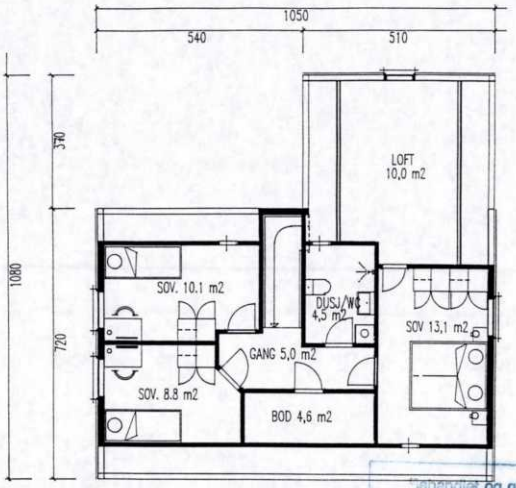
Byggh: Reiner Walter
Adresse: Jorg Dyrsens.v. 19, 2400 Sortland
Byggeplass: Sagelvvn.
Tegn. dato: 15.04.94 Sign. K Rev. dato: 20.6.94 Sign. FH
Tegn. dato: Sign. Rev. dato: 23.6.94 Sign. FH
Rev. dato: 9.8.94 Sign. FH
Mål: 1 : 100

Tegningen inneholder:
Etasjeplaner ☐ Fasader ☒ Snitt ☐ Annet ☐

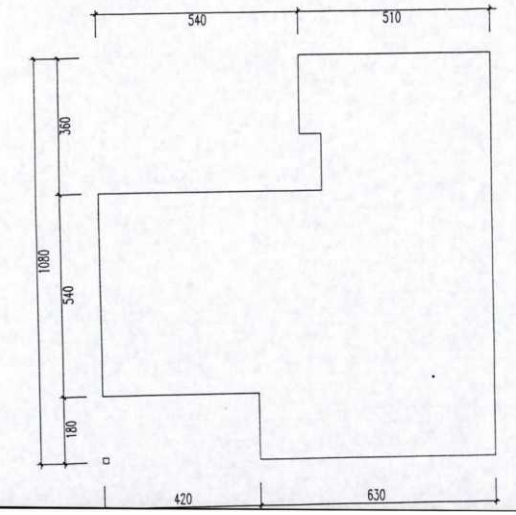
47

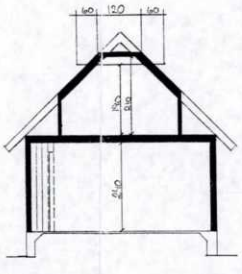


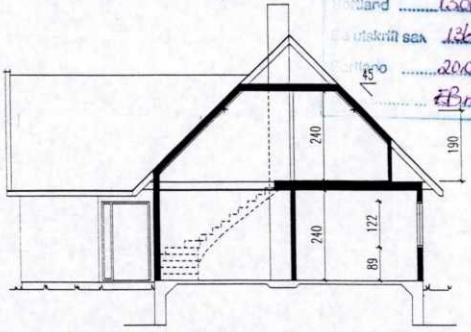
PLAN 1.ETG.



PLAN 2.ETG.







TYPISK SNITT

Behandlet og godkjent av
Byggningsstefan
Sortland 13.06.94
Se utskrift sak 136/94
Sortland 20.06.94
EBrevik

AREALBEREGNINGER	BYA
BRA sokkel —	BA sokkel —
BRA 1. etg. 78.6	BA 1. etg. 78.6
BRA 2. etg. 53	BA 2. etg. 35.4
Sum 131.6 m2	Sum 114 m2

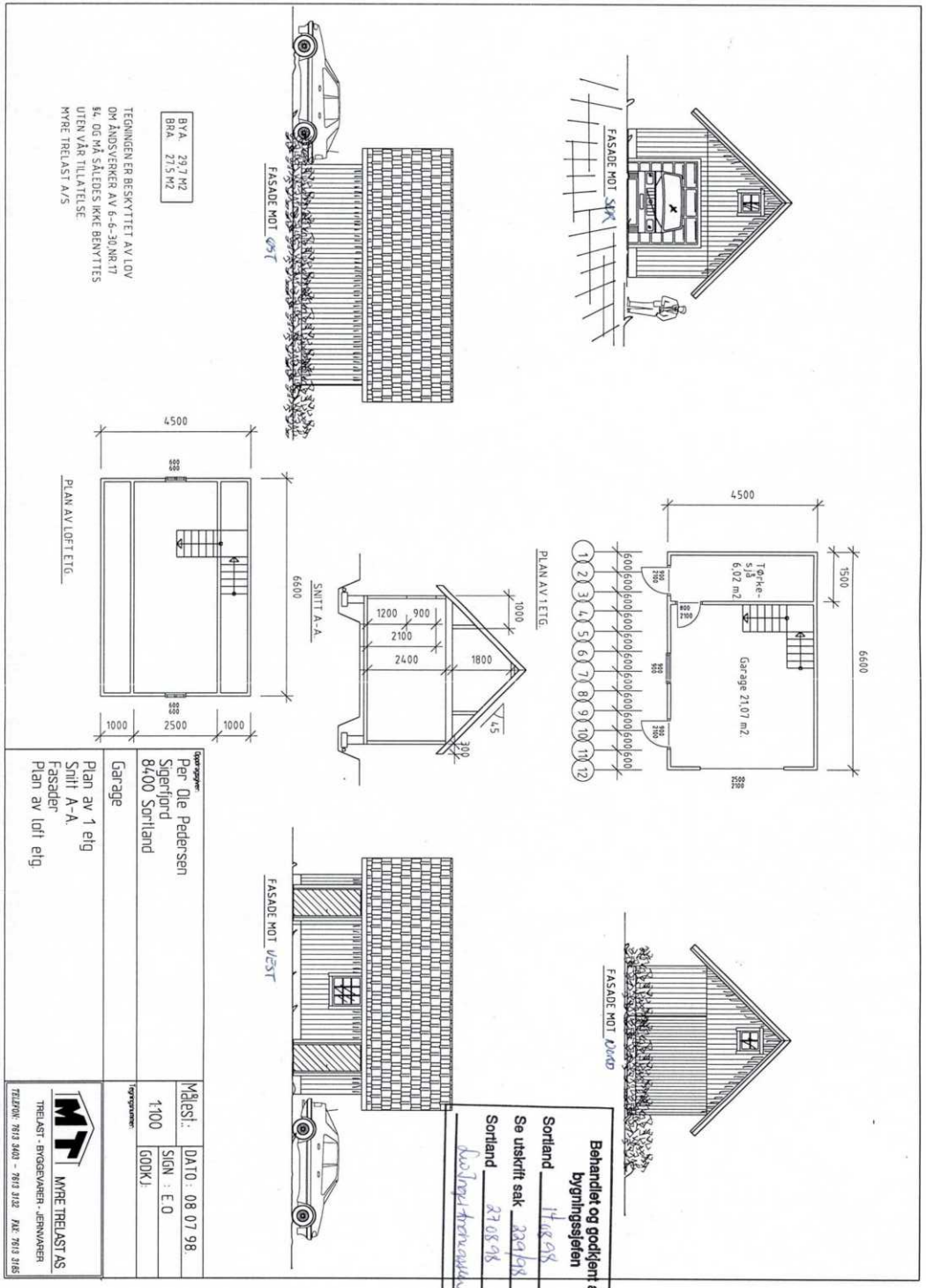
Planene er utarbeidet av:
A/S TRE-BO, 8423 MAURNES

Et firma innen
MESTERHUS NORGE A/L

Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse

Byggh: Reiner Walter
Adresse: Jorg Dyrsens.v. 19, 2400 Sortland
Byggeplass: Sagelvvn.
Tegn. dato: 15.04.94 Sign. K Rev. dato: 20.6.94 Sign. FH
Tegn. dato: Sign. Rev. dato: 23.6.94 Sign. FH
Rev. dato: 9.8.94 Sign. FH
Mål: 1 : 100

Tegningen inneholder:
Etasjeplaner ☐ Fasader ☐ Snitt ☒ Annet ☐



SORTLAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Plan- og bygningsloven av
14. juni-85 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssed (adr.)		Registernr.(gnr./bnr./festenr./evt.underf.nr.)		
Sigerfjord		3/275.		
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato søknad**	**Dato vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolighus	30.05.94.	13.06.94.	136/94.
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Ada Lysvik. Kong Øysteinsv. 11a		8400 Sortland.		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Tre-Bo		8423 Maurnes.		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Ole Bjørn Lien		8423 Maurnes.		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av Plan- og bygningslovens §99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utvendig:
- Pipe føres over tak.
- Behandling av grunnmur - kobling av taknedløp til drens.
- Bygging av veranda og trapp til hovedinngang.

Innvendig:
- Montering av trapp - sikring av trappstikk til 2. etg.
- Ferdigmontering av el.anlegg - bygningen må ikke tas i bruk før Vesterålskraft har godkjent anlegget.
- Montering av røykvarsler og brannslokkingsutstyr - snarest.
- Tetting av gulv på bad og berederrom - snarest.
- Legging av belegg i stue og gang.
- Montering av ildsted.

Innredning av 2. etasje gjenstår.

Merknader:
Bæresøyle under mønedrager mangler - må omgående settes opp.
Pappskoffer mellom lufteskikt og isolasjon må forlenges slik at det blir fri luftpasasje mellom rafte og møne.
Ansvarshavende skal påse at nevnte snarest blir utført.

Arbeidet må være utført innen: 18.05.95.
Ansvarshavnede skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel og underskrift:
Sortland	18.11.94.	Eskild R. Brønlund.

Kopi sendes til:

x	Byggherre	x	Anmelder	x	Ansvarshavende		Byggeløyvemyndighet		

SORTLAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

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

Søker	Adresse	Tlf.
Tiltakshaver	**Adresse**	**Tlf.**
Per Ole Pedersen, Skansen 4	8400 Sortland	

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested:	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	3	275		

Deres søknad	16.07.98.
Arbeidets art	Nybygg
Byggets art	Garasje

Behandl./vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
~~	14.08.98.	229/98

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99

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

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

Eventuelle merknader:
- Det skal være kanalisert adkomst til tomta – se godkjent situasjonsplan

Sted og dato:		Stempel og underskrift:
Sortland	12.08.99.	Eskild Rolf Brønlund

Kopi sendes til:

	Navn	Adresse
Ansvarshavende		
	Navn	Adresse
Andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-3/275

Norkart
Utskriftsdato: 03.12.2024 13:30

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	1012.3
Etablert dato	10.01.1986	Historisk oppgitt areal	1013
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.01.1986			3/264 (-1013), 3/275 (1013)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7615572.07	520457.99	0	Ja	1012.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Adresse

Vegadresse: Skansen 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8406 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	306 Kjerringnesdalen	Tettsted	7852 Sigerfjord
Valgkrets	1 Sigerfjord-Blokken		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11373259		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	21.11.1996
2	19296296		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	14.02.1999

1: Bygning 11373259: Enebolig (111), Tatt i bruk 21.11.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	123
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	123
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.06.1994	16.06.1994
Igangsettingstillatelse	22.06.1994	31.08.1994
Tatt i bruk	21.11.1996	17.09.1996

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skansen 4	H0101	3/275	123	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0

2: Bygning 19296296: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 14.02.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.08.1998	25.08.1998
Tatt i bruk	14.02.1999	25.08.1998

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3/275	-	-	-	-	-

Etasjer

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-3/275
Norkart
Utskriftsdato: 03.12.2024 13:30

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0

Kommunens navn (ev. stempel)

SORTLAND

MÅLEBREV

J nr 86/85

Målebrev nr 1675

Målebrev over–

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
3	275	

Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel

DAGBOKFØRT
20.01.86 00431
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN. A 158

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den–

Dato 10. januar 1986 holdt–

Kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 3, bnr. 264 i Sortland. Parsellen skal nyttes til boligtomt. Forretningen er utført som kontorforretning, og markdata er hentet fra delingsforretning avholdt den 13.10.83. Delingen er utført i h.h. til reguleringsplan stadfestet den 30.08.82. Delingen er godkjent av bygningssjefen den 21.11.85 sak 356/85.

Forretningen ble rekvirert av–

Sortland kommune v/Rådmannen

Bestyrer ved forretningen var–

Lars Nyvold

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Sortland den 10.01.86

Leder av oppmålingsmyndighet

Lars Nyvold

Dagbokstempel ved tinglysing	Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT	TINGLYST
20.01.86 00431	Gebyr betalt med kr.270,-.
SORENSKRIVEREN I	Dok.avgift betalt med kr.
VESTERÅLEN O.J. Sandness førstesekr./efm. sign.	Merknad etter tgl. § II

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kommunalforvaltningen · Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12.82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr
3	275	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt X 1187775 Y -56015 Z

Jnr 86/85

Koordinatsystem NGO . okse 5

Målestokk 1:500

Målebrev nr

Kartblad EE248-1-34,35

Areal 1012,6 m²



	X	Y	
1. 030135	1187732.494	-56051.207	Radi
2. 030133	1187750.174	-56066.477	84,50
3. 030126	1187754.944	-56069.497	10,00
4. 030159	1187766.545	-56033.296	
5. 030158	1187758.854	-56024.526	
6. 030157	1187742.714	-56019.346	

K-blankett 58.38 (formularbeskyttet)
Nr 5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1.81

Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 3/275
Adresse: Skansen 4
Dato: 03.12.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

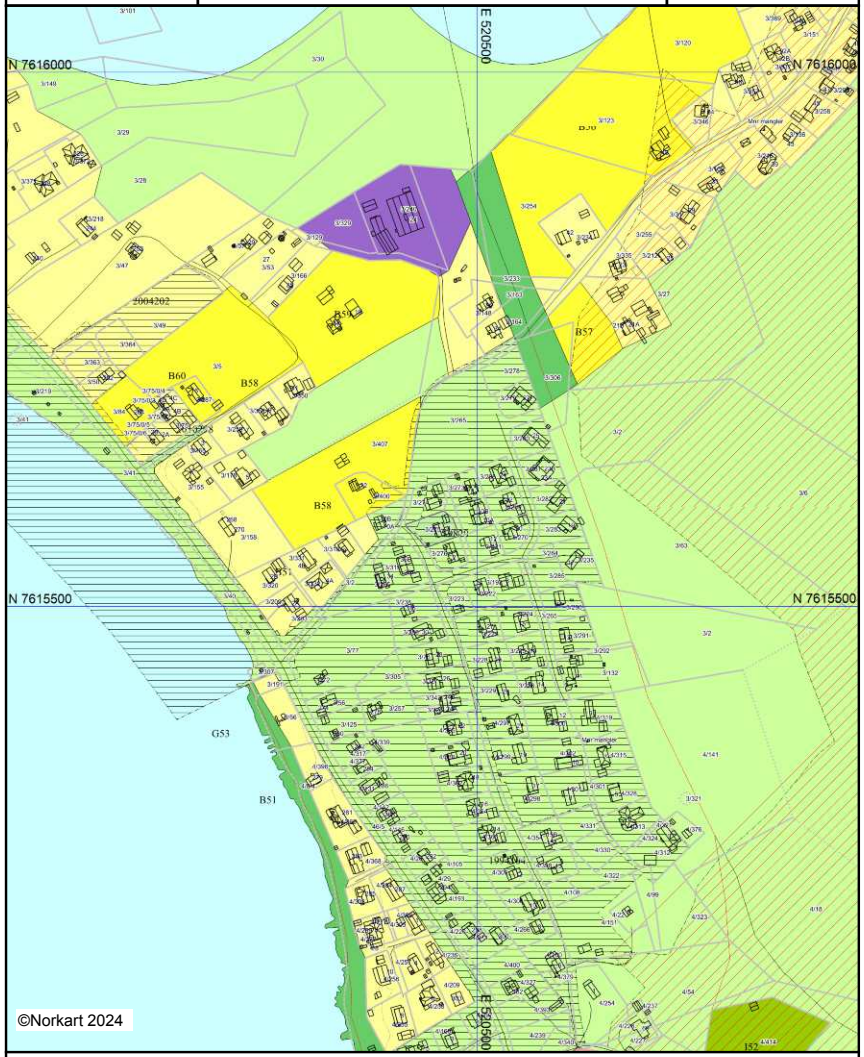
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/275
Adresse: Skansen 4
Dato: 03.12.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

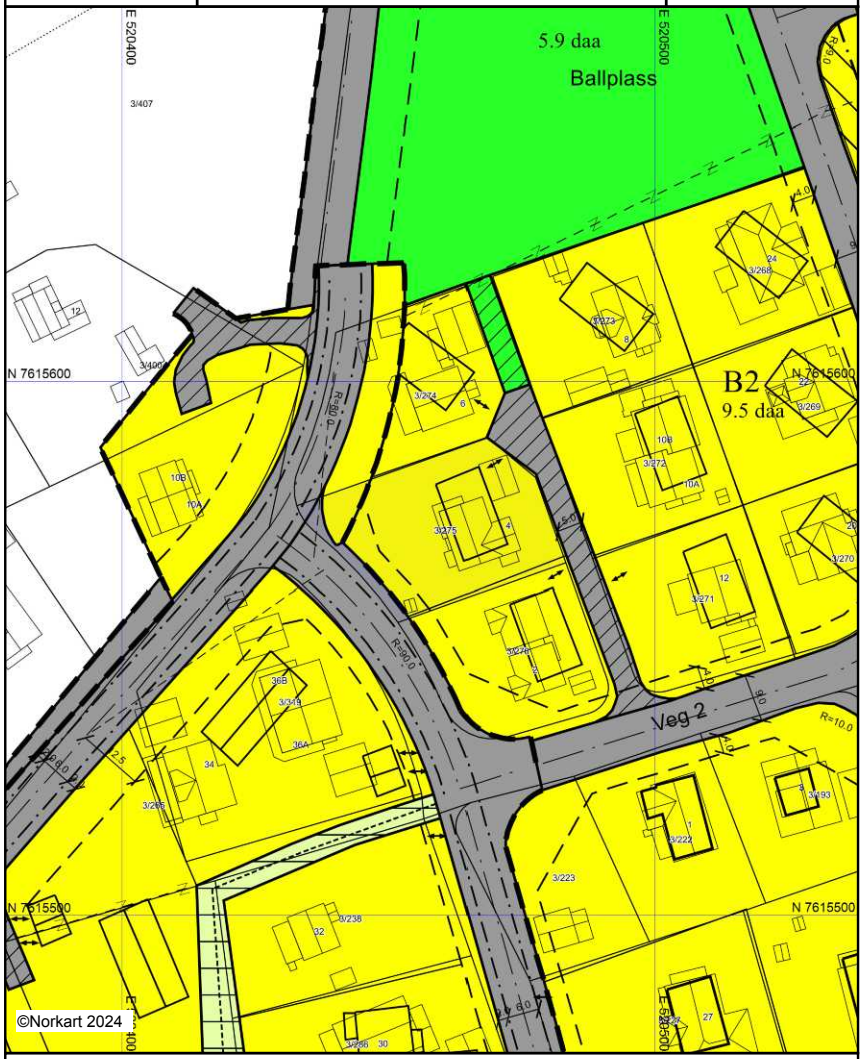
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/275
Adresse: Skansen 4
Dato: 03.12.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Turveg
Anlegg for lek
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
Felles avkjørsel
Felles lekeareal for barn
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Regulert fotgjengerfelt
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

SORTLAND KOMMUNE

FYLKESMANNEN I NORDLAND
14.07.82 05817
ARK.NR:

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RISHAUGEN I SIGERFJORD.

Plankartet er sist revidert.....30.04.82.
Vedtatt av kommunestyret....8.6.82.....

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Område for boligbebyggelse.

a. Det kan oppføres frittliggende bolighus i inntil 1 1/2 etasje. I 1 etasjes hus tillates sokkeletasje innredet til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet i samsvar med bestemmelsene i bygningslovens § 72.

b. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt oppstillingsplass for 1 eller 2 biler. Garasjen kan oppføres frittliggende eller bygges sammen med bolighuset. Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2 og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materiale, form og farge.

Plassering av garasje og eventuelle frittstående boder, skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

FYLKESMANNEN I NORDLAND
14.07.82 05817
ARK.NR:

forts. b.sak

c. Bebygd grunnflate inkl. garasje og boder, skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal og brutto golvflate 180 m^2.

§ 3

Friområder

a. Mellom boligbebyggelsen og trase for RV 19 etableres et isolasjonsbelte/beplantningsbelte. Opparbeidelsen/beplantningen skal senest være utført når vegen åpnes for offentlig ferdsel.

b. På lekeplassene/ballsletta kan bygningsrådet tillate oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning og som ikke er til hinder for områdets bruk som lekeplasser/ballplass.

§ 4

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen enkeltvis og i forhold til hverandre, får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utforming. Bygningene skal ha saltak. Bygningsrådet godkjenner farge og fastsetter takvinkel for bygningene.

b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

forts. b.sak - 3 -

d. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Ingen tomt må imidlertid beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

e. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

f. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygnings-vedtektene for Sortland Kommune.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland.

Bodø den 30. august 1982.

Ole S. Aavatsmark

FYLKESMANNEN I NORDLAND

Erling Vindenes jr.

SKANSEN 4

Nabolaget Sigerfjord - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Lundgård Linje 821, 851	**3 min** 0.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**31 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 34 min**

SKOLER

Sigerfjord skole (1-7 kl.) 105 elever, 7 klasser	**7 min** 0.5 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 36 klasser	**11 min** 9.5 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**11 min** 9.5 km
Sortland videregående skole - Filial Klei...	**20 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

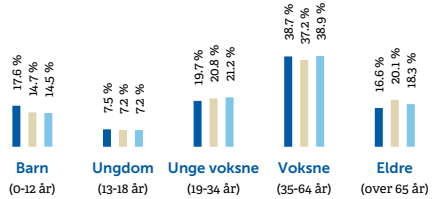
NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 53/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sigerfjord	1 019	482
Sortland kommune	10 468	5 502
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sigerfjord barnehage (1-5 år) 40 barn	**17 min** 1.3 km
Strand barnehage (1-5 år) 51 barn	**7 min** 6.2 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	**11 min** 9.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Strand Post i butikk, PostNord	**7 min** 6.5 km
Rema 1000 Sortland PostNord	**10 min** 8.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

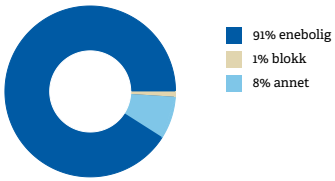
GATEPARKERING

Lett 85/100

SPORT

Nedre Rishaugen ballplass Ballspill	3 min 0.3 km	
Rishaugen Balløkke Sigerfjord Ballspill	4 min 0.3 km	
Expo Trening	10 min	
Feel24 Rådhusgata	11 min	

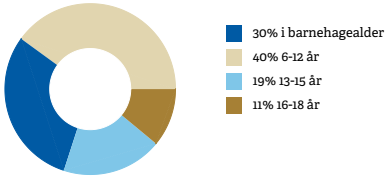
BOLIGMASSE



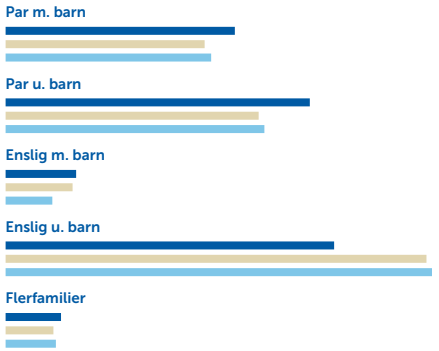
VARER/TJENESTER

Skibsgården Senter	12 min
Apotek 1 Sortland	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



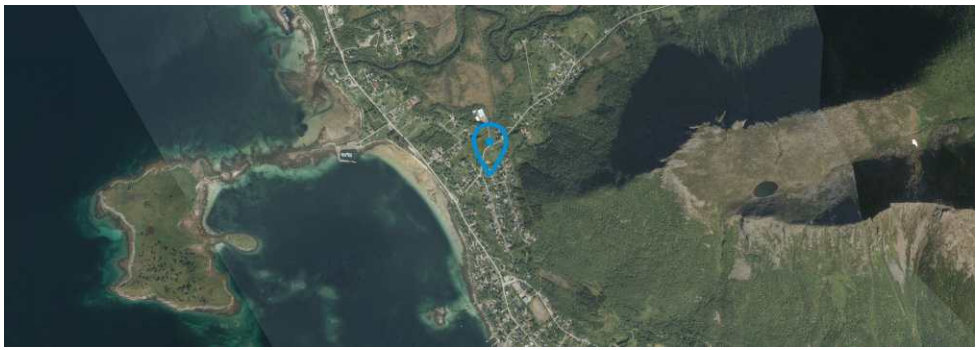
FAMILIESAMMENSETNING

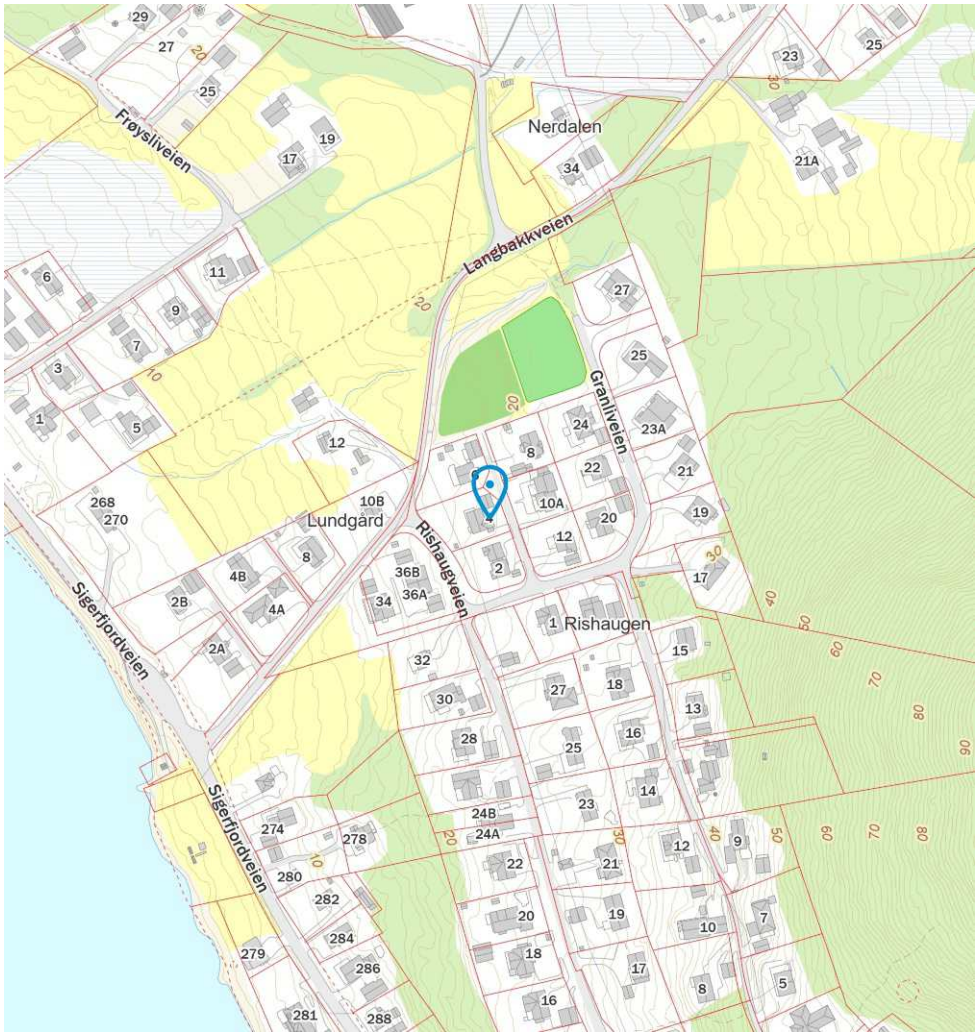


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

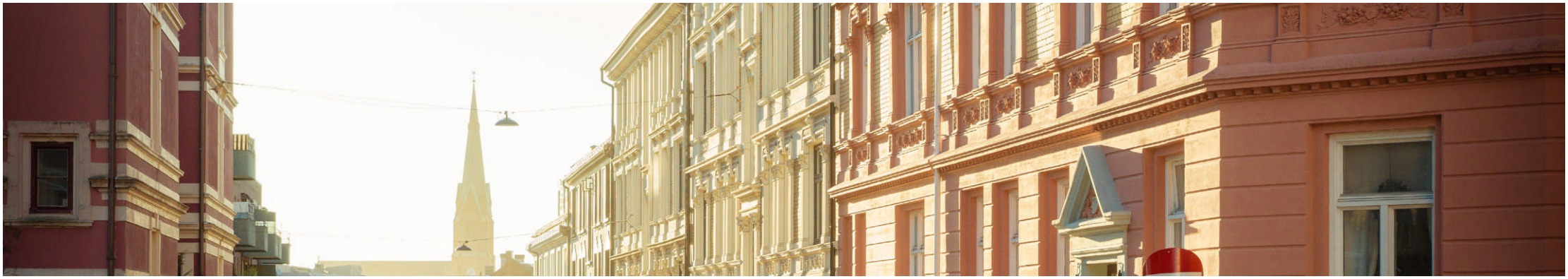
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19240164 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Skansen 4, 8406 Sortland.
Gnr. 3, Bnr. 275, 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: 19240164
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.01.2025

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland

eiendomsmegler1.no