

Velkommen til

Nattmålsveien 17, 8402 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nattmålsveien 17
8402 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 200 000,-
Omkostninger	kr	106 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 090,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 306 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1979
BRA/BRA-i	214 / 211 m²
Soverom	3

Energimerke G

Eiendomsmegler1 presenterer Nattsmålsveien 17.

Dette er romslig og innholdsrik enebolig beliggende i et attraktivt boområde. Her får du romslig og solåpen tomt, med gangavstand til de fleste fasiliteter. Eneboligen går over to plan. I hovedetasjen er det bla. entré, stue, kjøkken, bad, 3 soverom, vaskerom, kontor/disponibelt rom. Underetasjen er innredet med gang, kjøkken, 4 soverom/hybelrom, to bad og bod. Flere rom i underetasje, bla. soverommene, er ikke søkt bruksendret. Gode parkeringsmuligheter med både garasje og carport, samt godt med boltreplass på tomta.

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
Nattmålsveien 17, 8402 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 1196, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 200 000,-
Omkostninger	kr	106 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 320 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 105 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 14 400 - 17 200,-

Sum omkostninger kr 106 090,- 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 13 244,- pr. år 2022
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 6 132 per år, fordelt på 2 terminer, faktureres av Reno-Vest.

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

Areal
BRA - i: 211 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 214 m²
TBA: 57 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.
Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
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 punket "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og carport, samt på egen gruset innkjørsel/gårdsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 393 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

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

Byggeår
1979 for enebolig med tilbygg fra 1994 (carport og entré), tilbygg fra 2000 (karnapp) og garasje fra 2003 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje:
BRA-i, ca 129 m²: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom, gang, vaskerom, kontor.

U. etasje:
BRA-i, ca 82 m²: Gang, kjøkken, 4 soverom, bad, bad/vaskerom, bod.
BRA-e, ca 6 m²: Bod.

Areal av carport er ikke medregnet, men den er ca. 22 m². Garasje fremkommer ikke av arealberegningen.

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I 1. etasje gjelder dette:
- Utvidelse av stue med karnapp (søknadspliktig tiltak).
- Tilbygd nytt inngangsparti med tre rom (søknadspliktig tiltak).

I U. etasje gjelder dette:
- WC-rom fjernet til fordel for større gang.
- Bad etablert i klesbod/trapperom (søknadspliktig tiltak).
- Kjøkken etablert i matbod (søknadspliktig tiltak).
- 4 soverom/hybelrom etablert i rom uten benevnelse (søknadspliktig tiltak).

Endring av tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendringer, er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår med stedvis preg av manglende vedlikehold, og har generelt behov for utbedring og oppgradering.

Kjøkken, 1. etasje:
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte heltrefronter og benkeplate i heltre. Opplegg for frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Kjøkken, kjeller:
Nyere kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Opplegg for frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, 1. etasje:
Baderom fra byggeår, oppusset tidlig 2000-tall. Flislagte overflater med varmekabler i gulv. Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall rundt sluker. Tettesjikt er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Plastsluk. Baderomsinnredning med heldekkende servant,

veggmontert toalett, dusjhjørne og badekar. Naturlig ventilasjon over tak.

Bad, kjeller:
Baderom fra tidlig 2000-tall. Fliser på gulv og vegger med varmekabler gulv. Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall rundt sluket. Tettesjikt er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Plastsluk. Baderomsinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og
dusjvegger/hjørne. Mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom, kjeller:
Bad/vaskerom fra tidlig 2000-tall. Fliser på gulv med varmekabler, samt baderomspanel på vegger. Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall rundt sluket. Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent utførelse.
Synlig tettesjikt på vegg med baderomspanel. Plastsluk. Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom, 1. etasje:
Vaskerom fra byggeår tilbygg (1994). Utført med tapet og malte plater på vegger og våtromsbelegg på deler av gulvet, for øvrig sponplategulv. Vaskerommet er utstyrt med skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Ingen ventilasjon.

Innvendige overflater:
Gulv er utført med parkett, laminat og flis. Vegger med malte plater, malt panel og malt tapet/strie. Innvendige tak med malte himlingsplater, plankett, malt panel og panel.

Enkel plassbygd tretrapp for innvendig adkomst til kjeller.
Betongtrapp i entré for adkomst til hovedplan. Malte fyllingsdører.

Pipe og ildsted:
Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue.

Rom Under Terreng:
Innredede rom under terreng er utført med betonggulv på grunn med påliggende oppforede tregulv (tilfarergulv). Yttervegger med utlektet/isolert trevegg mot grunnmur.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille er utført med std. trebjelkelag iht. byggeår.
Betonggulv mot grunn i tilbygg og kjeller, stedvis med påliggende tregulv (tilfarergulv).

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon (spalteventiler i vinduer).
Tilfredsstiller krav som gjaldt ved byggeåret.

Varmepumpe:
Varmepumpe (luft/luft) i stue.

Varmtvannstank:
2 stk 200 liters varmtvannsberedere er plassert på bad/vaskerom i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Normal el-installasjon i henhold til byggeår. Automatsikringer.

Branntekniske forhold:
Boligen har seriekoblede røykvarsler og brannslokkingsapparat i begge etasjer.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Slitasje og rust enkelte steder. Mangler beslag ved karnapp. Taktekke over kjellerinngang har betydelige deformasjoner. Beslag i overgang tak/vegg mangler. Stedvis svekkelse og råte i vindskibord.
- Veggkonstruksjon: Begrenset lufting, manglende musebånd og værslitt trevirke.
- Vinduer: Aldersmessig vurdering. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Dører: Enkelte ytterdører mangler terskelbeslag. Værslitasje.
- Balkonger og terrasser: Oppkanten til døren er for liten.
- Uteplass: Terrasse har skjevheter og svikt i bjelkelaget.
- Tilbygg stue - karnapp: Tilbygget er oppført direkte på altandekke (utvendig konstruksjon). Utførelsen er å anse som uheldig, og medfører bl.a. risiko for lekkasje og fuktskade i tilbyggets gulvkonstruksjon.
- Innvendige dører: Enkelte dører må justeres/utbedres.
- Drenering: Manglende fuktsikring gjelder tilbygg. Aldersmessig vurdering.
- Grunnmur og fundamenter: Sprekkdannelser/skråriss på tilbygg.
- Terrengforhold: Terrenget langs fasade mot sør og øst har ikke tilstrekkelig helling fra grunnmuren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Pipe og ildsted: Røykrør fra ildsted mangler godkjent tilkobling til pipe (røykrørinnføring).
- Bad, kjeller: Det er påvist sprekker i fliser. Flatt gulv. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Det er påvist skader på innredning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det mangler styrt tilluftsventilering.
- Bad/vaskerom, kjeller: Baderomspanel mangler sokkellist og tilfredsstillende fuge/forsegling i skjøter og overganger i våtsone. Flatt

gulv. Det er påvist skader på innredning. Det mangler styrt tilluftsventilering.
- Bad, 1. etasje: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Flatt gulv. Det er påvist skader på innredning.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
- Kjøkken, kjeller: Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring.
- Kjøkken, 1. etg: En del mindre slitasjemerker på overflater og benkeplater. Sokler er ikke tilfredsstillende festet. Ventilator mangler filter.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.

TG3 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: Punktvise lekkasjer. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, samt snøfangere. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takkonstruksjon/Loft: Begrenset lufting. Skader i undertak. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Grunnmur under terrasse: Muren har betydelig deformasjon som følge av jordtrykk.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

TG3 – Innvendig:
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Skjevheter registrert.
- Bad/vaskerom, kjeller: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Bad, 1. etasje: Utførelse av membran i sluket er ikke mulig å kontrollere grunnet sluktype med innkapslet klemring.
Sluk under badekar er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet fremstår med utettheter, svekkelser, skader samt gjenstående arbeider. Bl.a. er det omfattende svekkelser og setninger i
gulvkonstruksjonen.
- Avløpsrør: Lufterør fra avløpsanlegget er avsluttet på kryploftet. Dette er svært uheldig og medfører kondens og risiko for skade på tilstøtende konstruksjoner på kryploftet.
- Varmepumpe: Varmepumpen støyer og fungerer ikke tilfredsstillende.
- Brannteknisk forhold: Aldersmessig vurdering. Manglende/defekte røykvarslere.
- Elektrisk anlegg: Synlige avvik eller skader på
anlegget. På generelt grunnlag anbefales det derfor en
gjennomgang av en el. fagmann. Eldste del av el-anlegget er fra opprinnelig byggeår.

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
Det gjøres oppmerksom på at selger er et firma, ikke har bebodd eiendommen og at selger derfor ikke har inngående kjennskap til eiendommens tilstand som daglig bruk gir. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Pkt. 3: Tilbygg 1994 og tilbygg 2000. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 1994.

Pkt. 5: El-arbeider gjort på kjøkken i kjeller i 1979.

Pkt. 8: Lagt inn vann og avløp til garasje utført av tidligere selger og BM. Haneseth og Rørelgger Håkon Hansen har staket opp tett kloakk mot grense til Vesterveien. Usikker på årstall.

Pkt. 9: En tidligere eier bygde carport, innredet kjeller, utvidet stue mot vest og bygget garasje. Se takst for årstall. Vet ikke om arbeidene har vært uført av ufaglært eller faglært. Det er usikkert om dette er godkjent.

Pkt. 12: Kloakk mot vesterveien har gått tett.

Pkt. 16: Fukt i hybler kjeller. Seng har stått mot yttervegg. Beboer har luftet dårlig. Gulv i gang kjeller er bytter etter kloakk.

Pkt. 17: Skjevheter/ setning i Mur under altan. Tilbygg.

Pkt. 19: Feil på varmepumpe.

Pkt. 20: Har vært tett kloakk mot Vesterveien. Kommet litt inn i kjeller. Gulv var tatt opp og tørket.

Pkt. 24: Kommunale godkjenninger: Usikker på alle rom i kjeller. Garasje høyde.

Pkt. 30: Vinduer på to av hybler er ikke godkjent. Er for øvrig usikker på om hybler er godkjent av kommune.

Pkt. 36: Selger har ikke bebod eiendommen på mange år. Det er vaktmester som har hatt oppfølging av eiendommen. Alt av byggingsbessige endringer på eiendommen er utført av tidligere eiere. I min tid som eier er kjeller delvis pusset opp med nytt kjøkken og etablert en utebod.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i nordlig lett hellende terreng, i etablert og attraktivt boligområde like vest for Sortland sentrum. Solåpen tomt, med utsikt til sjø og fjell mot nord og vest. Gangavstand til bla. skoler, barnehage, idrettsanlegg samt utmark med attraktivt og hyppig brukt turområde, både sommer og vinter. Rolig og barnevennlig boligområde, med adkomst fra veg uten gjennomgangstrafikk.

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

Adkomst
Veibeskrivelse fra rundkjøringen i Sortland sentrum:
Kjør nordover på 82 / Vesterålsgata, kjør 169 m og ta til venstre inn på Kirkåsveien og kjør ca 1,2 km. Ta til venstre inn på Aspåsveien og sving så til høyre inn på Nattmålsveien. Følg veien 260 m. Eiendommen ligger nå på høyre side.
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Yttertaket er tekket med stålplater fra de ulike byggeår. Tak over kjellerinngang er tekket med bitumenbaserte takplater.
Utvendig er taket kun besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Takrenner i plast og stål. Pipebeslag i stål. Takstige (ikke fastmontert) for adkomst til pipe.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra de ulike byggeår. Utvendig stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:
Saltak i trekonstruksjon på hoveddel. Kald-takkonstruksjon utført med prefabrikkerte w-takstoler med forenklet undertak (armert plastfolie). Tak over tilbygg mot sør er gjenbygd og ikke mulig og kontrollere utover besiktigelse fra underliggende rom. Konstruksjonens utførelse, i forhold til isolasjon og lufting, er ikke kjent.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. Fleste vinduer er fra opprinnelig byggeår (45 år).

Dører:
Hovedytterdør i teak eller tilsvarende. Øvrige ytterdører og balkongdører i malt utførelse.

Balkonger og terrasser:
Altan er uført i trekonstruksjon med spaltegulv. Terrasse mot sørvest er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Tilbygg stue - karnapp:
Tilbygg stue (karnapp) Tilbygget er fundamentert direkte på bjelkelaget til altan.

Utvendige trapper:
Tretrapp for utvendig adkomst til altan.

Byggegrunn:
Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet.

Drenering:
Drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur i murte konstruksjoner, lettklinkerblokker. Utvendig slemmet. Murt ringmur på tilbygg. Fundamenter er ikke synlige og derfor ikke mulig å kontrollere eller beskrive. Grunnmur/støttemur underaltan er utført i murte konstruksjoner med lettklinkerblokk.

Garasje:
Garasje i to etasjer er utført i mur- og trekonstruksjoner bl.a. ved saltak med plassbygde sperrer/mønedrager med undertak og tekking med stålplater, takrenner i stål. Yttervegger i 1. etasje er utført i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning, delvis isolert. Murt grunnmur i underetasje. Etasjeskille i trekonstruksjoner mellom etasjer og betonggulv på grunn i underetasje. 2 stk leddporter med portåpner og gangdør. Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 30.04.1981. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
- Montering av utvendig trapp.
- Delvis tilfylling og pussing av grunnmur. Innsetting av kjellervinduer. Kledning under altandør.
- Pussing eller kledning av alle yttervegger.
- Pussing av gulv, innsetting av dører.

- Montering av WC-armatur.

Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg inngangsparti og karnapp i stue:
Det er tilbygd et karnapp i stue, samt nytt inngangsparti med vaskerom og disponibelt rom som ikke fremkommer av tegninger. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppføring av disse tilbyggene, og megler kan ikke verifisere lovligheten av tiltakene. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene.

Garasje:
Det foreligger byggetegninger datert 28.07.2001, samt igangsettelsestillatelse datert 24.10.2002.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder evt. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Carport:
Det foreligger ikke tegninger, kun byggetillatelse for carport datert 20.07.1989.

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og elektrisk oppvarming. Gulvvarme i vindfang og bad i 1. etasje og alle soverom/ hybler samt begge bad i kjeller.

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

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

Deler av boligen areal i kjeller har vært utleid, og arealet er delvis godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et

søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven.

I dette tilfellet tilfredsstiller ikke hybelrommene krav til beboelse. Rommene er innredet til beboelsesrom uten at dette er byggemeldt og godkjent av kommunen. Dette er søknadspliktige tiltak, og fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. eldre reguleringsplan for Vestmarka I med planID 1973012, datert 19.09.1973. 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
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Verdien gjelder som primærbolig.
kr 992 084,- for 2020
Sekundærverdi kr 3 571 502,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

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 godtas kun 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 www.em1nn.no/personvern

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

Eier
SORTLAND APARTMENTS AS

Heftelser og servitutter
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
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 4 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 9 390,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pr stk) kr 950,- (inkl. mva).

Dersom handelen ikke kommer i stand, sies opp eller utløper er følgende avtalt. Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 20.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte 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 17-04-2024 av Inge Liland i TakstTeam Vesterålen.

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no.

Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 også ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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.
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 17.04.2024
Selgers egenerklæring, datert 26.04.2024
Energiattest, datert 01.04.2024
Bygningstegninger bolig og garasje, datert 20.09.1979 og 28.01.2001
Igangsettingstillatelse garasje, datert 24.10.2002
Byggetillatelse carport, datert 20.07.1989
Midlertidig brukstillatelse, datert 30.04.1981
Matrikkelrapport, datert 25.10.2022
Målebrev, datert 08.04.1976
Grunnkart, datert 25.10.2022
Kommuneplan, datert 25.10.2022
Reguleringsplan, datert 25.10.2022
Reguleringsbestemmelser, datert 19.09.1973
Nabolagsprofil

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

















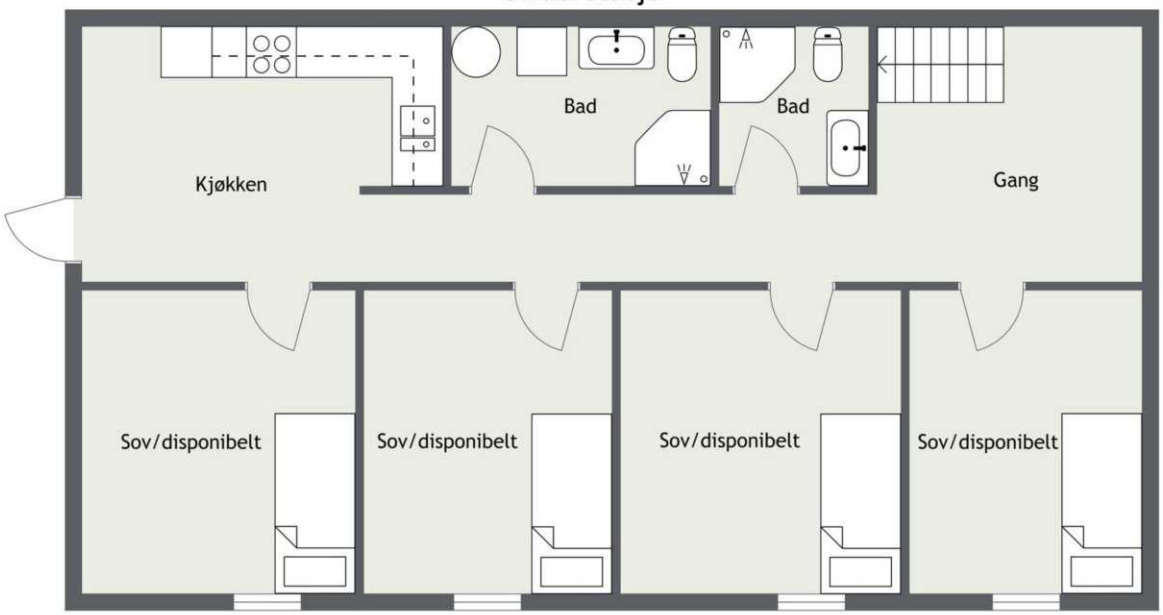







ELVITA

Underetasje



LUNDEIMAGES

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.

Hovedplan



LUNDEIMAGES

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig m/carport
Nattmålsveien 17, 8402 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 15, bnr. 1196

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 11.04.2024 **Rapportdato:** 17.04.2024 **Oppdragsnr.:** 13383-1091 **Referansenummer:** DO1060

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

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 og Lofoten med 5 ansatte og arbeider med verditaksering av bolig-, næring - og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Nattmålsveien 17, 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1196
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

Boligen er generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt byggeår), og har generelt normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. alder).

Boligen er blitt noen år, og fremstår generelt med preg av bruksslitasje og utidsmessighet samt generelt behov for oppgradering og fornying både innvendig og utvendig.
Boligens utførelse er vesentlig iht. byggeår, der bl.a. isolasjonsmessige forhold og lufttetthet ikke tilfredsstiller samme kvalitet og krav som på dagens boliger.

Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår, men det er også påvist større avvik/skader, bl.a. nevnes setningsskade i gulv i tilbygg mot sør, skade på grunnmur under altan samt setningsskader i utvendige støttemurer.

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

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt, og disse tilstandsgradene er i alt vesentlig TG 2, men det er også avdekket noen forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad TG 3 (se nærmere beskrivelse av de ulike konstruksjoner i tilstandsrapporten).

Enebolig m/carport - Byggeår: 1979

Gå til side

UTVENDIG

Tak på hoveddel er utført som saltakkonstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med stålplater. Tak over kjelleringang er tekket med bitumenbaserte takplater.
Takrenner i plast og stål. Pipebeslag i stål. Takstige (ikke fastmontert) for adkomst til pipe.
Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra de ulike byggeår. Utvendig stående og liggende bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.
Ytterdører i tre.
Altan og terrasse er uført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Gå til side

INNVENDIG

Overflate på innvendige gulv er vesentlig utført med parkett, laminat og flis. Vegger med malte plater, malt panel og malt tapet/strie. Innvendige tak med malte himlingsplater, planket og panel.
Elementpipe fra byggeår, vedovn i stue.
Innredede rom under terreng er utført med betonggulv på grunn med stedvis påliggende oppforede tregulv (tilfarergulv). Yttervegger med utlektet/isolert trevegg mot grunnmur.
Innvendig plassbygd kjellertrapp i tre.
Betongtrapp fra entré til hovedplan (halv etasje).
Innvendige malte fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Nattmålsveien 17, 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1196
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Baderom i 1. etasje er utført med flis på vegg og malt panel i innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall rundt sluker. Tettesjikt er utført med smøremembran med ukjent utførelse.
Plastsluk i dusjnisje og under badekar.
Baderomsinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne/vegg og badekar.
Naturlig ventilasjon med kanal over tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Våtrommet er oppusset etter byggeår men eksakt tidspunkt er ikke kjent. Ut i fra opplysninger i tidligere takst fra 2008 er våtrommet minimum 14 år.

Vaskerom i 1. etasje er fra byggeår for tilbygg (1994). Våtrommet er utført med tapet og malte plater på vegger og panel i innvendig tak. Deler av gulvet har våtromsbelegg, for øvrig sponplategulv. Rommet er utstyrt med skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Ingen ventilasjon.
Vaskerommet fremstår med en del skader og gjenstående arbeider, bl.a. svekkelse og setning i gulvkonstruksjonen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Våtrommets alder og tilstand tilsier at det er behov for full renovering.

Baderom i kjeller er utført med flis på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall rundt sluket.
Tettesjikt er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Plastsluk.
Baderomsinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk (veggvifte).
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom i kjeller er utført med baderomspanel på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall rundt sluket. Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent utførelse.
Synlig tettesjikt på vegg med baderomspanel.
Plastsluk.
Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk (veggvifte).
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i 1. etasje er utført med heltre fronter og benkeplate i heltre. Takhøye overskap, underskap og frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Nyere kjøkkeninnredning i kjeller er utført med malte slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap, underskap og frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber, vesentlig fra byggeår. Avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon (spalteventiler i vinduer).
Varmepumpe (luft/luft) i stue. Varmepumpen er defekt.
2 stk. 200 liters varmtvannsberedere er plassert på bad/vaskerom i kjeller.
Normal el-installasjon i henhold til byggeår. 2 stk. sikringsskap med separate strømmålere og automatsikringer.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet.
Boligens dreneringssystem er fra byggeår.
Grunnmur og ringmur i murte konstruksjoner (lettklinkerblokk), utvendig pusset/slemmet.
Utvendige forstøtningsmurer i murte konstruksjoner (lettklinkerblokk).
Boligen er beliggende i nordlig lett hellende terreng. I vesentlig grad er terrenget lett helling fra grunnmuren, bortsett fra langs fasade mot sør og øst, der terrenget stedvis heller inn mot boligen.
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendig avløpsrør og vannledning er mest sannsynlig plastrør fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	312 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	217 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig m/carport

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

Det er registrert avvik i form av fasadeendring, tilbygg og bruksendring av rom/etasje.
Det foreligger ikke tegning av de ulike tilbygg.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om nødvendig.

Garasje

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

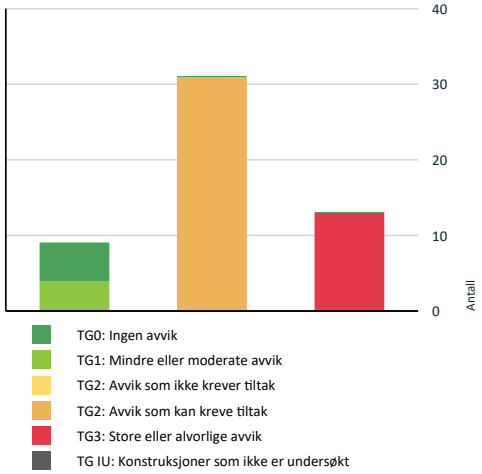
Etasjehøyde avviker fra tegning.

Nattmålsveien 17, 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1196
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

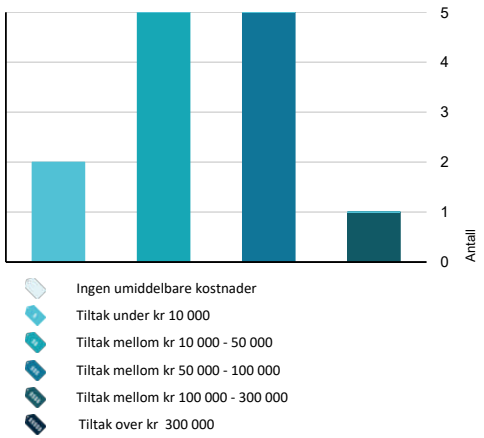
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Garasje er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av tilstandsrapporten! Bygningen er vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.

Re-takst utført 11.04.2024. Snødekket eiendom og bygning på befaringstidspunktet begrenser mulighet for beskrivelse og visuell kontroll av utvendige forhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/carport

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur under terrasse** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Uteplass** Gå til side
- **Utvendig > Tilbygg stue - karnapp** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon** 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
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/CARPORT



Byggeår
1979

Kommentar
Iht. tidligere takst, forutsettes korrekt.

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

Vedlikehold
Boligen har stedvis preg av manglende vedlikehold, og har generelt behov for utbedring og oppgradering. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygg mot sør (entré, kontor, vaskerom og carport).
2000	Tilbygg	Tilbygg stue mot vest (karnapp).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Yttertaket er tekket med stålplater fra de ulike byggeår. Tak over kjellerinngang er tekket med bitumenbaserte takplater.
Utvendig er taket kun besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
• Det er avvik:

- Stålplatetekking er generelt preget av elde og slitasje med stedvis rustangrep spesielt i nedre endekant.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på taktekke.
- Tak over tilbygg i stue (karnapp) mangler beslag i overgang tak/vegg.
- Taktekke over kjellerinngang har betydelige deformasjoner. Beslag i overgang tak/vegg mangler.
- Stedvis svekkelse og råte i vindskibord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utbedring eller utskifting av taktekke og undertak må påregnes innen rimelig tid.
Beslag i overgang tak/vegg må etableres.
Vindskibord med råteskade må skiftes ut.



Taktekke over kjellerinngang har deformasjoner.



Eksempel på slitasje og rustangrep.



Beslag i overgang tak/vegg mangler.



Eksempel på svekkelse og råte i vindskibord.

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner i plast og stål. Pipebeslag i stål. Takstige (ikke fastmontert) for adkomst til pipe.

Vurdering av avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ikke godkjent fastmontert takstige for adkomst til pipe.



Eksempel på taknedløp som er avsluttet over terreng.



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra de ulike byggeår. Utvendig stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Musebånd/lusing må etableres.

Det er behov for stedvis utvendig vedlikehold og overflatebehandling.

Lekter bak bordkledning har en uheldig utførelse (ikke krysslektet). Utførelsen medfører redusert lufting og drenering bak bordkledningen, med økt risiko for fukt/råte i kledning og lekter.





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjon på hoveddel. Kald-takkonstruksjon utført med prefabrikkerte w-takstoler med forenklet undertak (armert plastfolie).

Tak over tilbygg mot sør er gjenbygd og ikke mulig og kontrollere utover besiktigelse fra underliggende rom. Konstruksjonens utførelse, i forhold til isolasjon og lufting, er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert skader i undertak.

Nattmålsveien 17, 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1196
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Stedvis fuktmerker på takisolasjon som følge av kondens og-/eller utett undertak.
Fuktmerker i innvendig tak på vaskerom.
Spor etter aktivitet fra katt som tidvis oppholder seg på kryploftet.
Takisolasjonen har stedvis redusert utførelse og kvalitet.

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

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stedvis spor etter aktivitet fra katt.



Eksempel på utett/ufagmessig utførelse rundt takgjennomføringer.



Eksempel på fukt/fuktmerker på takisolasjon.



Stedvis skader og utettheter i undertaket.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.
Fleste vinduer er fra opprinnelig byggeår (45 år).

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er fra byggeår og har passert halvparten av forventet brukstid.

Avvik rundt innsettingsdetaljer gjelder uheldig utførelse av utvendig vindusomramming mot beslag. Omrammingsbord og bordkledning mangler tilstrekkelig spalteåpning mot vindusbeslag over og under vinduet. Forholdet medfører mangelfull lufting og fare for fuktopptrekk i trevirket med risiko for råteskade.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tidspunkt for utskifting av vinduer fra opprinnelig byggeår nærmer seg.



Eksempel på vindu med elde/slitasje samt innvendig kondensering på glass.

Tilstandsrapport



Eksempel på utvendig slitasje og vedlikeholdsbehov. Utvendig omramming mangler tilstrekkelig avstand/åpning til vindusbeslaget.

TG 2 Dører

Hovedytterdør i teak eller tilsvarende. Øvrige ytterdører og balkongdører i malt utførelse.

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

Enkelte ytterdører mangler terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Eksempel på manglende beslag ved terskel.



Eksempel på slitasje og manglende vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er uført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Vurdering av avvik:
- Oppkanten til døren er for liten.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Uteplass

Terrasse mot sørvest er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Terrasse har skjevheter og svikt i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det er behov for oppretting og understøttelse av bjelkelaget.



TG 2 Tilbygg stue - karnapp

Tilbygg stue (karnapp) Tilbygget er fundamentert direkte på bjelkelaget til altan.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilbygget er oppført direkte på altandekke (utvendig konstruksjon). Utførelsen er å anse som uheldig, og medfører bl.a. risiko for lekkasje og fuktskade i tilbyggets gulvkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Nattmålsveien 17, 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1196
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under jevnlig tilsyn.

TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp for utvendig adkomst til altan.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Svekkelser og skader i overflater bør utbedres.

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



Eksempel på skade og slitasje på parkettgulv.



Eksempel på skade og slitasje på laminatgulv.



Løse og sprukne fliser i entré/gang.



TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Røykrør fra ildsted mangler godkjent tilkobling til pipe (røykrørinnføring).

Konsekvens/tiltak
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Godkjent røykrørinnføring må installeres.

Tilstandsrapport



Avstand til brennbart materiale foran ovnen er mindre enn 30 cm.



Godkjent røykrørinnføring mangler.



Kompenserende tiltak med sotlukestein.

TG 1 Rom Under Terreng

Innredede rom under terreng er utført med betonggulv på grunn med påliggende oppforede tregulv (tilfarergulv). Yttervegger med utlektet/isolert trevegg mot grunnmur.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Generelt er tilfarergulv og innvendig utlekting av grunnmur under terreng å anse som risikokonstruksjon. Konstruksjonen har skjulte hulrom som ikke er mulig å inspisere, og er erfaringsmessig en konstruksjon med høy risiko for skjult svikt/ skade. Jevnlig tilsyn og kontroll anbefales generelt.



Fuktmåling 10.11.2022



Fuktmåling 11.04.2024

TG 3 Innvendige trapper

Enkel plassbygd tretrapp for innvendig adkomst til kjeller.
Betongtrapp i entré for adkomst til hovedplan

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nattmålsveien 17, 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1196
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med std. trebjelkelag iht. byggeår.
Betonggulv mot grunn i tilbygg og kjeller, stedvis med påliggende tregulv (tilfarergulv).

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Stikkprøvekontroll av høydeavvik i gulv er utført i stue, kjøkken, entre og kontor i 1. etasje samt i gang og ett soverom i kjeller.
- Det er registrert høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.
- Det er registrert store høydeforskjeller/setninger i gulv mot grunn i tilbygg i 1. etasje (entre, kontor og vaskerom), opp mot 60 mm innenfor en lengde på 2 meter og høydeforskjell på inntil 100 mm gjennom hele rommet.
- Ingen vesentlige avvik er målt i kjelleretasje.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Setninger og skjevheter i gulv mot grunn i tilbygg må utbedres. Oppretting av høydeforskjeller i stue og kjøkken vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan evt. slike tiltak vurderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Baderom fra tidlig 2000-tallet (eksakt alder er ikke bekreftet).
Teknisk forskrift 1997-2010 er lagt til grunn.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Våtrommets alder tilsier at normalt brukstid nærmer seg oppnådd. For at våtrommet skal tåle normalt bruk etter dagens krav bør det påregnes behov for frenovering innen rimelig tid.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Avviket gjelder sprekker i flis under toalettskål.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Avviket er lite synlig og medfører liten risiko for følgeskade.



Sprukne fliser bak toalettet.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall rundt sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

I forhold til fall og høydeforskjell fungerer våtrommet inntil videre, men de nevnte forhold må holdes under oppsikt.
For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Mulighet for avrenning til sluket bør sikres ved å sørge for tilstrekkelig spalteåpning i underkant av dusjvegger.





KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Membran er ikke synlig i sluk, det er ikke mulig å bekrefte utførelse og tilstand.

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

Utførelse rundt rørgjennomføringer bør utbedres.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Baderomsinnreding med fuktskader.



Dreneringshull fra innebygd sisterne mangler.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.



Spalte ved dørterskel bør etableres.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling 10.11.2022



Fuktmåling 11.04.2024

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom fra tidlig 2000-tallet (eksakt alder er ikke bekreftet).
Teknisk forskrift 1997-2010 er lagt til grunn.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Våtrommets alder tilsier at normalt brukstid nærmer seg oppnådd. For at våtrommet skal tåle normalt bruk etter dagens krav bør det påregnes behov for renovering innen rimelig tid.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomspanel mangler sokkellist og tilfredsstillende fuge/forsegling i skjøter og overganger i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Utettheter i fuge mellom sokkelflis og baderomspanel må utbedres. Baderommet vil fungere ved normalt bruk forutsatt at det benyttes dusjkabinett.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall rundt sluket.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

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





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Synlig tettesjikt på vegg med baderomspanel. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Sluk var ikke rengjort og vurderes derfor som utilgjengelig for inspeksjon.

Nattmålsveien 17, 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1196
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk under dusjkabinett.



Utette rørgjennomføringer i våtsone ved servant.



Utett inspeksjonsluke for adkomst til stoppekran ligger i våtsone ved servant.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.



Spalte ved dørterskel anbefales.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling 10.11.2022



Fuktmåling 11.04.2024

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Baderom fra byggeår, oppusset tidlig 2000-tallet (eksakt tidspunkt er ikke bekreftet).
Teknisk forskrift 1997-2010 er lagt til grunn.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Våtrommets alder tilsier at normalt brukstid nærmer seg oppnådd. For at våtrommet skal tåle normalt bruk etter dagens krav bør det påregnes behov for renovering innen rimelig tid.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med flis. Malt panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overflater må rengjøres.

Baderommet vil fungere ved normalt bruk. Vindu i våtsone medfører liten risiko så lenge det benyttes dusjkabinett eller tette dusjvegger som hindrer direkte vannsprut mot vinduet.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall rundt sluker.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

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



Nattmålsveien 17, 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1196
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Utførelse av membran i sluket er ikke mulig å kontrollere grunnet sluktype med innkapslet klemring.
Sluk under badekar er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utette rørgjennomføringer i våtsone ved servant.



Sluk med skjult membran.



Sluk under badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og badekar.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Lokal utbedring må utføres.



Baderomsinnredning med fuktskade.

Tilstandsrapport



Dreneringshull fra innebygd sisterne mangler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon over tak.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling 10.11.2022



Fuktmåling 11.04.2024

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår tilbygg (1994). Utført med tapet og malte plater på vegger og våtromsbelegg på deler av gulvet, for øvrig sponplategulv. Vaskerommet er utstyrt med skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Ingen ventilasjon.

Vaskerommet fremstår med utettheter, svekkelser, skader samt gjenstående arbeider. Bl.a. er det omfattende svekkelser og setninger i gulvkonstruksjonen.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og registrerte svekkelser og skader. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Nattmålsveien 17, 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1196
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport







1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling 10.11.2022



Fuktmåling 11.04.2024

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Nyere kjøkkeninnredning med malte slette fronter og laminat benkeplate. Overskap, underskap og frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Lekkasjedeteksjon bør monteres.





Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med heltre fronter og heltre benkeplate. Takhøye overskap, underskap og frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

En del mindre slitasjemerker på overflater og benkeplater. Sokler er ikke tilfredsstillende festet.

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

Sokler bør festes/utbedres.









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator mangler filter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Filter må monteres.

Nattmålsveien 17, 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1196
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

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

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



Stoppekran er plassert i sjakt bak bad/vaskerom i kjeller.

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Lufterør fra avløpsanlegget er avsluttet på kryploftet. Dette er svært uheldig og medfører kondens og risiko for skade på tilstøtende konstruksjoner på kryploftet.

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

Tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lufterør for avløp er avsluttet på kryploftet.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon (spalteventiler i vinduer). Tilfredsstiller krav som gjaldt ved byggeåret.

TG 3 Varmepumpe

Varmepumpe (luft/luft) i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmepumpen støyer og fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varmepumpe må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Varmtvannstank

2 stk 200 liters varmtvannsberedere er plassert på bad/vaskerom i kjeller.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

Boligen har seriekoblede røykvarsler og brannslokkingsapparat i begge etasjer

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Brannslukningsapparat i kjeller er eldre enn 10 år.
Enkelte røykvarslere er demontert eller ute av drift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000



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.

Normal el-installasjon i henhold til byggeår. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1979 Eldste del av el-anlegget er fra opprinnelig byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Gjelder alle arbeider som er utført i selgers eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæring er ikke fremlagt.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Opplysning iht. eier.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysning iht. eier
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Opplysning iht. 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?
   Ja

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?
    Ja
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 Det elektriske anlegget er kun vurdert ut fra opplysninger fra selger samt en enkel visuell besiktigelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at det er registrert synlige avvik eller skader på anlegget.
    Fullverdig kontroll av el-anlegget krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.

    Kostnadsestimat omfatter kun utvidet el-kontroll. Kostnad for utbedring av avvik beregnes normalt av el-fagmann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nattmålsveien 17, 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1196
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Løse kabler under kjøkkeninnredning.



Koblingsboks i ventilatorskap mangler dekklokk.



Utette kabelgjennomføringer i sikringsskap



Løse kabler utvendig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet.

TG 2 Drenering

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Manglende fuktsikring gjelder tilbygg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• 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.



Ingen tegn til utvendig fuktsikring av ringmur på tilbygg.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murte konstruksjoner, lettklinkerblokker. Utvendig slemmet.
Murt ringmur på tilbygg.
Fundamenter er ikke synlige og derfor ikke mulig å kontrollere eller beskrive.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Avviket gjelder vesentlig riss og sprekker i ringmur på tilbygg.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Grunnmur.



Ringmur tilbygg.

TG 3 Grunnmur under terrasse

Grunnmur/støttemur underaltan er utført i murte konstruksjoner med lettklinkerblokk.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Muren har betydelig deformasjon som følge av jordtrykk.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Utbedring/utskifting av grunnmuren er nødvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 3 Forstøtningsmurer

Utvendige forstøtningsmurer er utført i murte konstruksjoner med lettklinkerblokk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Nattmålsveien 17, 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1196
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Støttemur ved kjellerinngang.



TG 2 Terrengforhold

Boligen er beliggende i nordlig lett hellende terreng.
I vesentlig grad er terrenget lett helling fra grunnmuren, bortsett fra langs fasade mot sør og øst, der terrenget stedvis heller inn mot boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrenget langs fasade mot sør og øst har ikke tilstrekkelig helling fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrenget bør justeres for å oppnå riktig helling ved grunnmur.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendig avløpsrør og vannledning er mest sannsynlig plastrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på utvendige plastledninger er overskredet (eldre enn 25 år).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men på bakgrunn av alder på rør kan det ikke utelukkes at svikt og skader plutselig kan oppstå.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

217 m²/211 m²

Enebolig m/carport: Entré, 3 Gang, Stue, 2 Kjøkken, 2 Bad, 2 Soverom, Vaskerom, Kontor, Bad/vaskerom, Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 95 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 1,4 da., med påstående enebolig m/carport og frittstående garasje, er beliggende i etablert boligområde vest for Sortland sentrum (Vestmarka), med bl.a. gangavstand til skole og barnehage.
Bolig med, nordvendt hovedfasade, som generelt gir et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk hensyntatt boligens alder, dette selv om bolig også preges av elde og utidsmessighet samt defekter/skader.
Sokkeletasjen har tidligere vært benyttet til utleie.

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

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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

Nattmålsveien 17, 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1196
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvreveien 6 B ,8402 SORTLAND			03-12-2023	4 600 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**19 196**
	224 m²	1981	3 sov						
2	Nattmålsveien 10 ,8402 SORTLAND			07-01-2021	4 050 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**18 660**
	209 m²	1977	5 sov						
3	Aspåsveien 11A ,8402 SORTLAND			29-09-2020	3 680 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**18 462**
	195 m²	1977	3 sov						
4	Skytterveien 9A ,8402 SORTLAND			25-08-2020	3 200 000	**3 220 000**	0	3 220 000	**17 219**
	187 m²	1976	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. Årlig avgift iht. offentlige opplysninger.	Kr.		13 245
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av bygningssakkyndig.	Kr.		12 000
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av bygningssakkyndig.	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**40 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/carport	Kr.		**4 700 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**950 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 650 000**

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.	950 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**950 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 600 000**

Nattmålsveien 17, 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1196
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

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?

Arealer

Enebolig m/carport

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)
1. etasje	129			129	57		129
Kjeller	82	6		88			88
SUM	**211**	**6**			**57**		**217**
SUM BRA	**217**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Bad , 3 soverom , Soveromsgang, Vaskerom , Kontor		
Kjeller	Gang , Kjøkken , 4 soverom, Bad , Bad/vaskerom , Bod		

Kommentar

Det er også utvendig bod/lagringsplass under altan. Ikke medtatt som eget rom eller medregnet i arealer på grunn av rommets beskaffenhet og tilstand. Gulvflate utgjør ca. 15 m².
Areal av carport er ikke medregnet (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler). Gulvflate utgjør ca. 22 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er registrert avvik i form av fasadeendring, tilbygg og bruksendring av rom/etasje.
Det foreligger ikke tegning av de ulike tilbygg.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om nødvendig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er nylig montert ny kjøkkeninnredning i kjeller inkl. div. tilhørende el-arbeid.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjelleretasje tilfredsstiller ikke krav til rømning i henhold til dagens forskrift.
Noen oppholdsrom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate.

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)
1. etasje		50		50			50
Underetasje		45		45			45
SUM		**95**					**95**

SUM BRA	**95**

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Garasje		
Underetasje	Garasje/lager		

Kommentar

Etasjehøyde i underetasje er i snitt ca. 2,15 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Etasjehøyde avviker fra tegning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/carport	211	6
Garasje	0	95

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2022	Inge Liland	Takstingeniør
	Marius Steiro	Kunde
11.4.2024	Inge Liland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1196		0	1393.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nattmålsveien 17

Hjemmelshaver
Sortland Apartments AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i nordlig lett hellende terreng, i etablert og attraktivt boligområde (Vestmarka) like vest for Sortland sentrum.
Solåpen tomt, med utsikt til sjø og fjell mot nord og vest.
Gangavstand til bl.a. skoler, barnehage, idrettsanlegg samt utmark med attraktivt og meget brukt turområde både sommer og vinter.
Rolig og barnevennlig boligområde, med adkomst fra veg uten gjennomgangstrafikk.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

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.
Iht. eier foreligger det ingen påbud fra (offentlige) myndigheter.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig m/carport og frittstående garasje.

Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Annet

Nattmålsveien 17, 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1196
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar
Iht. tidligere takst, forutsettes korrekt.

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

Vedlikehold
Garasjen preges stedvis av vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Garasje i 2 etasjer er utført i mur- og trekonstruksjoner bl.a. ved saltak med plassbygde sperrer/mønedrager med undertak og tekking med stålplater, takrenner i stål. Yttervegger i 1. etasje er utført i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning, delvis isolert. Murt grunnmur i underetasje. Etasjeskille i trekonstruksjoner mellom etasjer og betonggulv på grunn i underetasje.
2 stk leddporter med portåpner og gangdør.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere boligsalgsrapport	18.11.2022		Gjennomgått	41	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	09.04.2024		Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæring	02.04.2024		Gjennomgått	5	Nei
Norges Eiendommer	09.04.2024		Gjennomgått	4	Nei
El-sjekkliste	11.11.2022		Gjennomgått	1	Nei
Samlet informasjon fra Sortland kommune	16.04.2024		Gjennomgått	101	Nei
Tegninger	01.06.1979		Gjennomgått	4	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

Nattmålsveien 17, 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1196
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 26.04.2024
Steiro, Marius

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Nattmålsveien 17,
8402 SORTLAND

- Utfylt av: Marius Steiro
- Utfylt dato: 26.04.2024 kl. 08:19
- Selger har ikke bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2009

Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Opplysninger gitt av tidligere eiere. Tar forbehold om dette er rett. Årstall er uvist

Faglært arbeid utført av Karl Gustav Nilsen. Arbeidet ble ferdigstilt i 1990.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Tilbygg 1994 og tilbygg 2000. Er usiker på om det er ufaglært eller faglært som har utført arbeidet. Dette var før min tid som eier.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 1994.

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

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

Ja: Kjøkken kjeller. Er usikker på årstal for arbeidene.

Faglært arbeid utført av Sinus Elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 1979.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Lagt inn vann og avløp til garasje utført av selger og BM. Haneseth og Rørelger Håkon Hansen har staket opp tett kloakk mot grense til Vesterveien. Usikker på årstall.

Arbeid utført av Haneseth Rør og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 1979.

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

Ja: En tidligere eier bygde carport, innredet kjeller, utvidet stue mot vest og bygget garasje. Se takst for årstall. Vet ikke om arbeidene har vært utført av ufaglært eller faglært.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 1979.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Ja: Usikker på kjeller. Se forøvrig takst

---

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

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Ja: Kloakk mot vesterveien har gått tett.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

---

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/boretslaget?

Ja: Hybler kjeller. Seng har stått mot yttervegg. Beboer har luftet dårlig. Gulv i gang kjeller er bytter etter klokakk

---

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Ja: Mur under altan. Tilbygg. Se forøvrig takst.

---

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Ja: Feil på varmepumpe

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja: Har vært tett kloakk mot Vesterveien. Kommet litt inn i kjeller. Gulv var tatt opp og tørket

---

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

Nei

---

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

---

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Ja: Usikker på alle rom i kjeller. Garasje høyde. Se forøvrig takst.

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

---

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

---

30. Har eiendommen utleiedel?

Ja

Oppfyller den kommunens krav til utleiedel?

Nei: Vinduer på to av hybler er ikke godkjent. Er forøvrig usikker på om hybler er godkjent av kommune

---

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

---

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

---

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

---

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

Nei

---

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja: Selger har ikke bebod eiendommen på mange år. Det er vaktmester som har hatt oppfølging av eiendommen. Alt av byggingsbessige endringer på eiendommen er utført av tidligere eiere. I min tid som eier er kjeller delvis pusset opp med nytt kjøkken og etablert en utebod.

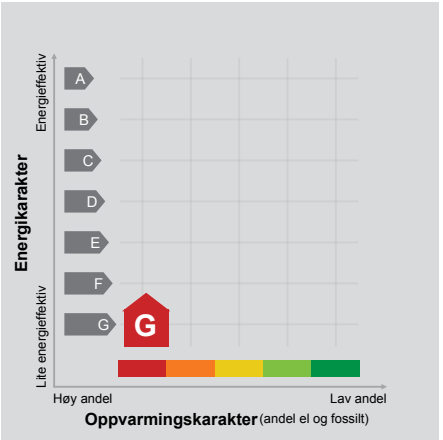
Boligen selges ikke med boligselgerforsikring

Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Nattmålsveien 17
Postnummer	8402
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1196
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190175472
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e73d95d1-0238-45bb-b6aa-86bcd579a45c
Dato	01.04.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

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)

- Tidsstyring av panelovner
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	218
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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: Nattmålsveien 17
Postnummer: 8402
Sted: SORTLAND
Kommune: Sortland
Bolignummer: H0101
Dato: 01.04.2024 15:14:59
Energimerkenummer: e73d95d1-0238-45bb-b6aa-86bcd579a45c

Kommunenummer: 1870
Gårdsnummer: 15
Bruksnummer: 1196
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 190175472

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: 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 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

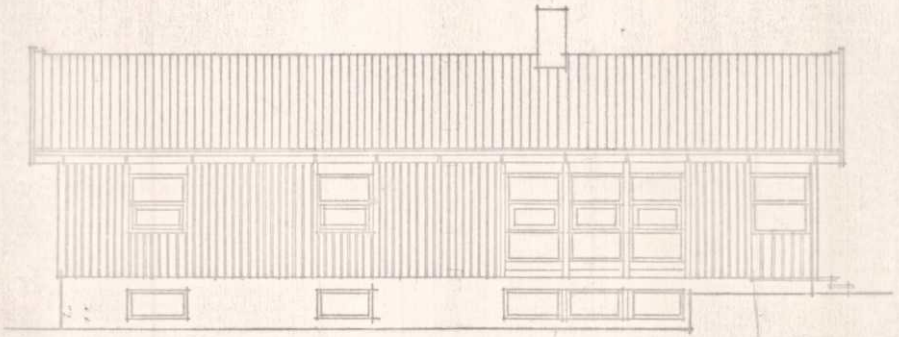
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

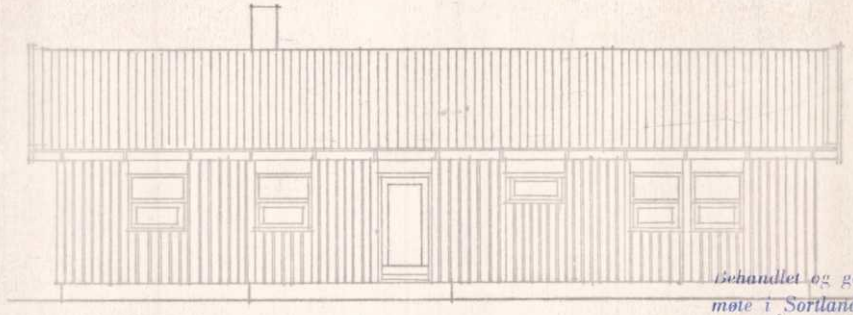
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



NORD



SØR-

Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 20-9-79

Se forøvrig utskrift sak 389/79

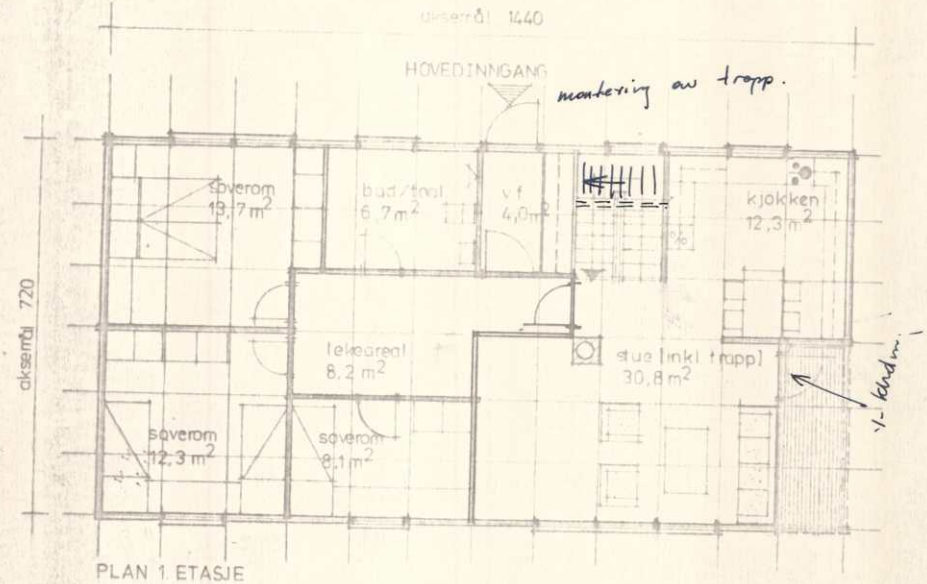
Sortland bygningsråd
Sortland, 8-10-79

E. Hidsgard

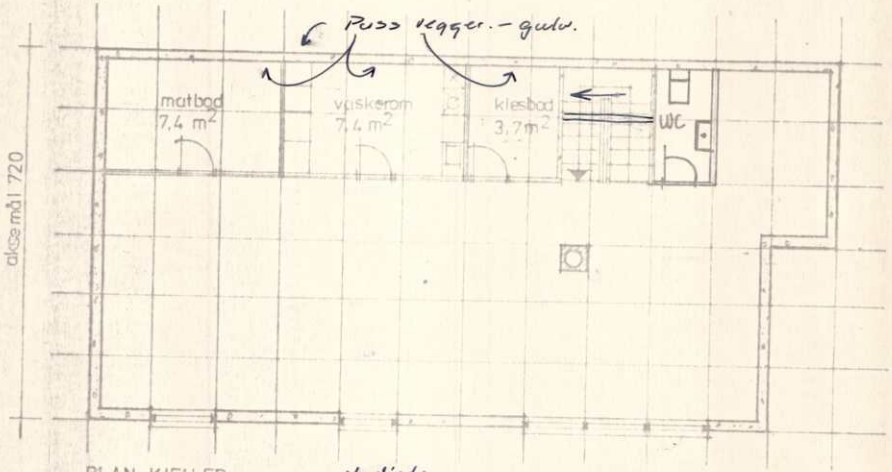
KÅRE MARTINSEN
NATMÅLSVEIEN 17
8400 SORTLAND

LENGDEFASADER

ENEBOLIG FOR HUSBANKFINANSERING	TYPE	TEGN. ARK. MNAL F.B. JYNGE
A. S. VESTERÅLSBYGG , SORTLAND	11B	MÅL 1:100
		DATO 1. 6. 1979



PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLER

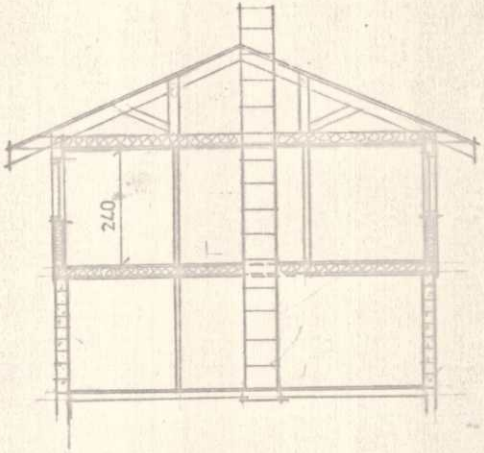
v. vindu

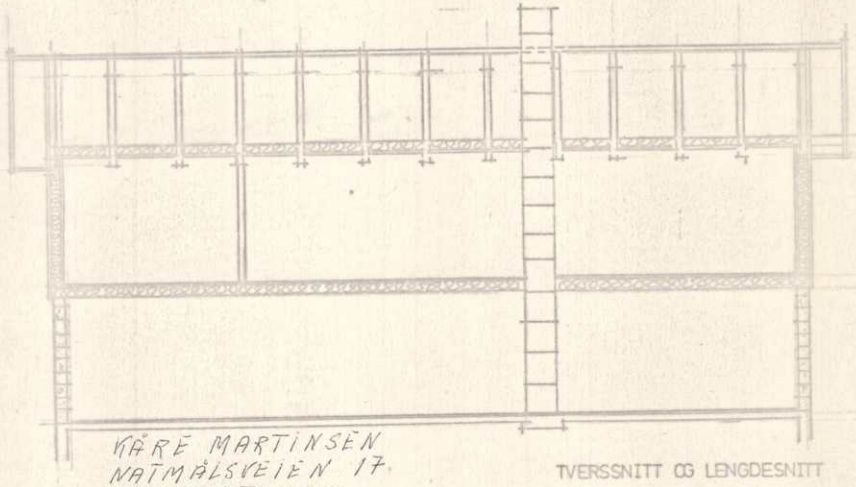
aksemål 1440

KÅRE MARTINSEN
NATMÅLSVEIEN 17
8400 SORTLAND

LEIEAREAL 95 M²

ENEBOLIG FOR HUSBANKFINANSERING	TYPE	TEGN. ARK. MNAL F.B. JYNGE
A. S. VESTERÅLSBYGG , SORTLAND	11B	MÅL 1:100
		DATO 1. 6. 1979

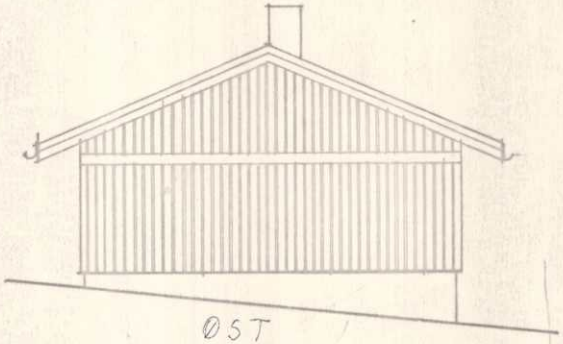




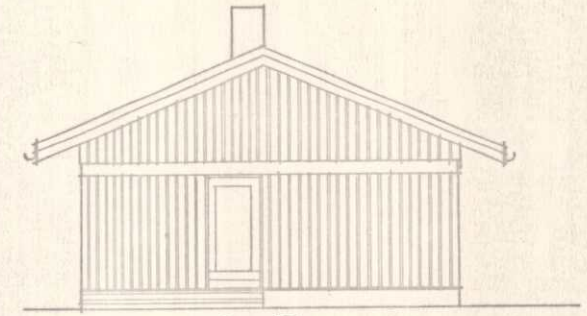
KÅRE MARTINSEN
NATMÅLSVEIEN 17
8400 SORTLAND

TVERSSNITT OG LENGDESNITT

ENEBOLIG FOR HUSBANKFINANSERING A. S. VESTERÅLSBYGG , SORTLAND	TYPE 11B	TEGN. ARK. MNAL F.B JYNGE MÅL 1:100 DATO 1. 6. 1979



ØST

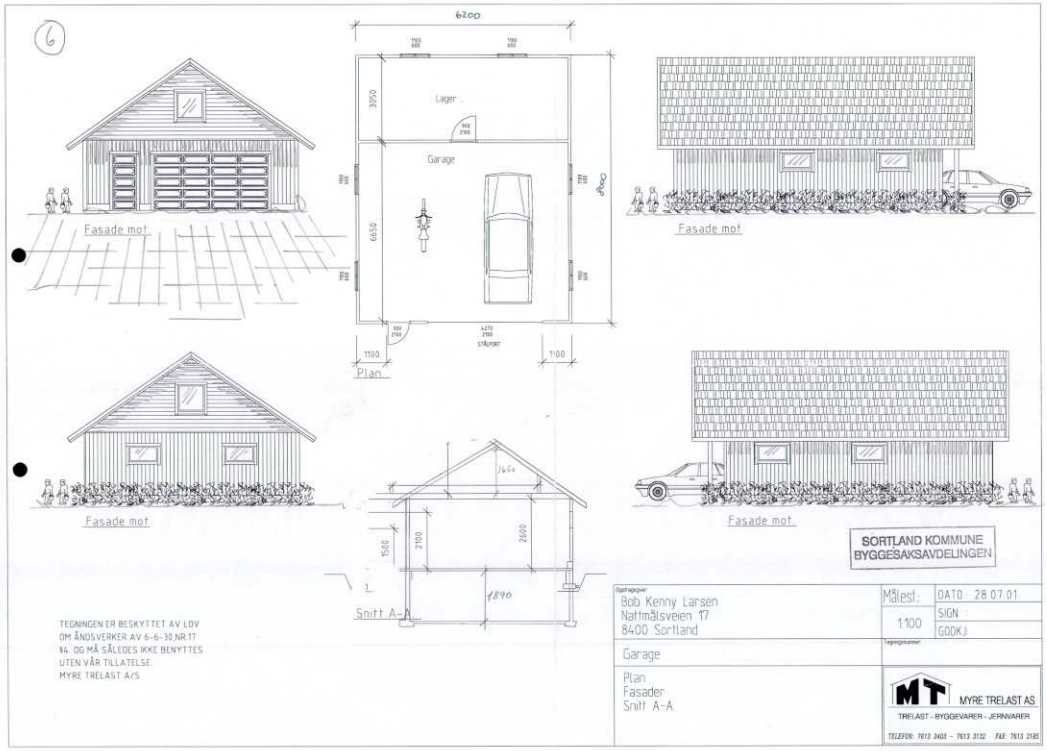


VEST

KÅRE MARTINSEN
NATMÅLSVEIEN 17
8400 SORTLAND

GAVLFASADER

ENEBOLIG FOR HUSBANKFINANSERING A. S. VESTERÅLSBYGG , SORTLAND	TYPE 11B	TEGN. ARK. MNAL F.B JYNGE MÅL 1:100 DATO 1. 6. 1979



SORTLAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Forvaltningsavdelingen

Vår saksbehandler – innvalgsnr.
Jan Harry Johansen - 76 10 91 39
E-mail:
:jan.harry.johansen@sortland.kommune.no
Vår dato: 24.10.02
Vår ref.: JHJ / 02/02394- 2 - 15/1196

Deres dato:
Deres ref.:

Bob Kenny Larsen

Nattmålsveien 17
8400 SORTLAND

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR OPPFØRING AV GARASJE, PÅ GNR. 15 BNR. 1196, NATTMÅLSVEIEN 17.

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
179/02	Teknisk sjef	24.10.02

Opplysninger:
Tiltakshaver ønsker å oppføre garasje med grunnflate på 50 m2, med kjeller (ikke måleverdig areal). Takvinkel på 30 grader. Det søkes om plassering 4 meter fra nabogrense og 4 meter fra veigrunn. Reguleringsplanen for området tillater plassering 9 meter fra veigrunn og takvinkel fra 20 – 25 grader. Det søkes her om dispensasjon fra byggeavstanden og takvinkel.

Vurderinger:
Bygningsmyndigheten kan her gi disp. for takvinkel. Når det gjelder avstanden til veigrunn skal denne økes med en meter slik at avstanden blir 5 meter. Bygningsmyndigheten kan ikke se at dispensasjon fra disse to forhold, vil skape ulemper for de offentlige eller andre private interesser i området.

Vedtak:
Under henvisning til Deres søknad mottatt 27.09.02 innvilges med dette med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 7 dispensasjon på følgende vilkår:

1. Avstanden fra veigrunnen til Nattmålsveien og tiltaket skal være minimum 5 meter.
2. Bygningens plassering skal påvises av bygningsmyndigheten.
3. Skader på tiltaket, forårsaket av normalt vedlikehold samt snøbrøyting av offentlig vei, kan ikke påregnet erstattet.

Generelle vilkår:
- Søknad, stemplede tegninger og denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.
- Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen være godkjent før den gjennomføres. Tillatelsen taper også sin gyldighet hvis arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, se pbl § 96.

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

- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 99.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 97.2.
- Bygningens plassering skal påvises av bygningsmyndigheten. Arbeidet må ikke igangsettes før dette er gjort. Kontakt teknisk etat for avtale om tid.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos Teknisk etat.
- Avkjørsel skal utføres med stikkrenne av betongrør, min. Ø 30 cm. Avkjøringen skal ha en maksimum bredde på 3,5 meter.

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

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

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

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

Meldingssaker	1	kr 820,00	kr	820,00
Dispensasjon fra plan, lov eller forskrift	1	kr 640,00	kr	640,00
Beliggenhetskontroll			Kr	870,00
Faktura tilsendes tiltakshaver.		Sum	kr	2 330,00

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

Med hilsen

Kjersti L. Løkse
Teknisk sjef

pp Ottar Skog
Avd.leder

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

SORTLAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Vår dato: 20.07.89. Vår ref: 511/EB/0720b.TS.
Deres dato: 28.06.89. Deres ref: –

Tommy Sivertsen
Nattmålsvn. 17

8400 SORTLAND.

INSTR.SAK: 86/89.

VEDTAK OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV CARPORT PÅ EIENDOMMEN GNR.15 BNR.1196 SØKER: TOMMY SIVERTSEN.

Under henvisning til Deres søknad av 28.06.89 innvilges herved med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 93 byggetillatelse på følgende vilkår:

For Deres byggesak:

- Carporten ikke kommer nærmere nabogrensa mot eiendommen Nattmålsvn. 21 en 2,35m.

Tommy Sivertsen godkjennes som ansvarshavende for hele bygge-arbeidet i medhold av pbl § 98.

Generelle vilkår:

- Søknad, godkjente tegninger og denne tillatelse skal alltid være til stede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid en 2 år, se plan og bygningslovens (pbl.) § 96.
- Bygningen, eller del av den, nå ikke tas i bruk uten at ferdig-attest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 99.
- Bygningsmyndighetene kan føre kontroll med byggearbeidet, se pbl § 97.
- Bygningens plassering skal påvises av bygningsmyndighetene. Arbeidet må ikke igangsettes før dette er gjort. Kontakt teknisk etat for avtale om tid.

Sendt byggh. 20/7-89.

- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos Vesterålens Kraftlag.

- Tilknytning til off. vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med teknisk etat.

- Avkjørsel skal utføres med stikkrenne av betongrør, min. Ø 30 cm.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker. Eventuell klage sendes via bygningssjefen. Det henvises til pbl. § 15 samt forvaltningslovens bestemmelser.

Med hilsen

Willy Bowitz
bygnignssjef
sign.

Eskild Brønlund
avd.ing.

VEDLEGG:

__ Klageskjema - melding om rett til å klage over forvaltnings-vedtak.

__ Gebyrregning. (Sendes søker)

Underretning til:

POSTADRESSE:	TELEFON:	TELEFAX:	POSTGIRO:	BANKGIRO:
Postboks 117	(088)21211	(088)23015	For skatt: 1 21 87 00	4570 06 00827
8401 SORTLAND			Postgiro : 5 96 12 06	8981 07 01499

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Nathmålsvegen 17			15- 1196	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
NYBYGG	BOLIGBYGG	4/5-79	20.09.79	389/79
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
KÅRE HARTINSEN		DORTEBAKK		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
— " —		— " —		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
SIGURD ANDREASSEN		BITTERSTAD		

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

UTVENDIG: Montering av utvendig trapp
Delvis tilfylling og passing av grunnmur. Omsetting av hjelle-rinder. Kledning under altandør.

KJELLER: Passing etter kledning av alle ytterveggpr.
Passing av gulv. innsetting av dører montering av WC armatur.

Arbeidet må være utført innen: 30. 04. 81

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Dortebakk	29.04.81	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NATTMÅLSVEIEN 17	Beregnet areal	1393.5
Etablert dato	08.04.1976	Historisk oppgitt areal	1392
Oppdatert dato	21.12.2018	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.04.1976			15/879 (-1392), 15/1196 (1392)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7620972.26	515659.09	0	Ja	1393.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SORTLAND APARTMENTS AS S921027885	Hjemmelshaver (H) 1/1	Solveien 10B 8402 SORTLAND	

Adresse

Vegadresse: Nattmålsveien 17 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8402 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	208 VESTMARKA 1 2 OG 3	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190175472		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	190175472	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.02.2001
3	19303888		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	24.06.2003

1: Bygning 190175472: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	234
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	234
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nattmålsveien 17	H0101	15/1196	234	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	145	0	145	0	0	0
K01	0	89	0	89	0	0	0

2: Bygningsendring 190175472-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.02.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4
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	15.08.2000	15.08.2000
Igangsettingstillatelse	15.08.2000	15.08.2000
Tatt i bruk	15.02.2001	15.08.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/1196	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	4	0	4	0	0	0

3: Bygning 19303888: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 24.06.2003

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.10.2002	29.11.2002
Igangsettingstillatelse	24.10.2002	29.11.2002
Tatt i bruk	24.06.2003	29.11.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/1196	-	-	-	-	-

Etasjer

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

Prt.koll
J. nr. 20/76.
L. nr. 643

side 1196

Sortland ..... kommune

MÅLEBREV

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

over

Parsell av Vestmarka (eiend. navn), gr. nr. 15 br. nr. 879

Parsellen er gitt br. nr. 1196 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Nattmålsveien gate/vei nr. 17
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 74 den 25/6 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

parsell av Vestmarka 15/879

Forretningen er forlangt av Sortland kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppm.sjefen og utført av ass.ing. Lars Nyvold, ass.ing. Cato Marthinussen.

i nærvær av kartvitne

Bl. 540 a. 16000. ANDVORD - 19086./74.

Ved forretningen møtte: [1])

Kjøper: 15/879: Sortland kommune v/ass.ing. A.Olsen.
Selger: " " " " "
Nabo: " " " " "

Grensene er fastlagt i henhold til stadfestet reguleringsplan av 19/9-73.

G R E N S E B E S K R I V E L S E.

Parsellen grenser:
I N mot parsell med jnr. 21/76 fra pkt.77 til pkt.80 47,30 m
I Ø mot Nattmålsveien fra pkt.80 til 72 følger grensen en bue med radie 93,50 m.
Korden mellom pkt.80 og pkt.72 er 27,80 m
I S mot parsell med jnr.19/76 fra pkt.72 til pkt.70 29,39 m
I S mot parsell med jnr.18/76 fra pkt.70 til pkt.68 31,45 m
I V mot Vesterveien fra pkt.68 til pkt.77 følger grensen en bue med radie 596,50 m.
Korden mellom pkt.68 og pkt.77 er 26,30 m.

Ingen merknader i protokollen.

Areal: 1.392,00 m2.

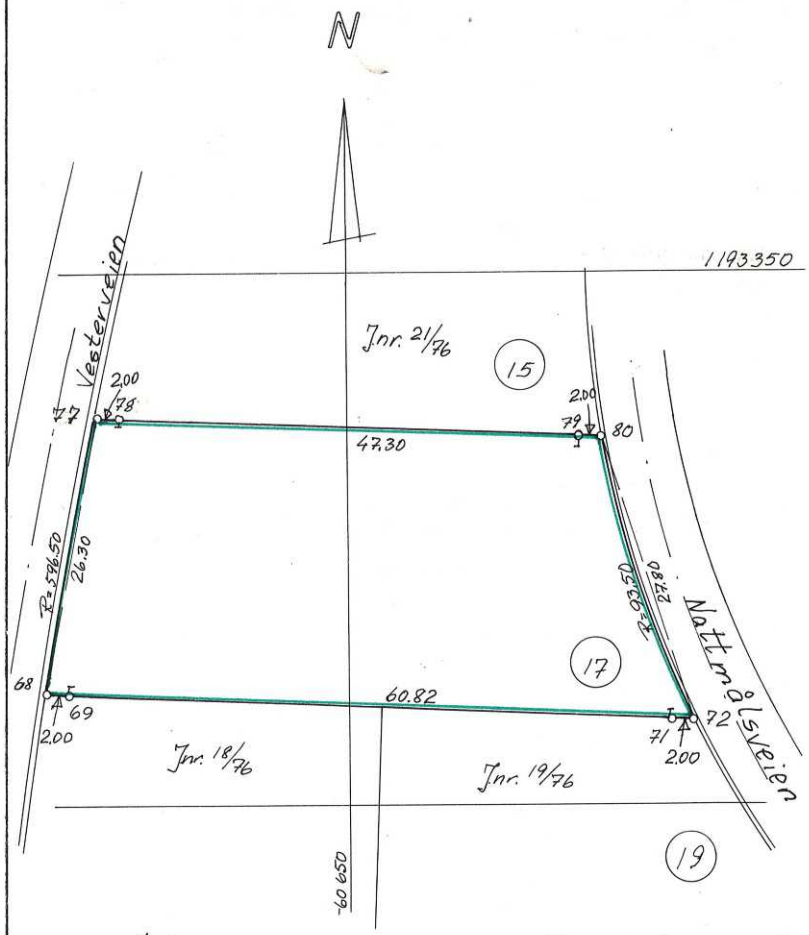
I pkt.ene 79 - 71 - 70 - 69 og 78 er nedrammet jernpåler.
Forøvrig fremgår parsellens form, størrelse og beliggenhet av etterstående kart.

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

For inntegning eller innliming av kart.

		X	Y
68	15V~~400~~ 1014	1193285.309	-60707.621
72	15V401 1015	1193282.734	-60646.822
77	15V~~398~~ 1010	1193311.123	-60702.529
80	15V~~399~~ 1011	1193309.242	-60655.247
	80	— 626.14	334.50

78 15V 1008 1193311.043 -60700.531
79 15V 1009 1193309.321 -60657.245
69 15V 1012 1193285.224 -60705.623
71 15V 1013 1193282.819 -60648.820



Mål: 1:500

Areal: 1.392,0 m²

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Boligtomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 0,01 skm u/fradrag.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,30 skm.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Nattmålsveien 17

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

Forretningen sluttet den 25/3-76.

Oppmålsjef

Påtegninger: [3])

Kartvitne

Ass.ing.

Fradelingen er godkjent i bygningsrådet den 31/1-74,
sak: 28/74.

For tinglysningen kr 40,-
Ført inn i dagboken ved
Vesterålen sorenskriverembete
som nr. 2516 den 8/4 1976
Ført inn i grb. for Sortland, grn. 15, bnr. 879 og 1196

Per Odd Wandem
dfm.
sign.

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
[3]) F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

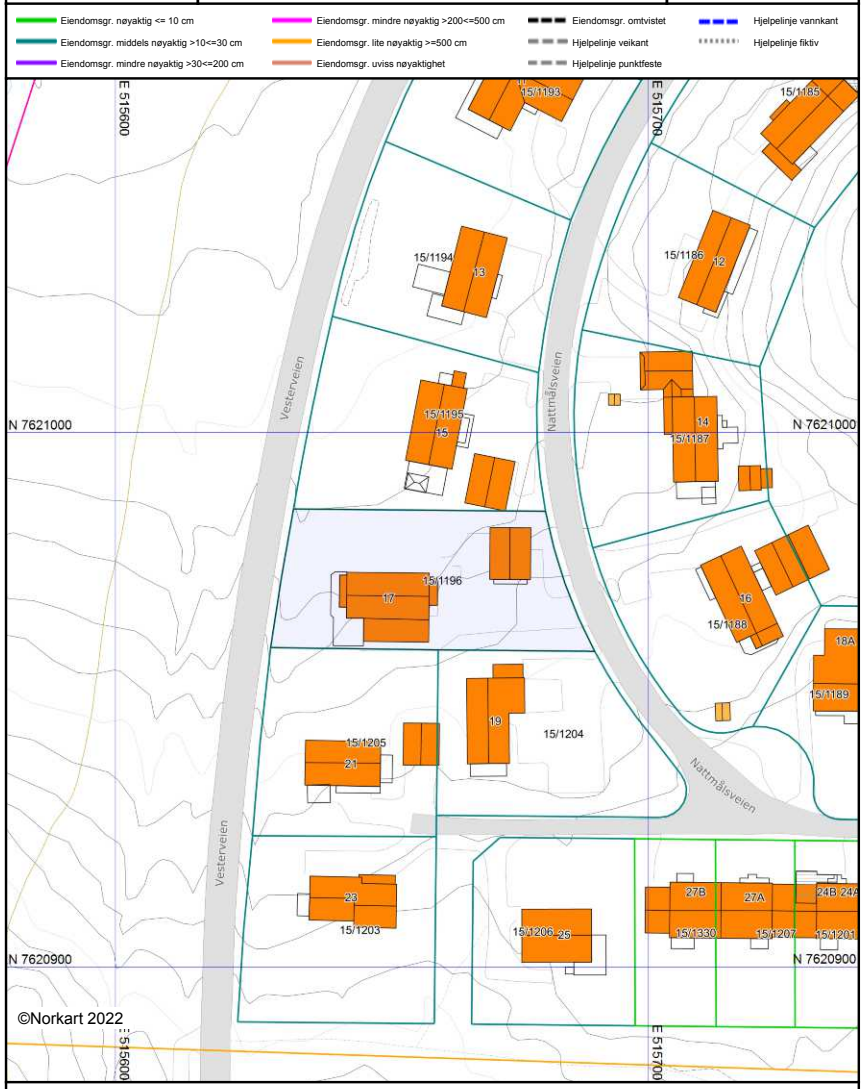
Grunnkart

Sortland kommune

Eiendom: 15/1196
Adresse: Nattmålsveien 17
Dato: 25.10.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

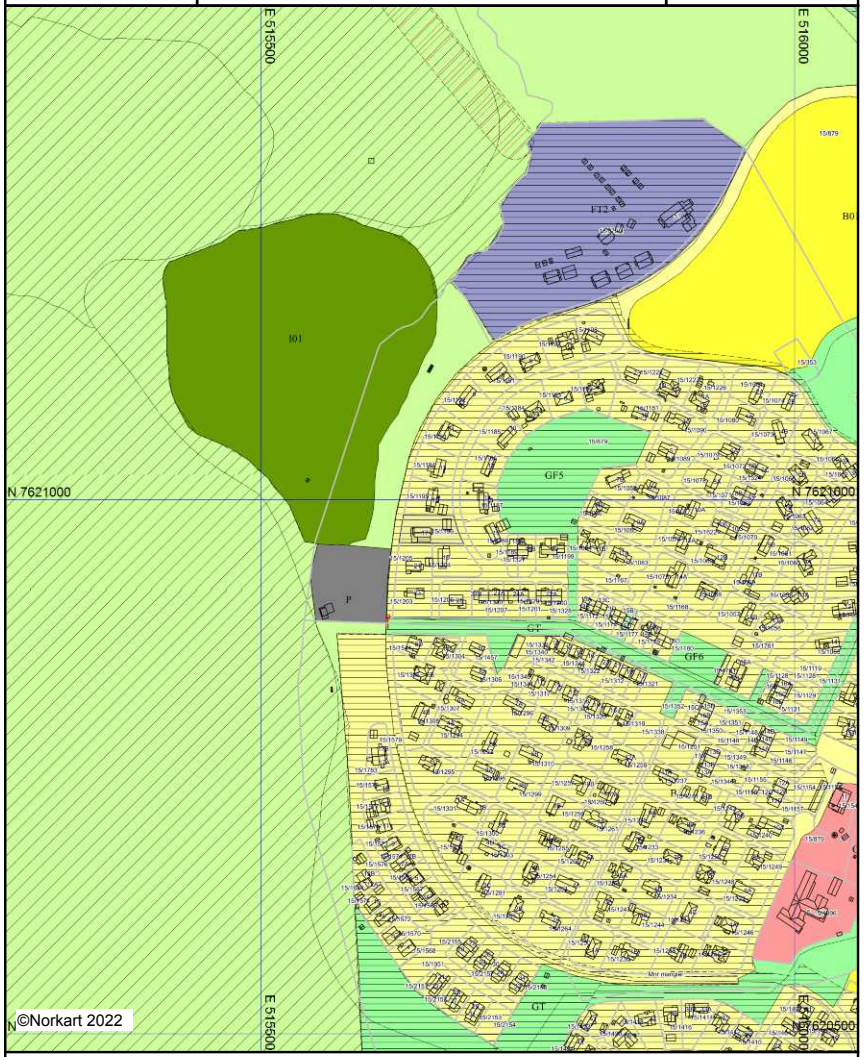
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/1196
Adresse: Nattmålsveien 17
Dato: 25.10.2022
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

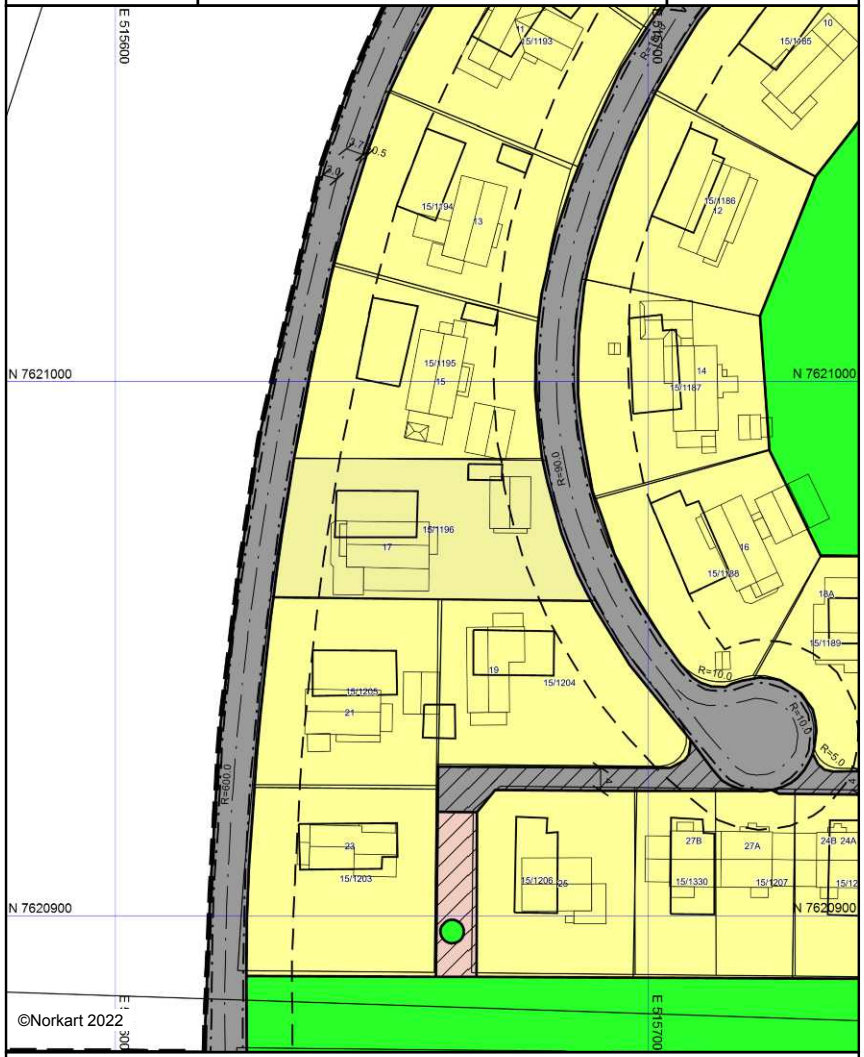
Sortland kommune

Reguleringsplankart

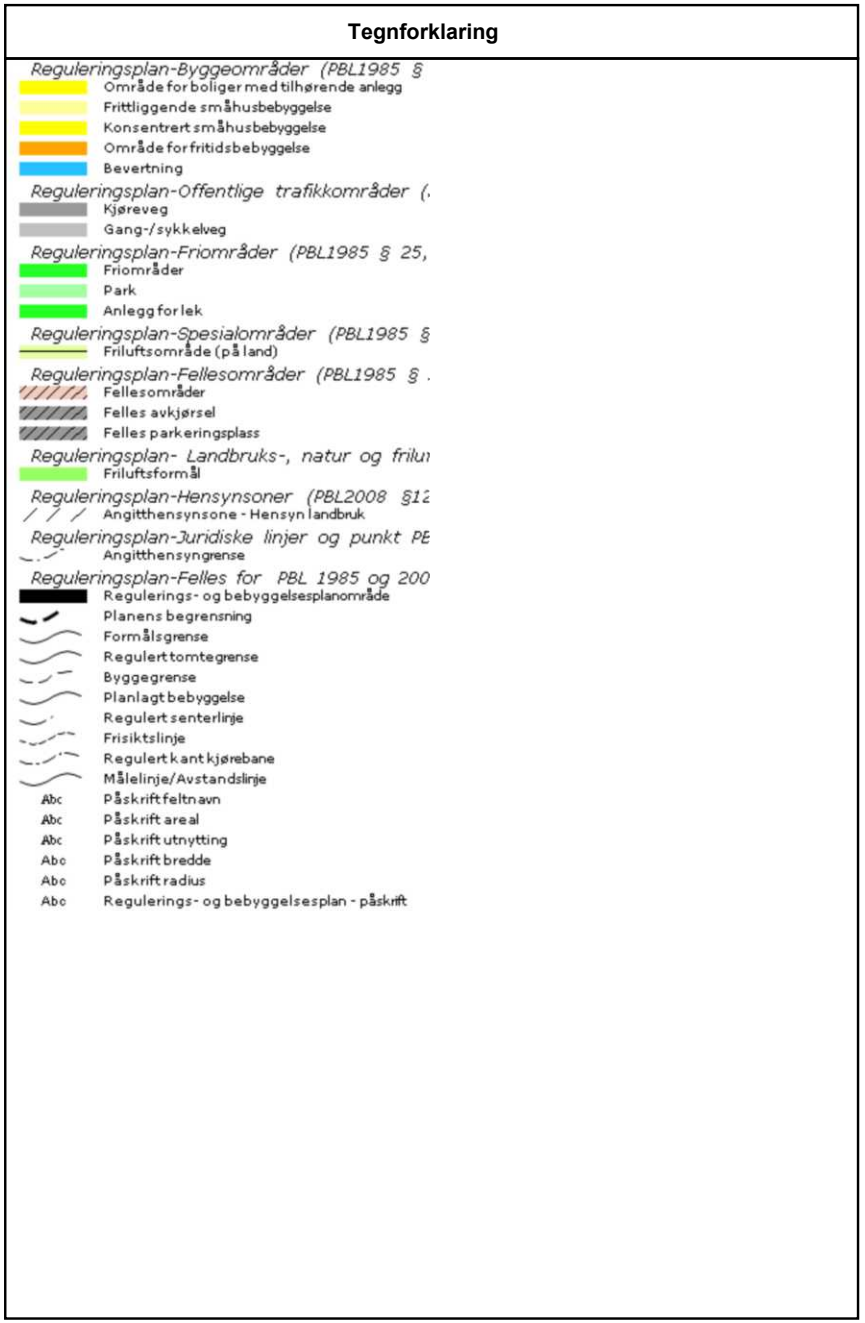
Eiendom: 15/1196
Adresse: Nattmålsveien 17
Dato: 25.10.2022
Målestokk: 1:1000

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.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VESTMARKA I, SORTLAND KOMMUNE.

Felles- bestemmelser.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen.

§ 2

Ved byggemeldinger skal innsendes kotert situasjonskart i målestokk 1:500 som viser hus og garasjeplassering, vordan tomten tenkes planert og hvordan biloppstillingsplass, tørkeplass og søppelkasse tenkes plassert. Der forholdene er enkle kan situasjonskart i målestokk 1:1000 utarbeides.

§ 3

Bygningsrådet skal påse at husene får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 4

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

§ 5

Gjerdens høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Fra de enkelte boligfelter skal anlegges offentlige gangveier frem til fellesanleggene (forretning, barneinstitusjoner og friområde).
Disse veier er forbeholdt gående, og tillates kun benyttet av biler ved vedlikehold.

§ 7

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, vedtas av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sortland kommune.

§ 8

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Områder for frittliggende boliger.

§ 9

I områdene kan oppføres boliger i 1 etasje. Der hvor terrenget tillater det kan underetasjen innredes til beboelsesrom i samsvar med bestemmelsen i byggeforskriftene.
Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m resp. 6,0 m.
Høyden regnes fra ferdig planert terreng hvor dette skjærer grunnmuren. Takvinkelen skal være fra 20 - 25°.
Innenfor en husgruppe kan takvinkelen endres utover dette, såfremt den blir ens for samtlige hus. En gruppe består av minst 4 hus.

Områder for rekke- og kjedehus.

§ 10

I områdene kan oppføres rekkehus eller kjedehus i inntil 2 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad 0,2. (Med utnyttelsesgrad forståes bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal målt til midten av tilstøtende lokalvei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal).

§ 11

De enkelte byggs plassering i hvert felt, kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan skal utarbeides for hvert felt.

§ 12

Garasjer og biloppstillingsplasser skal samles ved boligveienes snuplasser.
Det skal være en garasje pr. bolig og en biloppstillingsplass for hverannen bolig.

§ 13

Områder for forretning og offentlig bebyggelse.
For bebyggelsen på disse områder gjelder bestemmelsene i § 9 så langt de passer.

Parkeringsplass skal opparbeides der det er vist på planen.

Stadfestet den 19/9 - 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

NATTMÅLSVEIEN 17

Nabolaget Vestmarka - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sortland barneskole	Linje 845, 846	15 min 🚶 1.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen		24 min 🚗
Svolvær lufthavn Helle		1 t 36 min 🚗

SKOLER

Sortland barneskole (1-7 kl.)	375 elever, 16 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Strand skole (1-7 kl.)	92 elever, 6 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	425 elever, 15 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Sortland videregående skole	650 elever, 32 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Sortland videregående skole - Filial Kle...		12 min 🚗

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

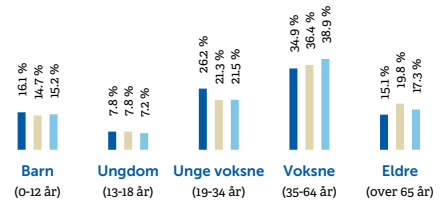
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestmarka	799	323
Sortland	5 918	2 753
Norge	5 328 198	2 398 736

BARNEHAGER

Vestmarka barnehage (1-5 år)	79 barn, 5 avdelinger	10 min 🚶 0.8 km
Skogstjerna familiebarnehage (0-6 år)	10 barn, 1 avdeling	15 min 🚶 1.3 km
Bjørkmo barnehage (3-5 år)	21 barn, 1 avdeling	17 min 🚶 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Sortland		21 min 🚶
Bunnpris & Gourmet Sortland	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	21 min 🚶 1.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Vesterålen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

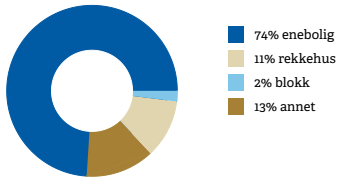
GATEPARKERING

Lett 89/100

SPORT

Vestmarka ballbinge	Ballspill	10 min 🚶 0.8 km
Sortland idrettsplass	Ballspill, sandvolleyball	14 min 🚶 1.1 km
Family Sports Club Sortland		20 min 🚶
Frisk Sortland		20 min 🚶

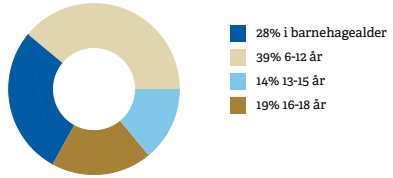
BOLIGMASSE



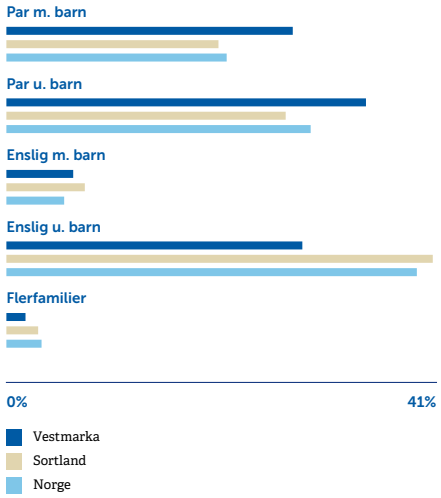
VARER/TJENESTER

Sortland Storsenter	21 min 🚶
Apotek 1 Sortland	21 min 🚶

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



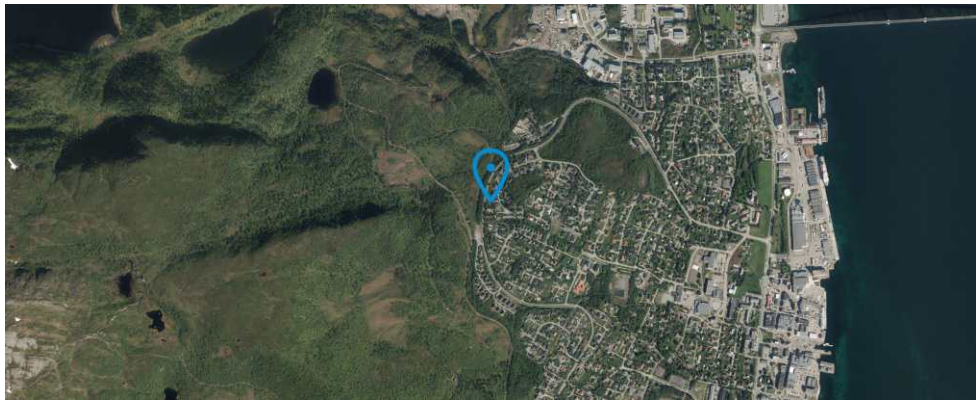
FAMILIESAMMENSETNING

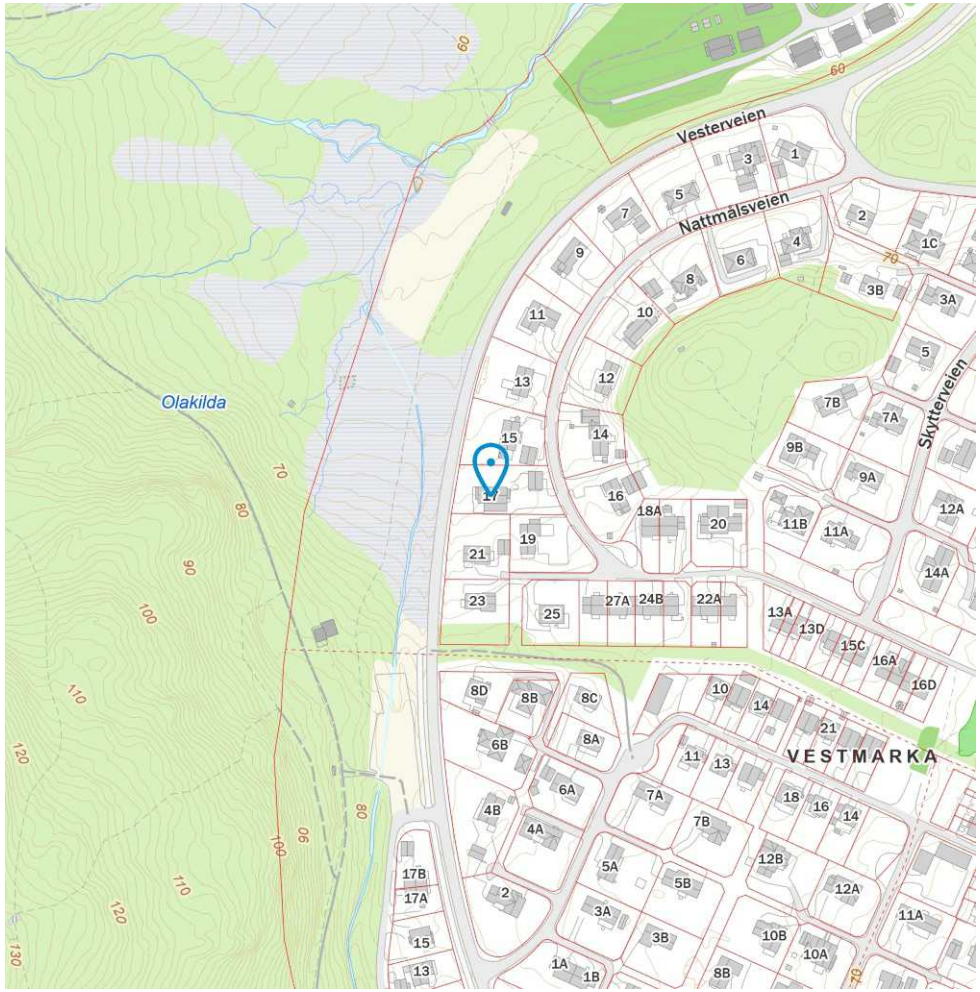


SIVILSTAND

	Vestmarka	Norge
Gift	31%	34%
Ikke gift	58%	53%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Vesterålen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Vesterålen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

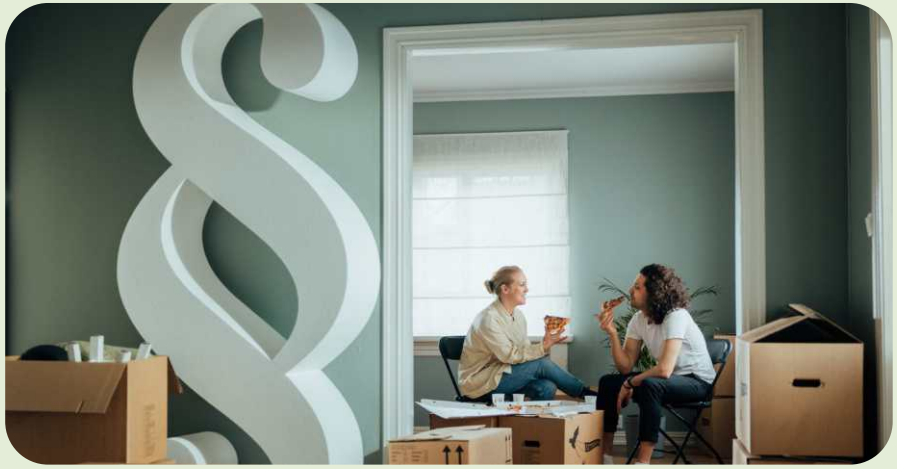
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

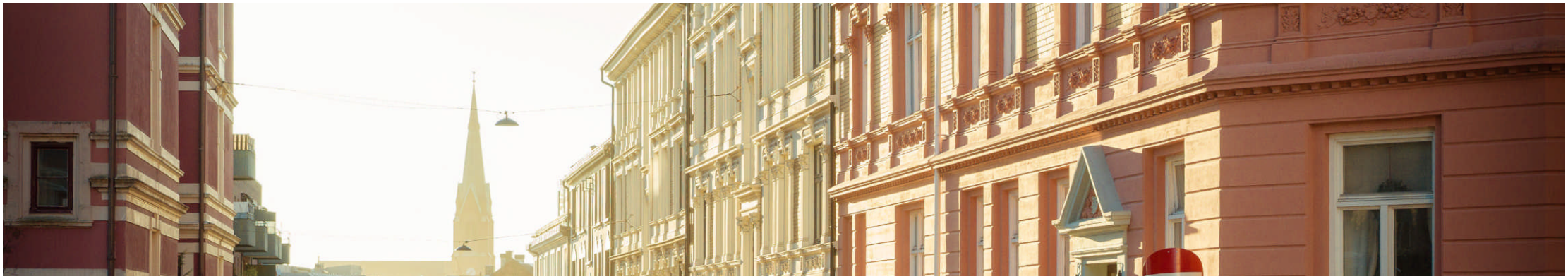
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19220237 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Nattmålsveien 17, 8402 Sortland.
Gnr. 15, Bnr. 1196, 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 ◯

HJELP 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 12 900,- 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: 19220237
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.03.2025

EiendomsMegler 1

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland

eiendomsmegler1.no