

Velkommen til

Nedre Lyngvei 3, 8402 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nedre Lyngvei 3
8402 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

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

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1968
BRA/BRA-i	186 / 163 m²
Soverom	2

Energimerke G

EiendomsMegler 1 har gleden av å presentere Nedre Lyngvei 3 - en innbydende og romslig enebolig som passer perfekt for deg som ønsker et trygt og trivelig hjem for hele familien. Boligen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde midt i Sortland, med kort vei til skole, barnehage, lekeplasser og flotte turområder.

Her får du en lys og gjennomtenkt bolig med god planløsning og plass til både hverdag og fest. Den store hagen gir barna trygge og grønne omgivelser for lek og utfoldelse, samtidig som den innbyr til hyggelige stunder for hele familien.

Boligen holder gjennomgående god standard med moderne kjøkken, oppgraderte bad og lune oppholdsrom. Store vindusflater gir rikelig med dagslys og fin utsikt mot nærområdet. Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt, og boligen har en praktisk beliggenhet med enkel adkomst.

Velkommen til visning - her kan du finne ditt nye hjem!

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
Nedre Lyngvei 3, 8402 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 717, 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	4 322 590,-

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

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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 19 638,- pr. år 2025
Det er 12 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 9 520,- med 2 terminer pr. 2025
Gebyret består av to abonnement.

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: 163 m²
BRA - e: 23 m²
BRA totalt: 186 m²
TBA: 82 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
På egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 1 200 m² på eiet tomt.
Ihht. kommunale opplysninger.

Kartutsnitt fra kommunen viser at uthus og drivhus ligger nær tomtegrensen mot naboeiendommene. Megler er ikke kjent med at det foreligger byggetillatelse, dispensasjon eller avtale med nabo for disse tiltakene. Kjøper oppfordres til å undersøke forholdet nærmere med kommunen, herunder hvorvidt plasseringen er i samsvar med gjeldende plan- og bygningslovgivning og reguleringsbestemmelser. Eventuelle krav eller pålegg fra kommunen som følge av tiltakene, vil være kjøpers ansvar, da eiendommen selges slik den fremstår.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Morenemasser jfr. tidligere salgsoppgave.

Fuktsikring og drenering:
Drenering fra 2004 jfr. tidligere salgsoppgave. Ingen opplysninger om utførelser.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur av murverk.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Opplysninger jfr. tidligere salgsoppgave:
- avløp fornyet i 1989.
- vannledning fra byggeår - 1968.

Byggeår
1968 ifølge opplysninger fra kommunen.

Innhold
Underetasje:
BRA-i 77 m²: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, gang m/trapp, vaskerom og vindfang.
BRA-e 3 m²: Vedbod.

Det gjøres oppmerksom på at deler av rommene ikke er omsøkt og dermed ikke godkjent for varig opphold. Se tekst lengre ned i avsnittet, under tegninger. Dette gjelder blant annet soverom, stue og kjøkken.

1. etasje
BRA-i 86 m²: Stue, kjøkken, bad, gang m/trapp, soverom, soverom/garderobe.

I tillegg medfølger et uthus på ca. 13 m² BRA-e og et drivhus på ca. 8 m² BRA-e.

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. Følgende tegninger foreligger: Tegninger stemplet og godkjent i Sortland bygningsråd 19.09.1967. Ved kontroll mot dagens planløsning er følgende endringer registrert:

- Underetasje:
Opprinnelig garasje i dag er innredet og benyttet som soverom. Opprinnelig matbod er i dag deler av soverom. Rom benevnt som brensel, klær og hobbyrom er i dag innredet som stue og kjøkken. Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig 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. Ytterveggen mot opprinnelig matbod er flyttet, og arealet er i dag benyttet som soverom. Yttervegg mot opprinnelig vindfang er også trukket ut til fordel for større "inngang". Vegg mellom opprinnelig vindfang og gang er innvendig flyttet. Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ulovligheten. Utleiedel er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene.
Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

- Hovedetasje:
Stuen er utbygd fra opprinnelig tegning og dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ulovligheten.
Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Opprinnelig soverom, bad/wc er i dag slått sammen til fordel for et større baderom. Vegg mellom opprinnelige soverom er i dag flyttet.
Kjøper overtar ansvar og risiko ved forholdet.

- Fasadeendringer: Det er blant annet gjort endringer i form av vinduer, innganger og veranda. Eventuelle tiltak som innebærer avvik fra godkjente byggetegninger - herunder fasadeendringer (som f.eks. nytt vindu m.m..) - kan være søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven. Kjøper overtar ansvar og risiko for videre oppfølging og eventuell søknad overfor kommunen for å bringe tiltakene i samsvar med gjeldende regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Viser til nærmere informasjon under punkt om ferdigattest for tiltak.

Standard
Enebolig fra 1968 med Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

Kjøkken hovedplan:
Overflater: laminat på gulv og kitchn-board på veggflater over benker. Prefabrikkert kjøkkeninnredning - fabrikat: Ikea. Benkeplate av laminat. Kumbeslag med to kummer innfelt i benkeplate.
Integrerte hvitevarer: koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Avtrekk via kjøkkenventilator med tretrinns regulering. Fabrikat: Ikea.

Kjøkken underetasje:
Eldre kjøkkeninnredning med hvite fronter. Benkeplate av laminat.
Kumbeslag med to kummer innfelt i benkeplate. Avtrekk.
Kjøkkenventilator med tretrinns regulering.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Himling: malte plater (60*120). Veggflater: våtromspanel med flisemønster. Gulvflate: vinylbelegg med oppbrett. Varmekilde: varmekabler. Fallforhold etc.: nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør 21 mm. Avstand 2,3 m - fall: 1:110 - tilnærmet i henhold til krav (1:100). Nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel 37 mm. Plastsluk. Vinylbelegg avsluttet under klemring. Sanitærutstyr: gulvmontert klosett, heldekkende servant på underskap og dusjkabinett. Innredninger: underskap, høgskap, overskap og lyslist med spotbelysning. Ventilasjon. Avtrekksvifte. Luftevindu uten spalteventil. Tett dørterskel. Tilliggende konstruksjoner. Hulltaking ikke utført - åpen rørinstallasjon og dusjkabinett hele tiden.

Bad/vaskerom:
Rommet har fått tilstandsgrad TG3 på grunn av at det er bygget etter byggeforskrift før 1997 - dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader. Himling: malt panel. Veggflater: malt panel og fliser. Gulvflate: vinylbelegg med oppbrett. Varmekilde: reflektorovn. Fallforhold etc.: nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør: 12 mm. Avstand: 1,0 meter - fall: 1:83. Nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel: 42 mm. Plastsluk. Vinylbelegg avsluttet under klemring. Sanitærutstyr: gulvmontert klosett, servantkum innfelt i benkeplate, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Innredninger: underskap, et overskap, lyskasse og hyller. En dør på dusjkabinett er defekt. Mindre skade på benkeplate. Ventilasjon. Avtrekksvifte. Luftevindu uten spalteventil. Tett dørterskel. Ingen tilluft. Tilliggende konstruksjoner. Hulltaking ikke utført - åpen rørinstallasjon og dusjkabinett hele tiden.

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Himling: malte plater. Veggflater: malte plater, kitchn-board og fliser. Gulvflate: vinylbelegg med oppbrett. Varmekilde: kun varmtvannstank. Fallforhold etc.: sluk ikke tilgjengelig. Fall

tilnærmet 1:100 fra døråpning mot innredning. Ingen terskel - kun flat metalllist med åpning under. Sluk ikke tilgjengelig. Sanitærutstyr: opplegg for vaskemaskin, kumbeslag innfelt i benkeplate. Innredninger: benkeplater. Ventilasjon via avtrekksvifte. Tilluft via spalter ved skyvedør. Tilliggende konstruksjoner. Hulltaking ikke utført grunnet ingen tilkomst, vegg mot bad/vaskerom og yttervegg.

Innvendige overflater:
Gulvflater: laminat, vinyl med oppbrett og vinylbelegg. Veggflater: malt tynnpanel, malt panel, smart-panel, kitchn-board, malte plater,våtromspanel, malte plater, panel, malte glassfiberstrier, fliser og malt panel. Himlinger: malt glassfiberstrie, malte plater (60*120), malte plater og malt panel. En del overflater ble fornyet i 2012 jfr. tidligere salgsoppgave.

Vannledninger:
Kobberledninger. Stoppekran fornyet i 2022 jfr. tidligere salgsoppgave. Stoppekran ikke registrert - muligens plassert sammen med varmtvannstank i innkassing på bad/vaskerom.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Beskrevet under andre bygningsdeler.

Andre VVS-installasjoner:
Varmepumpe - luft til luft.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank for hoveddel. Varmtvannstank plassert på vaskerom.
Fabrikat: OSO. Volum: 198 liter. Effekt: 2,0 kW. Produksjonsår: 2002.
Løs tilkobling med stikk. Varmtvannstank i tilleggsdel. Varmtvannstank plassert i tett innkassing på bad/vaskerom..

Elektrisk anlegg:
Normal installasjon.
Kurser jfr. kursfortegnelser:
- kursfortegnelse i fordeler for hoveddel:
- en kurs à 20A
- seks kurser à 16A
- tre kurser à 10A
- kursfortegnelse i fordeler for deler av underetasje:
- en kurs à 20A.
- fire kurser à 16A.

Branntekniske forhold:
Brannslukkere og røykvarslere.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Noe mosebegroing.
- Veggkonstruksjon: Lite lufting. Deler av kledning med slitasje - kledning fra byggeår.
- Takkonstruksjon/Loft: Avvik med undertak.
- Vinduer: En del slitte vinduer. Vinduer med ingen klaring mellom omramming og sålbenkbeslag. Konstatert høye fuktverdier på innvendige side på vindu med enkelt glass. Flere vinduer fra byggeår.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Antydning til råte på deler av rekkverk.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Rekkverk med slitasje.
- Utvendige trapper: Ingen håndløpere.
- Utvendige trapper - 2: Renovering av trapper er påbegynt.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Enkelte partier med knirk. En del eldre overflater.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipens høyde over tak er mindre enn 80 cm.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk på nederste del av trapp er 19 cm.
- Innvendige dører: Dør mellom vindfang og gang er treg. Noe slitasje på enkelte dører.
- Vannledninger: Stoppekran ikke registrert - muligens plassert sammen med varmtvannstank i innkassing på bad/vaskerom.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Varmtvannstank: Halvparten av forventet levetid er overskredet. El-tilkobling varmtvannstank med stikk.
- Hovedplan, bad, sanitærutstyr og innredning: Dårlig fuge på dusjkabinett.
- Hovedplan, bad, ventilasjon: Manglende tilluftsløsning.
- Underetasje, kjøkken, avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Lys defekt.
- Underetasje, vaskerom, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TG3 - Innvendig:
- Underetasje, kjøkken, overflater og innredning: Benkeplate med skade - generelt slitasje.. Røroppheng i kjøkkenbenk med avvik - oppheng med tau.

- Underetasje, bad/vaskerom, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG-IU:
- Hovedplan, bad, tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ikke utført - åpen rørinstallasjon og dusjkabinett hele tiden.
- Underetasje, bad/vaskerom, tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ikke utført - åpen rørinstallasjon og dusjkabinett hele tiden.
- Underetasje, vaskerom, sluk, membran og tettesjikt: Sluk ikke tilgjengelig.
- Underetasje, vaskerom, tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ikke utført grunnet ingen tilkomst, vegg mot bad/vaskerom og yttervegg.
- Varmtvannstank - 2: Varmtvannstank i tilleggsdel.
Varmtvannstank plassert i tett innkassing på bad/vaskerom.
- Fuktsikring og drenering: Drenering fra 2004 jfr. tidligere salgsoppgave. Ingen opplysninger om utførelser.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 5: Ufaglært arbeid i 2023: : Skrapet bort maling på fasader på eneboligen, uthus og drivhus. Malte så eneboligen, uthus og drivhus. På veranda og verandagelender ble løs beis fjernet, og ny beis tilført av tidligere huseier Erik Endresen med hjelp fra andre.
Pkt. 6: Noen av vinduene er eldre vinduer som burde byttet mens flere av vinduene er byttet i tidligere eie.
Pkt. 7: Ufaglært arbeid i 2024: Byttet gulv på uthus av tidligere
eier.
Pkt. 15: Faglært arbeid i 2022 av Rørlegger Håkon Hansen: Hovedvannkran ble byttet. Den står inne i vegg på bad i utleieleilighet. I forbindelse med at det ble etablert ny hovedvannkran så ble del av vegg tatt bort og erstattet med en luke som ble skrudd utenpå eksisterende kledning på badet for fremtidig inspeksjon og bruk av hovedvannkranen.
Pkt. 16: Ja, eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende.
Pkt. 23: Faglært arbeid i 2017 av Sortland Elektro: Ny kurs etablert for varmepumpe samt levering av mitsubishi varmepumpe i stue i hovedleilighet. Faglært arbeid i 2021 av Vestall: Eksisterende luftstrekk (strømtilførsel til huset) ble fjernet og erstattet med jordkabel.
Pkt. 30: Ifølge kartverket sine nettsider så er det registrert 2 adresser på eiendommen, en hovedetasje og en underetasje.
Pkt. 37: Boligen har tilleggsbygninger.
Pkt. 38: Ufaglært arbeid i 2025: Skiftet takplater og taklister, samt ventil inne på soverommet nede tilhørende hoveddel. Maling på alle soverom + gang og trapp i hovedleilighet. Hagearbeid: fjernet busker og flere trær. Graving på plenen/slettet ut plen og fjernet mur rundt. Sådd plen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekking av metallplater med taksteainsimitasjon - Icopal Decra eller tilsvarende. Tekking besiktiget fra terreng og terrasse. Takrenner og - nedløp av brennlakkert metall. Nedløp tilknyttet til rør i grunnen.
Takstige montert. Ingen snøfangere - mulig ikke påkrevd sett i forhold til type tekking og takvinkel. Takkonstruksjon av

sperrekonstruksjoner. Undertak av kartong - deler av tak med nytt undertak under eldre. Isolert med sydde matter mellom bjelker. Adkomst til kryploft via luke med integrert stige - montert i himling på soverom. Lufting via ventiler i gavler.

Veggkonstruksjon:
Murvegger med puss. Bindingsverk. Fasadekledning: trepanel - vestlandspanel og tømmermannspanel.

Vinduer:
Trevinduer med enkle glass, doble glass og isolerglass. Vinduer på kjøkken (hovedplan) og baderom fornyet 2012 jfr. tidligere salgsoppgave.

Dører:
Inngangsdør med med utførelse i tre. Verandadør av skyvedør i tre.

Balkonger/terrasser:
Terrasse langs fasader mot sør og øst. Utførelse i tre. Areal: 56 kvadratmeter. Rekkverkshøyde: 85 cm.

Platting på terreng ved fasade mot vest - delvis overbygget. Utførelser i tre. Areal tilnærmet 12 kvadratmeter.

Over-/innebygget platting ved inngang. Utførelser i tre. Areal: 14 kvadratmeter.

Utvendige trapper:
Trapp mellom terrasse og platting på terreng. Utførelser i tre.
Trapper med utførelser i betong ved inngang. Fornying av trapper er påbegynt..

Uthus:
Trebygning med enkle utførelser. En del vedlikehold må påregnes.
Bygning beskrives ikke nærmere. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Drivhus:
Drivhus med enkle utførelser. Etterslep med vedlikeholdet. Bygning beskrives ikke nærmere. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Nedre Lyngvei 3 har en svært attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde i Sortland kommune. Eiendommen ligger i et barnevennlig nabolag med kort gangavstand til både skole, barnehage og flotte turområder - perfekt for familier som ønsker trygghet og nærhet til det meste.

Sortland er kjent som "Den blå byen" og fungerer som et regionalt handels- og servicesenter i Vesterålen. Fra boligen har du enkel tilgang til sentrum med butikker, kaféer, kulturtilbud og offentlig transport. Området rundt Nedre Lyngvei er preget av lav boligbebyggelse, grønne omgivelser og lite trafikk, noe som gir et fredelig bomiljø.

Adkomst
Fra Sortland sentrum, kjør Kirkåsveien eller Kirkeveien opp mot kirken. Ta til høyre inn Nordlysveien. Følg denne ca. 500 meter, så får du Nedre Lyngvei på høyre hånd. Ta til venstre inn i veien, boligen ligger som nr to på høyre hånd.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak 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 byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjenning for utvidelse av balkong og fasadendring - vinduer, datert 29.04.2005. Tiltaket er ikke korrekt avsluttet og det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Uthus og drivhus er oppført uten byggemelding (før 1.juli 2015) til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Vedovn og ellers elektrisk oppvarming.

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

Adgang til utleie
Boligen er iht. vedlagte matrikkelrapport oppgitt til å ha to boenheter. Det fremgår ikke av matrikkelrapporten hvordan boenhetene er innedelt. Deler av boligen benyttes i dag som utleiedel. Deler av opprinnelig garasje er innredet og benyttet som soverom til utleiedel. Opprinnelig matbod er i dag deler av soverom i utleiedel. Rom benevnt som brensel, klær og hobbyrom er i dag innredet som stue og kjøkken til utleiedel. Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig 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.

Leiligheten er for tiden utleid. Leieinntekter er kr. 11 000,- inkl. strøm, ekskl. internett. Leietaker har 1 mnd. oppsigelse.

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 ligger i et område regulert til boligformål i henhold til Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027 med planID: 2014001, datert 03.09.2015 og eldre reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt med planid 1963007, datert 29.11.1963. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 900 270,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 601 079,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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 eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

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

Eier
Trude Mari Larsen og Jørgen Hjelle

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 23
Dato: 03.01.1967
Registrering av grunn

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 1258
Dato: 13.04.1967
Med flere bestemmelser
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 26-09-2025 av Per Roger Arentsen i Ingeniør Per Roger Arentsen.

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

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

det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 26.09.2025
Selgers egenerklæring, datert 18.09.2025
Energiattest, datert 25.01.2017
Bygningstegninger, datert 23.06.1967, 19.09.1967, 19.09.1967.
Matrikkelrapport, datert 05.08.2025
Målebrev, datert 03.01.1967
Grunnkart, datert 15.09.2025
Kommuneplan, datert 03.09.2015
Reguleringsplan, datert 29.11.1963
Reguleringsbestemmelser, datert 21.06.1963
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

























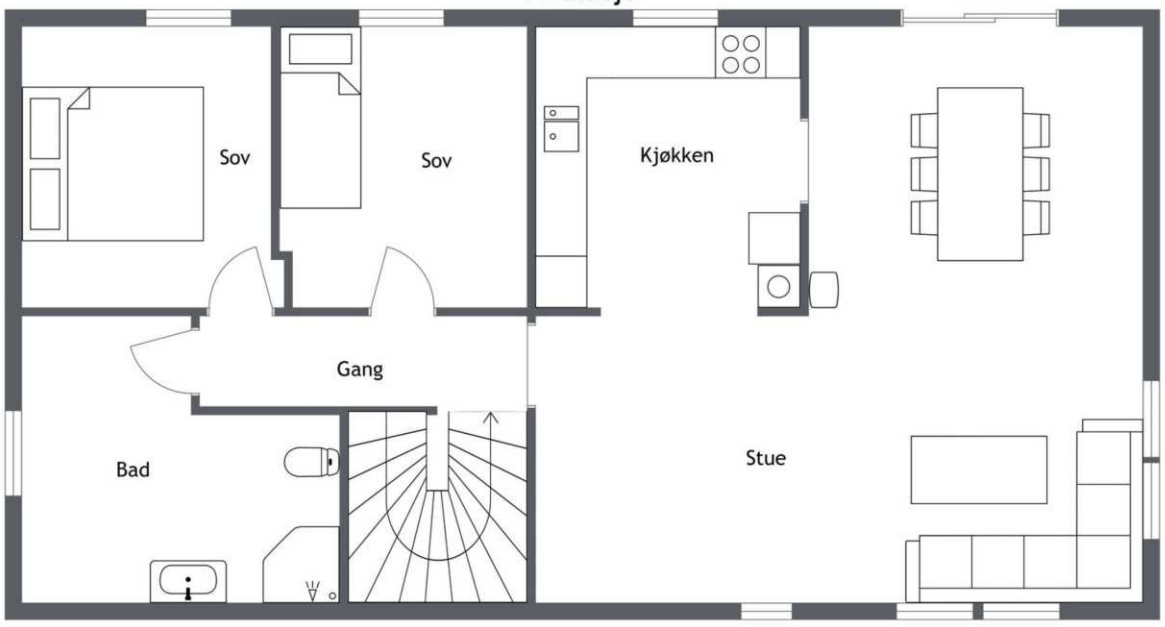






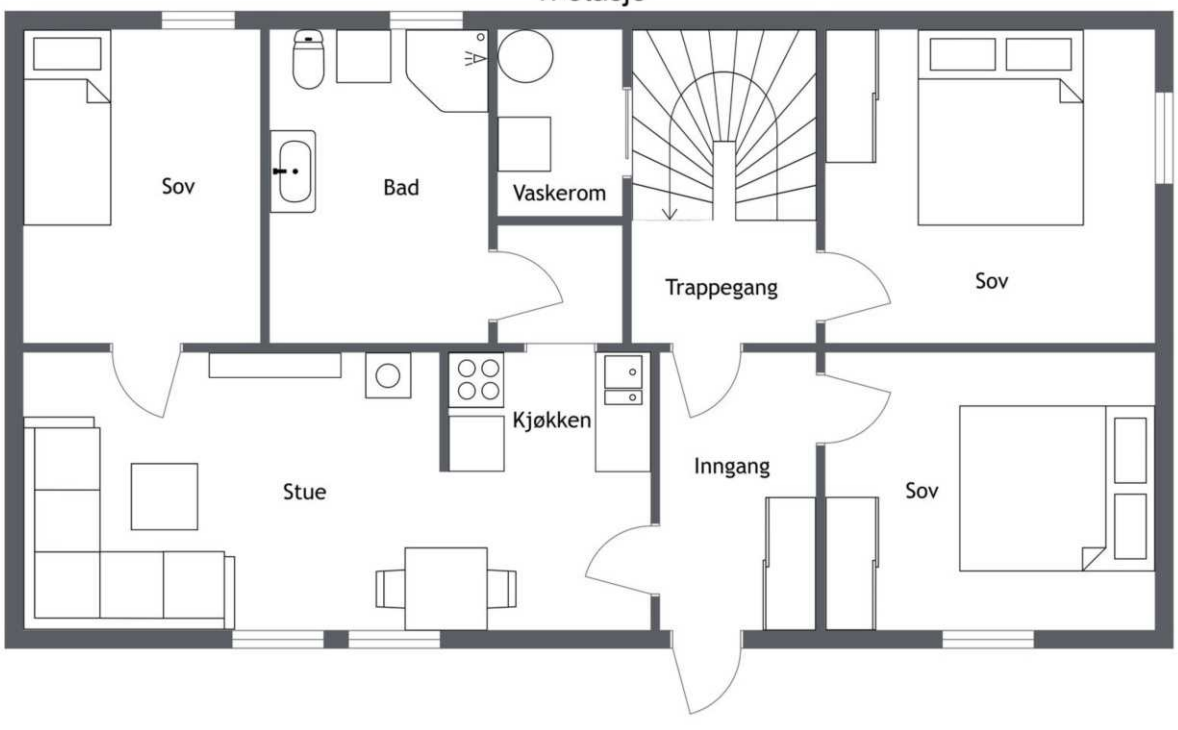


2. etasje



Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

1. etasje



Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, 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

Bolig med sokkelleilighet.
Nedre Lyngvei 3 , 8402 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 15, bnr. 717

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 25.09.2025 **Rapportdato:** 26.09.2025 **Oppdragsnr.:** 15168-1663 **Referansenummer:** EY2779

Autorisert foretak: Ingeniør Per Roger Arentsen **Sertifisert Takstingeniør:** Per Roger Arentsen

AUT. TAKSTFORETAK
ING. PER ROGER ARENTSEN
Rådgivende ingeniør | Takstmann

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

Ingeniør Per Roger Arentsen

Firma Ingeniør Per Roger Arentsen har sin virksomhet som rådgivende ingeniør og autorisert takstforetak.
Kontorsted Svolvær med avdelingskontor i Lødingen.
Rådgivende ingeniør innenfor prosjektadministrative tjenester og som bygningssakkyndig.
Praksis med taksering siden 1994.
Lang praksis med prosjektadministrasjon i større prosjekter både for byggherresiden og entreprenørsiden.
Taksering innenfor bolig, næring, skade, skadeskjønn og naturskade..
Sertifisert av DNV GL for bolig-/tilstandsrapport - SETA.
Tjenester for øvrig: uavhengig kontroll, byggelånskontroll, seksjonering,, m.m.

Rapportansvarlig

Per Roger Arentsen

per.roger@arentsen.no
905 21 795

Norsk takst

trv

AUT. TAKSTFORETAK
ING. PER ROGER ARENTSEN

Nedre Lyngvei 3 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 717
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Nedre Lyngvei 3 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 717
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

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

Bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3):
- kjøkkeninnredning i tilleggsdel.
- bad/vaskerom i tilleggsdel.

Bolig med sokkelleilighet. - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

TAKTEKKING.
Metallplater med taksteainsimitasjon - Icopal Decra eller tilsvarende.
Tekking besiktiget fra terreng og terrasse.

TAKRENNER OG BESLAG.
Takrenner og - nedløp av brennlakkert metall.
Nedløp tilknyttet til rør i grunnen.
Takstige montert.

Ingen snøfangere - mulig ikke påkrevd sett i forhold til type tekking og takvinkel.

VEGGKONSTRUKSJON.
Utførelser:
- murvegger med puss.
- bindingsverk

Fasadekledning: trepanel - vestlandspanel og tømmermannspanel.

TAKKONSTRUKSJON.
Sperrekonstruksjoner.
Undertak av kartong - deler av tak med nytt undertak under eldre.
Isolert med sydde matter mellom bjelker.
Adkomst til kryploft via luke med integrert stige - montert i himling på soverom.
Lufting via ventiler i gavler.

VINDUER.
Trevinduer med enkle glass, doble glass og isolerglass.

Vinduer på kjøkken (hovedplan) og baderom fornyet 2012 jfr. tidligere salgsoppgave.

DØRER.
Inngangsdør.
Dør med utførelse i tre.

Verandadør.
Skyvedør i tre.

TERRASSER ETC..
Terrasse langs fasader mot sør og øst.
Utførelse i tre.
Areal: 56 kvadratmeter.
Rekkverkshøyde: 85 cm.

Platting på terreng ved fasade mot vest - delvis overbygget.
Utførelser i tre.
Areal tilnærmet 12 kvadratmeter.

Over-/innebygget platting ved inngang.
Utførelser i tre.
Areal: 14 kvadratmeter.

UTVENDIGE TRAPPER.
Trapp mellom terrasse og platting på terreng.
Utførelser i tre.

Trapper med utførelser i betong ved inngang.
Fornying av trapper er påbegynt..

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER.
Gulvflater: laminat, vinyl med oppbrett og vinylbelegg,
Veggflater: malt tynnpanel, malt panel, smart-panel, kitchn-board, malte plater, våtromspanel, malte plater, panel, malte glassfiberstrier, fliser og malt panel,
Himlinger: malt glassfiberstrie, malte plater (60*120), malte plater og malt panel.

En del overflater ble fornyet i 2012 jfr. tidligere salgsoppgave.

DEKKER:
- betongplate på grunnen.
- etasjeskille av betong og trebjelkelag i følge tegninger - kun betong i følge tidligere salgsoppgave.

Kontroll av planhet.
Hovedplan
- stue/kjøkken:
  - 28 mm på hele rommet
  - 16 mm på tometers lengde
- soverom: OK.
Underetasje:
- soverom 1: OK.
- stue/kjøkken: OK

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

PIPE OG ILDSTED.
Teglsteinspipe.
Vedovn i stue.
Sotluke på bad/vaskerom.

ROM UNDER TERRENG.
Deler av vegger i underetasje er under terreng.
Kontrollert fukt i hull i utforing under trapp - OK fuktnivå registrert med protimeter.

INNVENDIGE TRAPPER.
Tretrapp med stusstrinn.

INNERDØRER.
Utførelser:
- malte tredører.
- fyllingsdører.
- skyvedør i pocket-karm.

ANDRE INNVENDIGE KONSTRUKSJONER.
Garderobeskap på soverom/garderobe.
Garderobe med skyvedørsfront i vindfang.

Nedre Lyngvei 3 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 717
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

BADEROM.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Himling: malte plater (60*120).
Veggflater: våtromspanel med flisemønster.

Gulvflate: vinylbelegg med oppbrett.

Varmekilde: varmekabler.

Fallforhold etc.:
- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør 21 mm
- avstand 2,3 m - fall: 1:110 - tilnærmet i henhold til krav (1:100).

- nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel 37 mm.

Plastsluk.
Vinylbelegg avsluttet under klemring.

Sanitærutstyr:
- gulvmontert klosett.
- heldekkende servant på underskap.
- dusjkabinett.

Innredninger:
- underskap.
- høgskap.
- overskap.
- lyslist med spotbelysning.

Ventilasjon.
Avtrekksvifte.
Luftevindu uten spalteventil.
Tett dørterskel.

Tilliggende konstruksjoner.
Hulltaking ikke utført - åpen rørinstallasjon og dusjkabinett hele tiden.

VASKEROM.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Himling: malte plater.
Veggflater: malte plater, kitchn-board og fliser.
Gulvflate: vinylbelegg med oppbrett.

Varmekilde: kun varmtvannstank.

Fallforhold etc.:
- sluk ikke tilgjengelig.
- fall tilnærmet 1:100 fra døråpning mot innredning.
- ingen terskel - kun flat metalllist med åpning under.

Sluk ikke tilgjengelig.

Sanitærutstyr:
- opplegg for vaskemaskin.
- kumbeslag innfelt i benkeplate.

Innredninger:
- benkeplater.

Ventilasjon.
Avtrekksvifte.
Tilluft via spalter ved skyvedør.

Tilliggende konstruksjoner.
Hulltaking ikke utført grunnet ingen tilkomst, vegg mot bad/vaskerom og yttervegg.

BAD/VASKEROM.
Rommet har fått tilstandsgrad TG3 på grunn av at det er bygget etter byggeforskrift før 1997 - dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Himling: malt panel.
Veggflater: malt panel og fliser.
Gulvflate: vinylbelegg med oppbrett.

Varmekilde: reflektorovn.

Fallforhold etc.:
- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør: 12 mm.
- avstand: 1,0 meter - fall: 1:83.

- nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel: 42 mm.

Plastsluk.
Vinylbelegg avsluttet under klemring.

Sanitærutstyr:
- gulvmontert klosett.
- servantkum innfelt i benkeplate.
- dusjkabinett.
- opplegg for vaskemaskin.

Innredninger:
- underskap.
- et overskap.
- lyskasse.
- hyller.

En dør på dusjkabinett er defekt.
Mindre skade på benkeplate.

Ventilasjon.
Avtrekksvifte.
Luftevindu uten spalteventil.
Tett dørterskel.
Ingen tilluft.

Tilliggende konstruksjoner.
Hulltaking ikke utført - åpen rørinstallasjon og dusjkabinett hele tiden.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

KJØKKEN PÅ HOVEDPLAN.
Overflater:
- gulvflate: laminat.
- veggflater over benker: kitchn-board.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning - fabrikat: Ikea.
Benkeplate av laminat.
Kumbeslag med to kummer innfelt i benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- koketopp.
- stekeovn.
- oppvaskmaskin.

Avtrekk.
Kjøkkenventilator med tretrinns regulering.
Fabrikat: Ikea.

KJØKKEN I TILLEGGSDEL.
Eldre kjøkkeninnredning med hvite fronter.
Benkeplate av laminat.
Kumbeslag med to kummer innfelt i benkeplate.

Avtrekk.
Kjøkkenventilator med tretrinns regulering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANNLEDNINGER.
Kobberledninger.
Stoppekran fornyet i 2022 jfr. tidligere salgsoppgave.
Stoppekran ikke registrert - muligens plassert sammen med varmtvannstank i innkassing på bad/vaskerom.

AVLØPSRØR.
Avløpsrør av plast.

VENTILASJON.
Beskrevet under andre bygningsdeler.

ANDRE VVS-INSTALLASJONER.
Varmepumpe - luft til luft.

VARMTVANNSTANKER.
Varmtvannstank for hoveddel.
Varmtvannstank plassert på vaskerom.
Fabrikat: OSO.
Volum: 198 liter.
Effekt: 2,0 kW.
Produksjonsår: 2002.
Løs tilkobling med stikk.

Varmtvannstank i tilleggsdel.
Varmtvannstank plassert i tett innkassing på bad/vaskerom..

ELEKTROINSTALLASJON.
Normal installasjon.
Kurser jfr. kursfortegnelser:
- kursfortegnelse i fordeler for hoveddel:
  - en kurs à 20A
  - seks kurser à 16A
  - tre kurser à 10A
- kursfortegnelse i fordeler for tilleggsdel:
  - en kurs à 20A.
  - fire kurser à 16A.

BRANNTEKNISKE FORHOLD.
Brannteknisk utstyr:
- brannslukker.
- røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

BYGGEGRUNN.Morenemasser jfr. tidligere salgsoppgave,

DRENERING - FUKTSIKRING.
Drenering fra 2004 jfr. tidligere salgsoppgave.
Ingen opplysninger om utførelser.

GRUNNMUR.
Grunnmur av murverk.

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.
Opplysninger jfr. tidligere salgsoppgave:
- avløp fornyet i 1989.
- vannledning fra byggeår - 1968.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	186 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	166 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bolig med sokkelleilighet.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsning korresponderer ikke med tegninger.

Uthus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

Drivhus.

• Det foreligger ikke tegninger

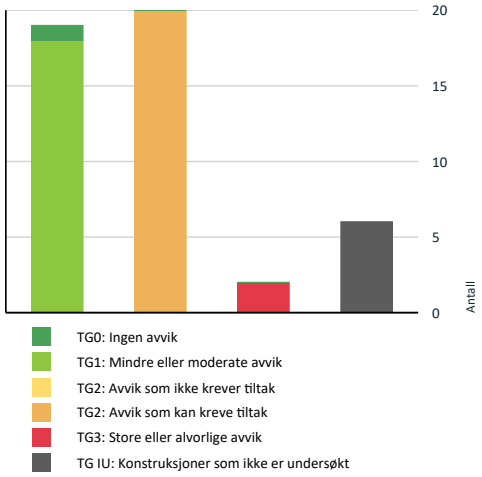
Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

Nedre Lyngvei 3 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 717
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Sammendrag av boligens tilstand

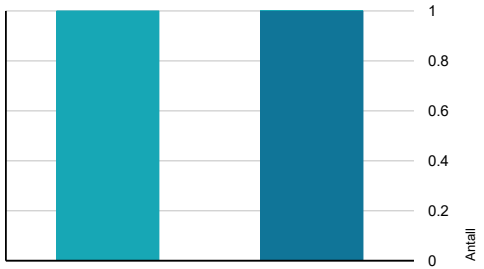
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport med verditakst over boligeiendom i forbindelse med mulig salg

Oppsummering av avvik

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

Bolig med sokkelleilighet.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Utvendige trapper - 2** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIG MED SOKKELLEILIGHET.



Byggeår
1968

Kommentar
Kilde: eiendomsdata.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Metallplater med taksteainsimitasjon - Icopal Decra eller tilsvarende.
Tekking besiktiget fra terreng og terrasse.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe mosebegroing.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fjerning av mosebegroing.



Takflate - side mot vest.



Takflate - side mot øst.



Mosebegrong på beslag ved vindskibord.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og - nedløp av brennlakkert metall.
Nedløp tilknyttet til rør i grunnen.
Takstige montert.

Ingen snøfangere - mulig ikke påkrevd sett i forhold til type tekking og takvinkel.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Utsnitt av takrenne og -nedløp.

Tilstandsrapport


Taknedløp tilknyttet rør til grunnen.


Takstige montert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Utførelser:
- murvegger med puss.
- bindingsverk

Fasadekledning: trepanel - vestlandspanel og tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lite lufting.
Deler av kledning med slitasje - kledning fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fornying av kledning må påregnes.
Forbedring av lufting ved eventuell fornying av kledning.


Utsnitt av vegger.


Utsnitt av kledning med løs maling.


Utsnitt av vegger.


Utsnitt av kledning med slitasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjoner.
Undertak av kartong - deler av tak med nytt undertak under eldre.
Isolert med sydde matter mellom bjelker.
Adkomst til kryploft via luke med integrert stige - montert i himling på soverom.
Lufting via ventiler i gavler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avvik med undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Deler av undertak må utbedres

Nedre Lyngvei 3 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 717
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport


Utsnitt av kryploft.


Ventiler i gavler.


Utsnitt av takkonstruksjon med undertak.


Utsnitt av kryploft.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med enkle glass, doble glass og isolerglass.

Vinduer på kjøkken (hovedplan) og baderom fornyet 2012 jfr. tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del slitte vinduer.
Vinduer med ingen klaring mellom omramming og sålbenkbeslag.
Konstatert høye fuktverdier på innvendige side på vindu med enkelt glass.
Flere vinduer fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer fra byggeår må forventes fornyet.
Utbedre detalj ved omramming/sålbenkbeslag.
Behandling av vinduer.


Vinduer i fasade mot øst.


Ingen klaring mellom omramming og sålbenkbeslag.


KJellervindu med doble glass.

Tilstandsrapport



Vindu på soverom i underetaske - vindu med enkelt glass.
Fuktgjennomgang konstatert med protimeter.

TG 1 Dører

Inngangsdør.
Dør med utførelse i tre.



Inngangsdør.

TG 1 Dører - 2

Verandadør.
Skyvedør i tre.



Verandadør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse langs fasader mot sør og øst.
Utførelse i tre.
Areal: 56 kvadratmeter.
Rekkverkshøyde: 85 cm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Antydning til råte på deler av rekkverk.

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

Deler av rekkverk må påregnes fornyet.



Terrasse ved fasader mot sør og øst.



Del av rekkverk med antydning til råte.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Over-/innebygget platting ved inngang.
Utførelser i tre.
Areal: 14 kvadratmeter.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Platting på terreng ved fasade mot vest - delvis overbygget.
Utførelser i tre.
Areal tilnærmet 12 kvadratmeter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk med slitasje.

Nedre Lyngvei 3 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 717
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behandling av rekkverk.



Utsnitt av platting på terreng - delvis overbygget.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp mellom terrasse og platting på terreng.
Utførelser i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen håndløpere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montering av håndløper.



Trapp mellom terrasse og platting.

TG 2 Utvendige trapper - 2

Trapper med utførelser i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Renovering av trapper er påbegynt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ferdigstilling påbegynt renovering.



Trapper i betong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater: laminat, vinyl med oppbrett og vinylbelegg,
Veggflater: malt tynnpanel, malt panel, smart-panel, kitchn-board, malte plater, våtromspanel, malte plater, panel, malte glassfiberstrier, fliser og malt panel,
Himlinger: malt glassfiberstrie, malte plater (60*120), malte plater og malt panel.

En del overflater ble fornyet i 2012 jfr. tidligere salgsoppgave.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Dekker:
- betongplate på grunnen.
- etasjeskille av betong og trebjelkelag i følge tegninger - kun betong i følge tidligere salgsoppgave.

Kontroll av planhet.
Hovedplan
- stue/kjøkken:
  - 28 mm på hele rommet
  - 16 mm på tometers lengde
- soverom: OK.
Underetasje:
- soverom 1: OK.
- stue/kjøkken: OK

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Enkelte partier med knirk.
En del eldre overflater.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Fornying av en del overflater må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



NGU-kart.
Gul farge indikerer aktsomhetsgrad i intervaller fra lav til moderat.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe.
Vedovn i stue.
Sotluke på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipens høyde over tak er mindre enn 80 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Forlenge pipen over tak slik at høyden blir minimum 80 cm.



Pipens høyde over tak er mindre enn 80 cm.



Utsnitt av pipe på kryploft.



Vedovn i stue.



Sotluke på bad/vaskerom - vinylbelegg på gulv foran sotluke.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av vegger i underetasje er under terreng.
Kontrollert fukt i hull i utforing under trapp - OK fuktnivå registrert med protimeter.

Nedre Lyngvei 3 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 717
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport



Kontrollert fukt med protimeter i hull under trapp - OK nivå - 8,0 %.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med stusstrinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk på nederste del av trapp er 19 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trapp sett fra hovedplan.



Trapp sett fra underetasje.

TG 2 Innvendige dører

Utførelser:
- malte tredører.
- fyllingsdører.
- skyvedør i pocketkarm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør mellom vindfang og gang er treg.
Noe slitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av dør mellom vindfang og gang.



Utsnitt av dører på hovedplan.



Skyvedør i pocket-karm mellom vaskerom og gang.



Dør mellom vindfang og gang.

Tilstandsrapport



Dør mellom vindfang og boenhet.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom/garderobe.
Garderobe med skyvedørsfront i vindfang.



Utsnitt av garderobeskap på soverom/garderobe.



Utsnitt av garderobeskap på soverom/garderobe.

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Utsnitt av bad/vaskerom.

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: malte plater (60*120).
Veggflater: våtromspanel med flisemønster.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Overgang veggflater/himling.

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflate: vinylbelegg med oppbrett.

Varmekilde: varmekabler.

Fallforhold etc.:
- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør 21 mm
- avstand 2,3 m - fall: 1:110 - tilnærmet i henhold til krav (1:100).

- nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel 37 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nedre Lyngvei 3 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 717
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport



Overgang gulvflate/veggflater.

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Vinylbelegg avsluttet under klemring.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Plastsluk.

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr:
- gulvmontert klosett.
- heldekkende servant på underskap.
- dusjkabinett.

Innredninger:
- underskap.
- høgskap.
- overskap.
- lyslist med spotbelysning.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dårlig fuge på dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuge bør fornyes.



Gulvmontert klosett.
Dusjkabinett.
Baderomsinnredning.



Fuge på dusjkabinett som bør fornyes.

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksvifte.
Luftevindu uten spalteventil.
Tett dørterskel.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løsning for tilluft bør etableres - enten med ventil i dør eller spalte under dør.



Avtrekksvifte og luftevindu uten spalteventil.

Tilstandsrapport



Tett dørterskel.

HOVEDPLAN > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført - åpen rørinstallasjon og dusjkabinett hele tiden.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Rommet har fått tilstandsgrad TG3 på grunn av at det er bygget etter byggeforskrift før 1997 - dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Himling: malt panel.
Veggflater: malt panel og fliser.
Gulvflate: vinylbelegg med oppbrett.

Varmekilde: reflektorovn.

Fallforhold etc.:
- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør: 12 mm.
- avstand: 1,0 meter - fall: 1:83.

- nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel: 42 mm.

Plastsluk.
Vinylbelegg avsluttet under klemring.

Sanitærutstyr:
- gulvmontert klosett.
- servantkum innfelt i benkeplate.
- dusjkabinett.
- opplegg for vaskemaskin.

Innredninger:
- underskap.
- et overskap.
- lyskasse.
- hyller.

En dør på dusjkabinett er defekt.
Mindre skade på benkeplate.

Ventilasjon.
Avtrekksvifte.
Luftevindu uten spalteventil.
Tett dørterskel.
Ingen tilluft.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt av bad/vaskerom.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Nedre Lyngvei 3 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 717
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført - åpen rørinstallasjon og dusjkabinett hele tiden.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Utsnitt av vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: malte plater.
Veggflater: malte plater, kitchn-board og fliser.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Overgang veggflate/hiling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflate: vinylbelegg med oppbrett.

Varmekilde: kun varmtvannstank.

Fallforhold etc.:
- sluk ikke tilgjengelig.
- fall tilnærmet 1:100 fra døråpning mot innredning.
- ingen terskel - kun flat metalllist med åpning under.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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



Utsnitt av gulvflate med metall-list i døråpning.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Sluk ikke tilgjengelig.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr:
- opplegg for vaskemaskin.
- kumbeslag innfelt i benkeplate.

Innredninger:
- benkeplater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Opplegg for vaskemaskin.
Kumbeslag innfelt i benkeplate.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte.
Tilluft via spalter ved skyvedør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Avtrekksvifte.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført grunnet ingen tilkomst, vegg mot bad/vaskerom og yttervegg.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Overflater:
- gulvflate: laminat.
- veggflater over benker: kitchn-board.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning - fabrikat: Ikea.
Benkeplate av laminat.
Kumbeslag med to kummer innfelt i benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- koketopp.
- stekeovn.
- oppvaskmaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Utsnitt av kjøkken.



Utsnitt av kjøkken.

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med tretrinns regulering.
Fabrikat: Ikea.
.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nedre Lyngvei 3 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 717
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med hvite fronter.
Benkeplate av laminat.
Kumbeslag med to kummer innfelt i benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Benkeplate med skade - generelt slitasje..
Røroppheng i kjøkkenbenk med avvik - oppheng med tau.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fornying av benkeplate og utbedring av røroppheng i kjøkkenbenk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt av kjøkken.



Utsnitt av kjøkken.



Benkeplate med skader.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med tretrinns regulering.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Lys defekt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fornying av lyskilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberledninger.
Stoppekran fornyet i 2022 jfr. tidligere salgsoppgave.
Stoppekran ikke registrert - muligens plassert sammen med varmtvannstank i innkassing på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stoppekran ikke registrert - muligens plassert sammen med varmtvannstank i innkassing på bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjon

Beskrevet under andre bygningsdeler.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe - luft til luft.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe - utedel montert på vegg under terrasse.



Innerdel pmontert i stue på hovedplan.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank for hoveddel.
Varmtvannstank plassert på vaskerom.
Fabrikat: OSO.
Volum: 198 liter.
Effekt: 2,0 kW.
Produksjonsår: 2002.
Løs tilkobling med stikk.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er overskredet.
El-tilkobling varmtvannstank med stikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fornying av varmtvannstank må påregnes.
Krav om fast tilkobling jfr. forskrift fra 2010.



Varmtvannstank.



Produktskilt.



Løs tilkobling med stikk.

TG IU Varmtvannstank - 2

Varmtvannstank i tilleggsdel.
Varmtvannstank plassert i tett innkassing på bad/vaskerom..

Nedre Lyngvei 3 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 717
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport



Varmtvannstank plassert i tett innkassing på bad/vaskerom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Normal installasjon.
Kurser jfr. kursfortegnelser:
- kursfortegnelse i fordeler for hoveddel:
  - en kurs à 20A
  - seks kurser à 16A
  - tre kurser à 10A
- kursfortegnelse i fordeler for tilleggsdel:
  - en kurs à 20A.
  - fire kurser à 16A.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Jfr. opplysning i tidligere salgsoppgave foreligger samsvarserklæring - erklæring bør fremskaffes.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. 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?
    Ukjent

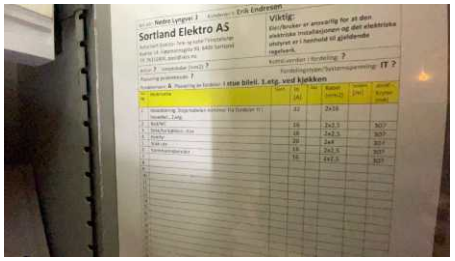
Generell kommentar

Fremskaffe samsvarserklæring.



Elektrofordeler i tilleggsdel.

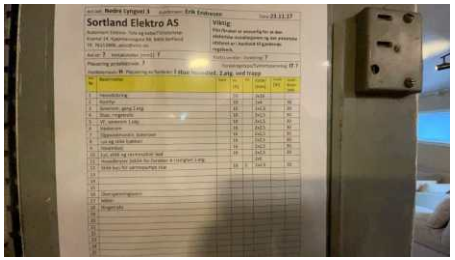
Tilstandsrapport



Kursfortegnelse i tilleggsdel.



Elektrofordeler i hoveddel.



Kursfortegnelse i hoveddel.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannteknisk utstyr:
- brannslukker.
- røykvarslere.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Brannslukker.



Røykvarsler.



Røykvarsler.

Nedre Lyngvei 3 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 717
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Morenemasser jfr. tidligere salgsoppgave,

TG IU Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2004 jfr. tidligere salgsoppgave.
Ingen opplysninger om utførelser.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av murverk.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplysninger jfr. tidligere salgsoppgave:
- avløp fornyet i 1989.
- vannledning fra byggeår - 1968.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

166 m²/163 m²

Bolig med sokkelleilighet.: 2 Stuer, 2 Kjøkken, Bad, 2 Gang, 5 Soverom, Bad/vaskerom, Vaskerom, Vindfang, Bod

Andre bygg: Uthus, Drivhus.
Bruksareal andre bygg: 20 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 5 150 000

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
Boligeiendom med ekstra boenhet i underetasje - eiendom med sentral beliggenhet på Sortland.

Eiendommen ligger i et område med et fungerende marked.

Det er sammenlignet omsetninger for eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vesterålsgata 49B ,8400 SORTLAND			21-07-2024	3 970 000	**3 850 000**		3 850 000	**28 947**
	133 m²	1955	4 sov						
2	Brekkaveien 16B ,8402 SORTLAND			24-04-2025	4 550 000	**4 325 000**		4 325 000	**28 833**
	136 m²	1963	2 sov						
3	Søndre Selnesveien 34 ,8402 SORTLAND			04-07-2024	3 600 000	**3 600 000**		3 600 000	**22 222**
	135 m²	1956	3 sov						
4	Nedre Lyngvei 7 ,8402 SORTLAND			07-10-2024	3 600 000	**3 625 000**		3 625 000	**20 714**
	168 m²	1967	5 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.

Nedre Lyngvei 3 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 717
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt jfr. dokument i meglerpakke.	Kr.		4 501
Vannavgift fastledd jfr. prognose fra kommunen.	Kr.		4 785
Vann forbruk jfr. prognose fra kommunen.	Kr.		4 027
Avløp fastledd jfr. prognose fra kommunen.	Kr.		3 772
Avløp forbruk jfr. prognose fra kommunen.	Kr.		3 256
Feieavgift jfr. prognose fra kommunen.	Kr.		776
Renovasjon - estimat	Kr.		8 000
Forsikring estimat	Kr.		12 000
Vedlikehold	Kr.		29 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**70 000**

Teknisk verdi bygninger

Bolig med sokkelleilighet.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 000 000
Sum teknisk verdi - Bolig med sokkelleilighet.	Kr.		**3 700 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**100 000**

Drivhus.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Drivhus.	Kr.		**40 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 840 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		900 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	400 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

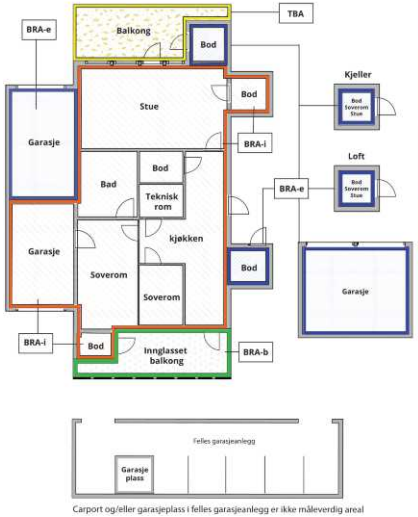
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bolig med sokkelleilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedplan	86			86	56
Underetasje	77	3		80	26
SUM	**163**	**3**			**82**
SUM BRA	**166**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Stue, kjøkken, bad, gang m/trapp, soverom, soverom/garderobe		
Underetasje	Stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, gang m/trapp, vaskerom, vindfang	Vedbod	

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra mål tatt på stedet.
Areal for trapp er medtatt på alle aktuelle plan.

Tilleggsopplysninger:
- areal for soverom/garderobe er vurdert som primærareal (primærrom (soverom))- areal tilnærmet 10 kvadratmeter.
- åpent areal (TBA) er følgende:
  - terrasse ved fasade mot sør og øst.
  - platting på terreng ved fasade mot vest.
  - over-/innebygget platting ved inngang.
- rom tilhørende tilleggsdel utgjør meget tilnærmet 53 kvadratmeter.
- rom i tilleggsdel: stue, kjøkken, bad/vaskerom og to soverom - vindfang felles med hoveddel.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Planløsning korresponderer ikke med tegninger.

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:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Plan		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Nedre Lyngvei 3 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 717
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er tilnærmet beregnet ut fra mål tatt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

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:

Drivhus.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Plan		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Drivhus.	

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra mål tatt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

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)
Bolig med sokkelleilighet.	163	3
Uthus	0	13
Drivhus.	0	7

Kommentar

Bolig med sokkelleilighet.	S-rom (sekundærrom) er følgende: - underetasje: utebod.
Uthus	S-rom (sekundærrom) er følgende: - bod.
Drivhus.	S-rom (sekundærrom) er følgende: - drivhus.

Nedre Lyngvei 3 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 717
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Per Roger Arentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	717		0	1200.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Lyngvei 3

Hjemmelshaver
Hjelle Jørgen, Larsen Trude Mari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Bolig med sokkelleilighet med sentral beliggenhet på Sortland.

Adkomstvei
Kommunal veg - 1870 KV 3700

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Arealformål: boligbebyggelse.

Om tomten
Tomten er oipparbeidet.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 179 000	2025	Skattetakst jfr. dokument i meglerpakke.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
NN				12 000

Kommentar
Forsikringsdokumenter ble ikke fremlagt.
Det forutsettes at eiendommen er forsikret. Forsikringspremie er ansatt.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår
1999

Kommentar
Kilde: eiendomsdata.

Standard
Bygning med enkle utførelser.

Vedlikehold

Beskrivelse
Trebygning med enkle utførelser.

En del vedlikehold må påregnes.

Bygning beskrives ikke nærmere.

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



Drivhus.



Anvendelse
Drivhus.

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygning med enkle utførelser.'

Vedlikehold

Beskrivelse
Drivhus med enkle utførelser.

Etterslep med vedlikeholdet.

Bygning beskrives ikke nærmere.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiers egenerklæring	18.09.2025		Gjennomgått	7	Ja
Eiendomsdata.	25.09.2025		Gjennomgått	5	Ja
Oversiktskart.	25.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tomtekart.	25.09.2025		Gjennomgått	1	Ja
Meglerpakke.		Flere dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave.		Flere dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	
2	28.09.2025	Utkvittering egenerklæring gjennomgått.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Andre bilder



Fasader mot øst og nord.



Fasader mot nord og vest.



Fasader mot vest og sør.



Fasader mot sør og øst.



Uthus.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jørgen Hjelle

Trude Mari Larsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nedre Lyngvei 3
8402 Sortland

1870-15/717/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Skrapet bort maling på fasader på eneboligen, uthus og drivhus. Malte så eneboligen, uthus og drivhus. På veranda og verandagelender ble løs beis fjernet, og ny beis tilført av tidligere huseier Erik Endresen med hjelp fra andre.

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

Noen av vinduene er eldre vinduer som burde byttet mens flere av vinduene er byttet i tidligere eie

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv på uthus av tidligere eier

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rørlegger Håkon Hansen

Beskrivelse av arbeidet: Hovedvannkran ble byttet. Den står inne i vegg på bad i utleieleilighet. I forbindelse med at det ble etablert ny hovedvannkran så ble del av vegg tatt bort og erstattet med en luke som ble skrudd utenpå eksisterende kledning på badet for fremtidig inspeksjon og bruk av hovedvannkranen

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Ja**

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

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

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

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

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Sortland Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs etablert for varmepumpe samt levering av mitsubishi varmepumpe i stue i hovedleilighet

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Vestall

Beskrivelse av arbeidet: Eksisterende luftstrekk (strømtilførsel til huset) ble fjernet og erstattet med jordkabel

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Ja**

Ifølge kartverket sine nettsider så er det registrert 2 adresser på eiendommen, en hovedetasje og en underetasje

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet takplater og taklister, samt ventil inne på soverommet nede tilhørende hoveddel. Maling på alle soverom + gang og trapp i hovedleilighet. Hagearbeid: fjernet busker og flere trær. Graving på plenen/slettet ut plen og fjernet mur rundt. Sådd plen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

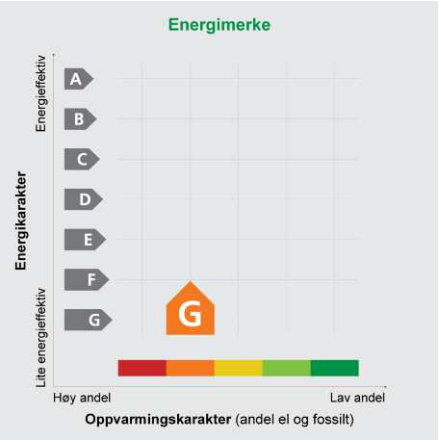
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Lyngvei 3
Postnr	8402
Sted	SORTLAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	15
Bnr.	717
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	190174409
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-735957
Dato	25.01.2017



Eier	Knut olaf Johansen/ Anne- Gtete Frydstad
Innmeldt av	Bjørn Ramberg

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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:	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	161
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre Lyngvei 3
Postnr/Sted: 8402 SORTLAND
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 25.01.2017 22:14:53
Energimerkenummer: A2017-735957
Ansvarlig for energiattesten: Knut olaf Johansen/ Anne- Gtete Frydstad
Energimerking er utført av: Bjørn Ramberg

Gnr: 15
Bnr: 717
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 190174409

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere luft/luft-varmepumpe

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

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FRYDSTAD	Beregnet areal	1200.1
Etablert dato	03.01.1967	Historisk oppgitt areal	1174
Oppdatert dato	05.08.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.01.1967			15/89 (-1174), 15/717 (1174)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7621304.43	516475.15	0	Ja	1200.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2	BØVEIEN 859 8475 8475 STRAUMSJØEN	Bosatt (B)
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2	RISEVEGEN 111 8404 8404 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nedre Lyngvei 3 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8402 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	210 Brekka	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190174409		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	
2	190213412		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	12.10.1999

1: Bygning 190174409: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	216
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	216
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nedre Lyngvei 3	H0101	15/717	115	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Nedre Lyngvei 3	U0101	15/717	101	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	115	0	115	0	0	0
U01	1	101	0	101	0	0	0

2: Bygning 190213412: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 12.10.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.10.1999	12.10.1999
Igangsettingstillatelse	12.10.1999	12.10.1999
Tatt i bruk	12.10.1999	12.10.1999

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/717	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

Grunnkart

Sortland kommune

Eiendom: 15/717
Adresse: Nedre Lyngvei 3
Dato: 15.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Særutskrift.

Sortland ~~bygningsråd~~ /////// behandlet i lovlig sammensatt møte den 19/9 1967 som

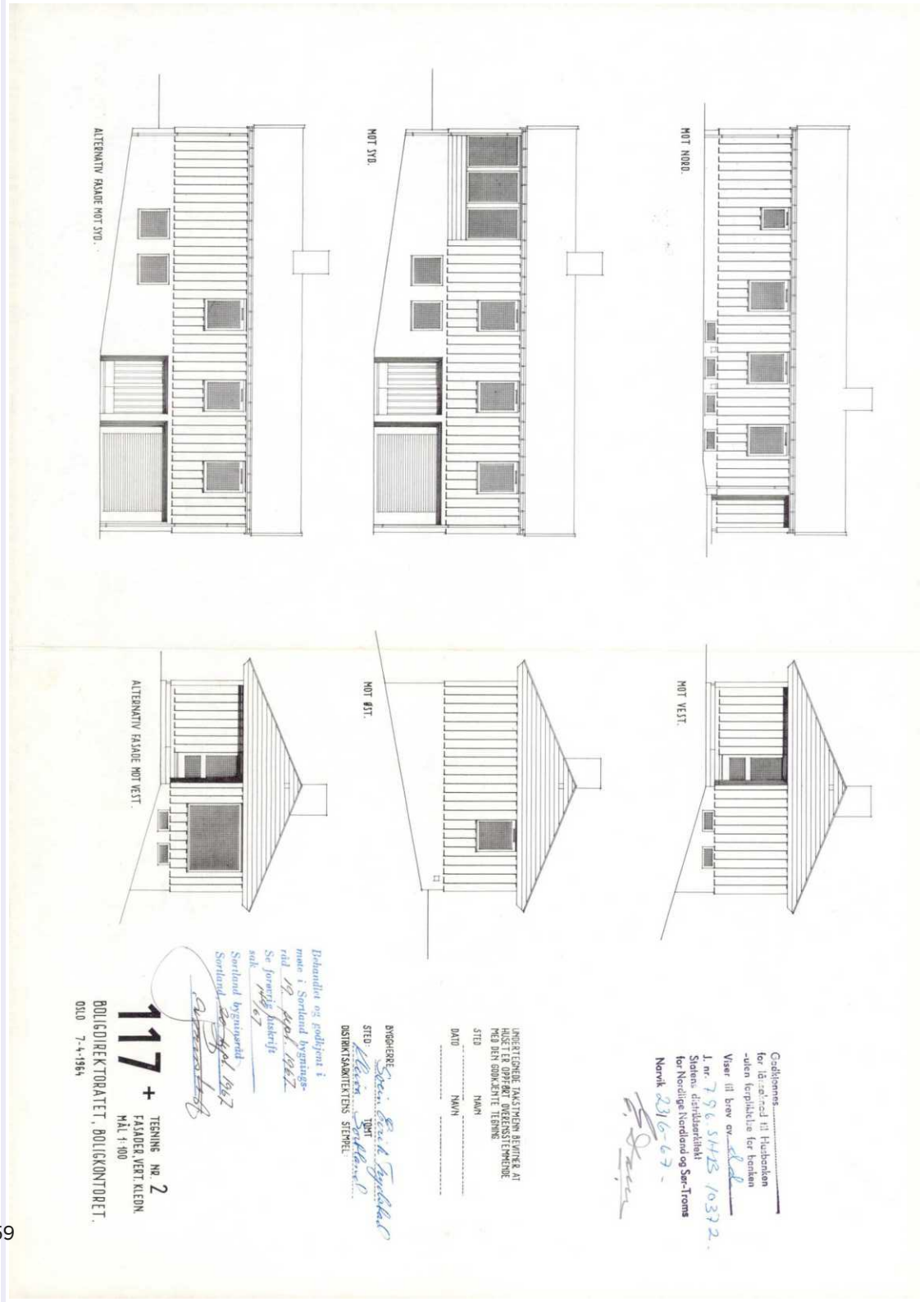
sak 149 / 67:

Byggemelding dat. 15/9 d.å. bilagt 3 sett tegninger og situasjonsplan fra Svein Frydstad for oppføring av bolighus på gnr. 15 bnr. 717 i Sortland.

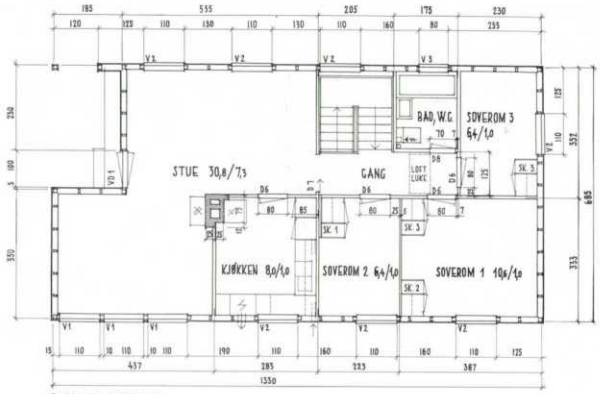
Vedtak:

Byggemelding med tegning godkjennes.
Bad, wc og kloakkstamme luftes over tak i egne avtrekk.
Byggherren bekoster kloakk tilknyttet kommunens hoved-kloakk.
Bygget settes ut av kommuneingeniøren.
Ansvarshavende må godkjennes før arbeidet settes igang.
Gjeldende lover, forskrifter og vedtekter overholdes.

Rett utskrift
Sortland bygningsråd, 20. sept. 1967.
Arne Pronstad



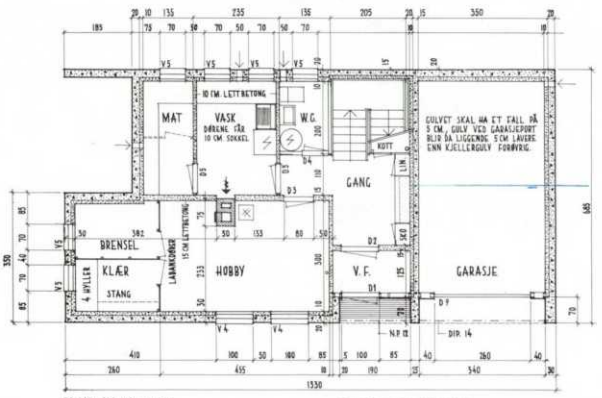
MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS



PLAN AV 1. ETASJE

BADEGULV SE B.D. BLAD 5101

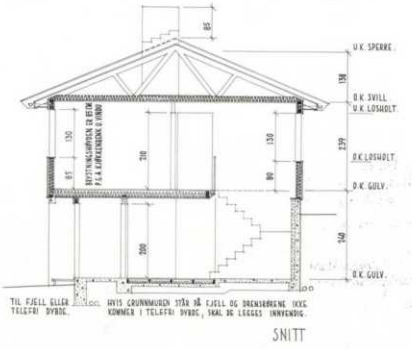
MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BETONG, MUR UTEN PUSS OG BINDINGSVERK



PLAN AV KJELLER

SE OGSÅ B.D. BLAD 5102 OG 5103

Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 19 des. 1967
Se forøvrig utskrift sak 149/67
Sortland bygningsråd
Sortland, 20 des. 1967



SNITT

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

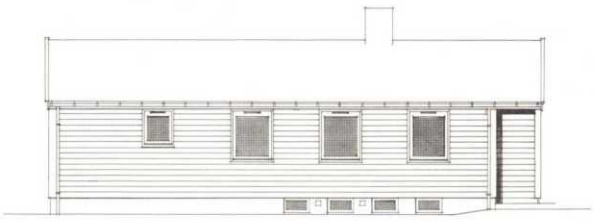
Godkjennes
for låneanmeld til Husbanken
-uten forpliktelse for banken
Viser til brev av.
J. nr. 256.3HB.10372
Statens distriktsarkitekt
for Nordlige Nordland og Sør-Troms
Narvik 2316-67.

BYGGHERRE Sven Eirik Frydenhaug
STED: Kleiva TOMT Sortland
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

117 + TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 7-4-1964

60



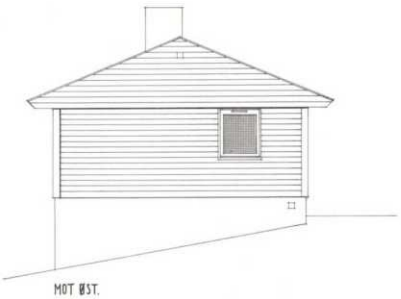
MOT NORD.



MOT VEST.



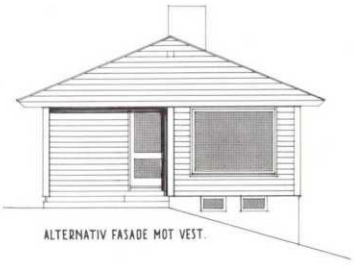
MOT SYD.



MOT ØST.



ALTERNATIV FASADE MOT SYD.



ALTERNATIV FASADE MOT VEST.

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

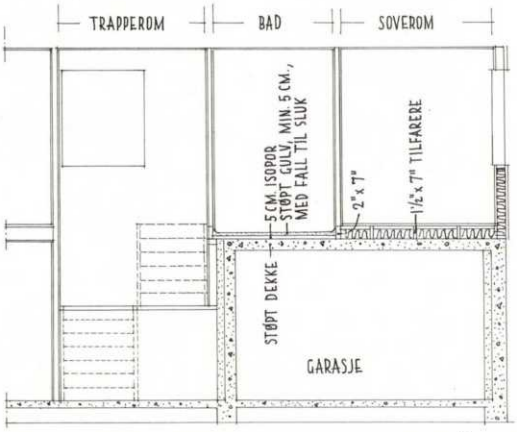
BYGGHERRE

STED: TOMT

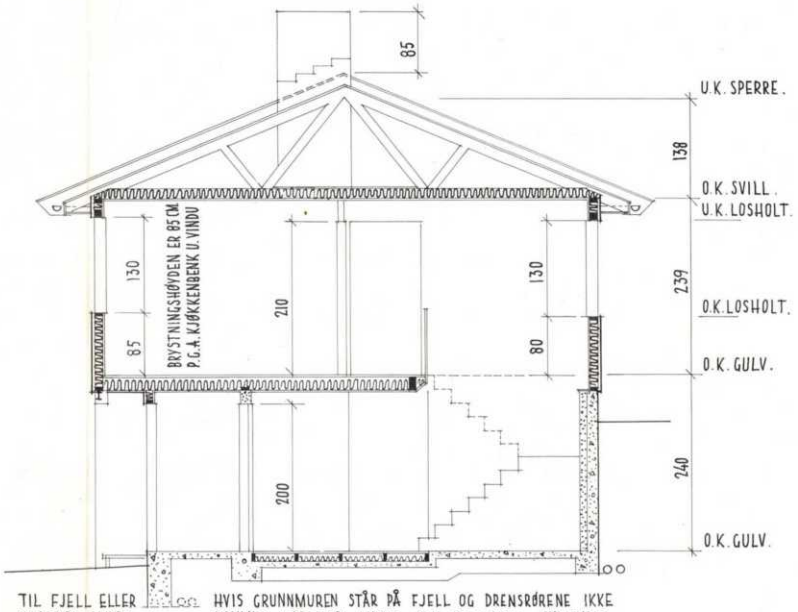
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

117 + TEGNING NR. 2A
FASADER, HOR. KLEDN.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 7-4-1964



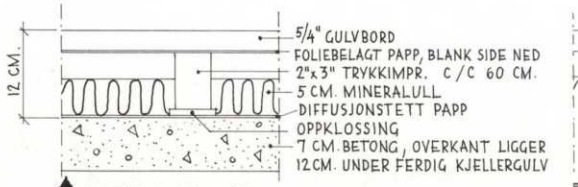
SNITT GJENNEM BAD OG GARASJE SOM VISER BADEGULV, SE OGSÅ B.D.BLAD 3101



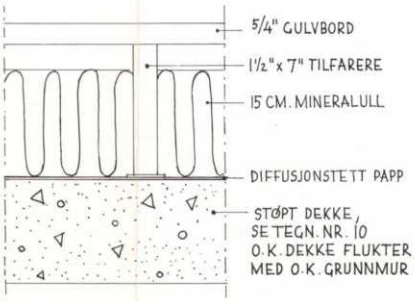
TIL FJELL ELLER TELEFRI DYBDE.

HVIS GRUNNMUREN STÅR PÅ FJELL OG DRENSRØRENE IKKE KOMMER I TELEFRI DYBDE, SKAL DE LEGGES INNVENDIG.

SNITT



DETALJ AV GULV I GANG I KJELLER, MÅL 1:5



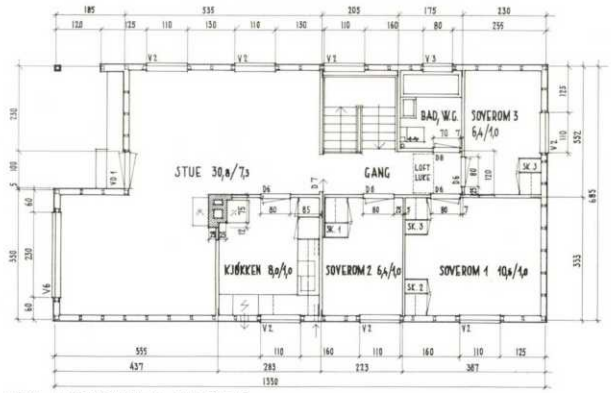
DETALJ AV GULV OVER GARASJE →

Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 19. sept. 1967.
Se forøvrig utskrift sak 149/67
Sortland bygningsråd
Sortland, 20. sept. 1967.

117 + TEGNING NR. 5
SNITT
MÅL 1:50

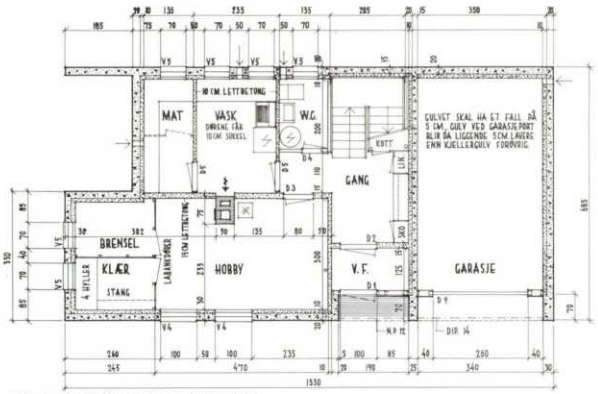
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 7-4-1964

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.



NB! ALTERNATIV PLAN AV 1. ETASJE
MED VINDU 6 PÅ GAVL, 3 STK. VINDU 1 PÅ LANGVEGG BORTFALLER.
BADEGULV SE B.D.BLAD 3101.

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BETONG, MUR UTEN PUSS OG BINDINGSVERK. SE OGSÅ B.D.BLAD 3102 OG 3103.



NB! ALTERNATIV PLAN AV KJELLER
VINDU 4 ER FLYTTET AV FASADEMESSIGE HENSYN; GJELDER BARE HVIS VINDU 1 PÅ LANGVEGG (1. ETASJE) SLØYFES.

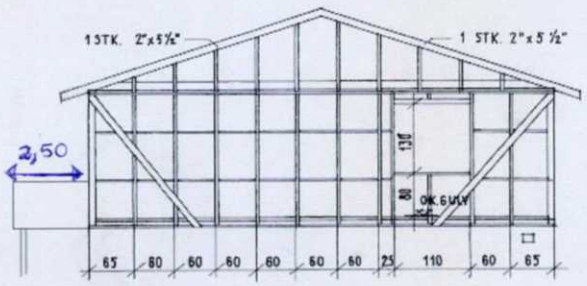
117 + TEGNING NR. 1A
ALT. PLANER
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 7-4-1964

Vedlegg · 1.

HUSET ETTER PLANLAGTE FORANDRINGER.

A



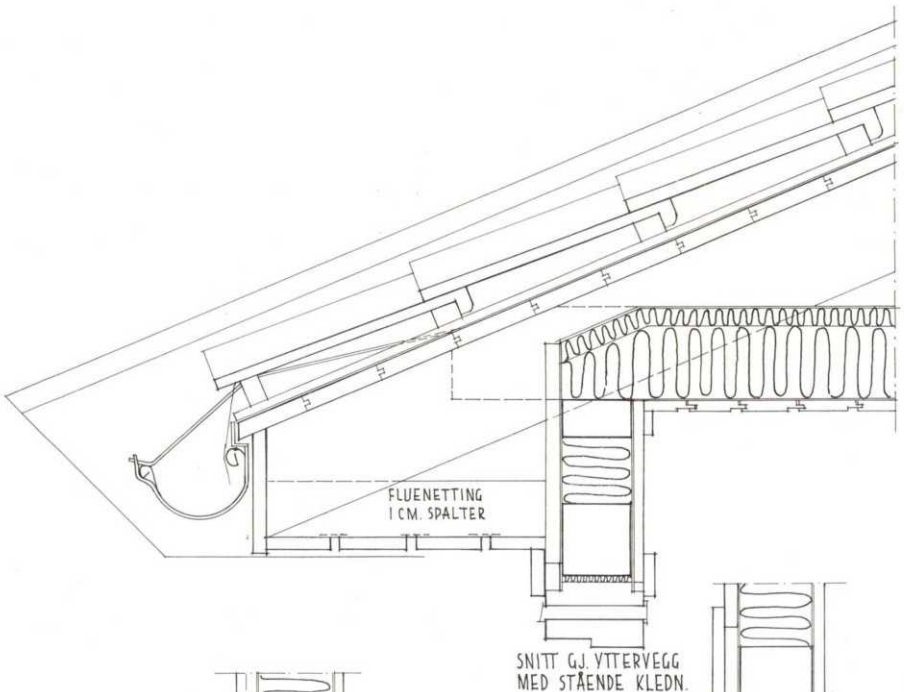
VEGG MOT ØST.

G.NR. 15/B.nr. 717

I forhold til tegningen er huset i virkeligheten snudd

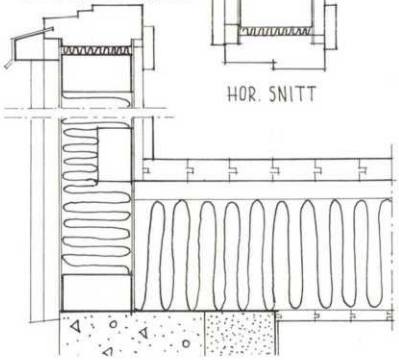
A: NORD
B: SØR
C: VEST
D: ØST

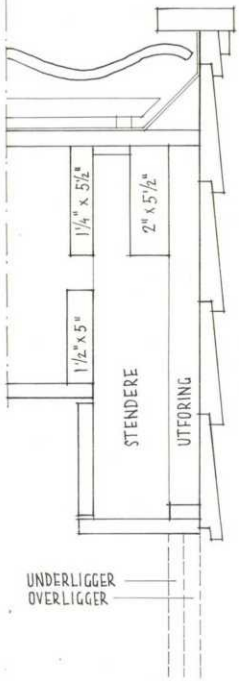
62



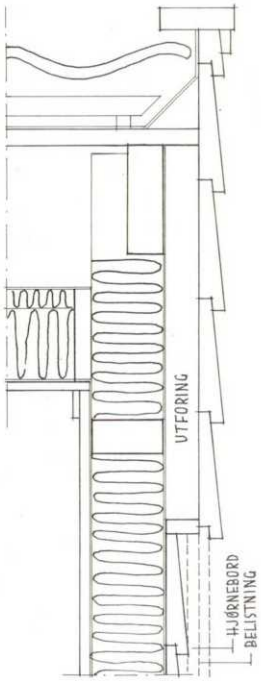
SNITT GJ. YTTERVEGG MED STÅENDE KLEDN.

HOR. SNITT



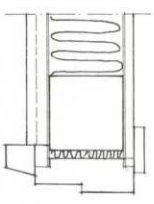


SNITT GJ. GAVL VED TERRASSE

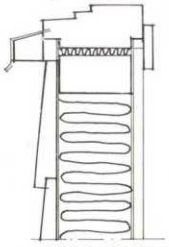


SNITT GJ. GAVL, LIGGENDE KLEDN.

SNITT GJ. YTTERVEGG MED LIGGENDE KLEDN.



HOR. SNITT.



VERT. SNITT

BÅDE UTV. OG INNV. PAPP (EV. EN EKSTRA PAPPREMSE) FØRES FORBI DYTTEFUGEN OG INN I ET SPOR I VINDUSKARMEN, DER DEN KLEMMES FAST MED EN LIST.

I KYSTSTRØK FÅR MAN EN ½" ASFALTIMPREGNERT PLATE UTENPÅ BINDINGSVERKET OG ¾" UTLEKTING AV UTVENDIG KLEDNING. PLATENE FØRES OPP I GAVLEN. DETTE FØRER TIL AT UTLEKTINGEN FOR GAVL-TREKANTEN BLIR ¾" TYKKERE ENN VIST PÅ TEGNINGEN.

GRUNNMURSPAPPEN KLEBES TIL MUREN OG BØYES OPP PÅ UTSIDEN AV SVILLEN. SE OGSÅ B.D. BLAD 1406.

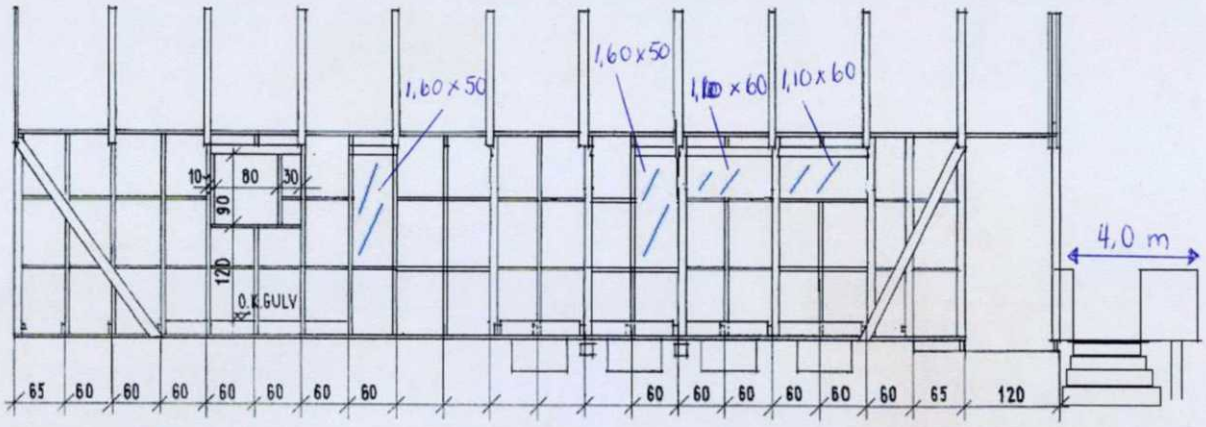
117

TEGNING NR. 5A
DETALJER
MÅL 1:5

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 7-4-1964

Vedlegg 3.

C

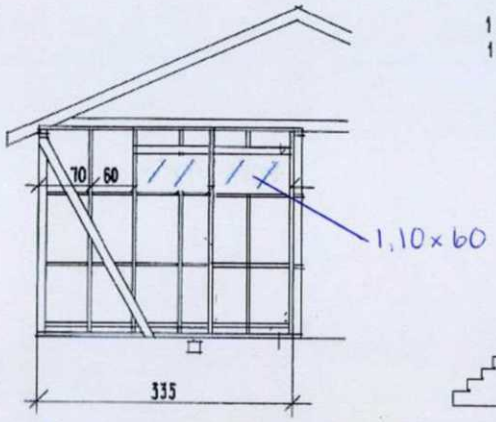


VEGG MOT NORD

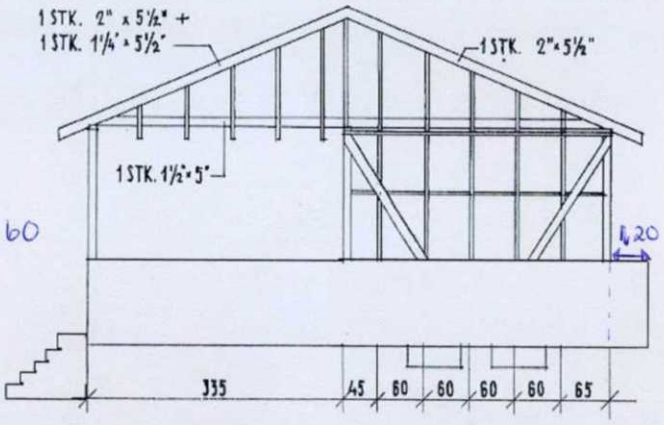
Gnr. 15
Bnr. 717

Vedlegg 2.

B



VEGG MOT TERRASSE. (VEST).

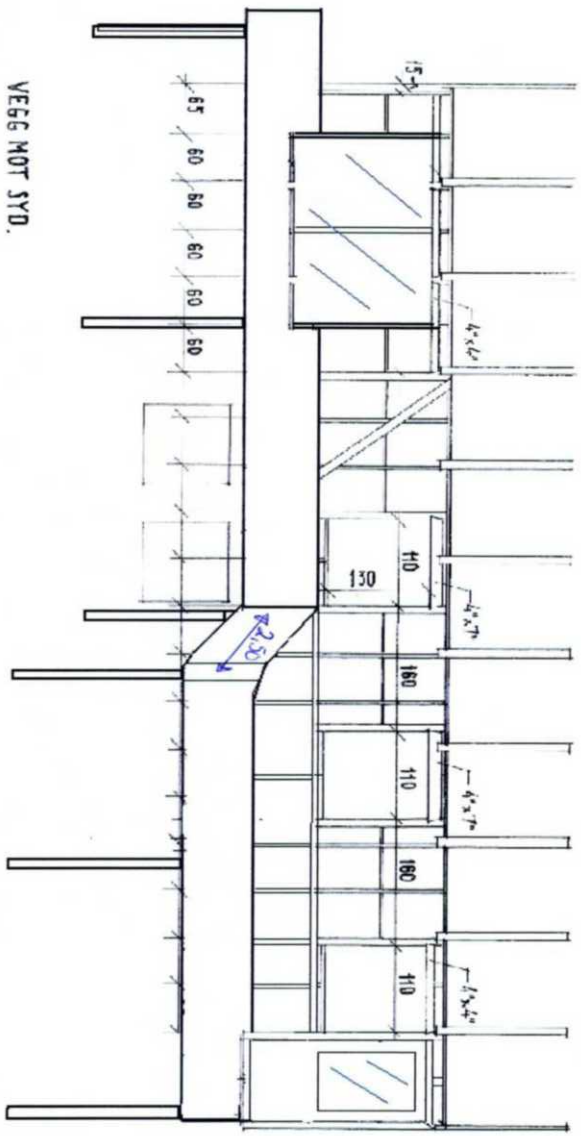


VEGG MOT VEST.

Gnr. 15. Bnr. 717

Gnr. 15
Bnr. 717

D



Vedlegg. 4

SORTLAND KOMMUNE
MYNDIGHET

Vår saksbehandler – direkte nr.
Roy Atle Hansen - 76 10 91 22
Vår dato: 29.04.2005

Deres dato:

Vår ref.: RAH / 05/00973- 2 - 15/717

Deres ref.:

Knut-Olaf Johansen

Nedre Lyngvei 3
8400 SORTLAND

UTVIDELSE AV BALKONG OG FASADEENDRING - VINDUER

Under henvisning til Deres melding mottatt 08.04.2005 bekreftes med dette at bygningsmyndigheten ikke har noen innvending til det planlagte tiltak.

Vi ønsker likevel å minne om følgende:

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (for eksempel jordlov, veglov, forurensningslov, konsesjonslov etc.).
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
- Det gjelder særlig regler om avstand til kraftledninger, kabler og vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan det føre til krav om omlegging, eventuelt riving/flytting.
- Arbeidet må ikke føre til nye eller endrede avkjørselsforhold.
- **Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, opplyse Sortland kommune om tiltakets plassering slik det er utført.**
- **Kulturminner:**
  Det gjøres oppmerksom på, at skulle det under arbeidet i marken, komme frem gjenstander eller strukturer som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Samisk kulturminneråd og Kulturetaten, Nordland fylkeskommune omgående, jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978, § 8.

Gravemelding fås ved å henvende seg til Sortland kommune, Servicekontoret.

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterlige opplysninger.

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

Saksbehandlingsgebyr kr 860,00

Gebyrregning ettersendes.

Med hilsen

Ottar Skog
Leder Myndighet

Eskild Rolf Brønlund
Fagleder

POSTADRESSE:	TELEFON:	TELEFAX:	POSTGIRO:	BANKGIRO:

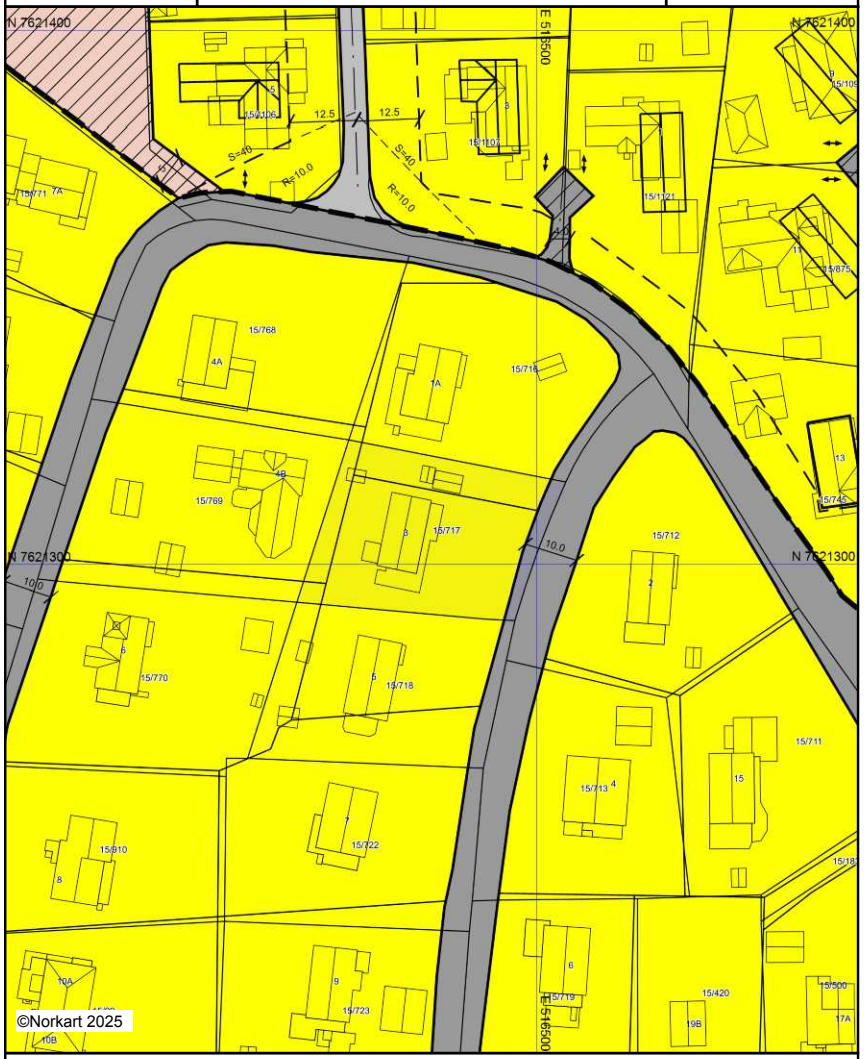
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/717
Adresse: Nedre Lyngvei 3
Dato: 15.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gangveg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius

Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/717
Adresse: Nedre Lyngvei 3
Utskriftsdato: 15.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

504.007

Vedtatt 21/6 1963.

Reguleringsvedtekter
til
reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt

-----0-----

§ 1.

Byplanen foreligger utarbeidet i målestokk 1 : 2000, der det innenfor den viste begrensningslinje er tegnet inn det regulerte vei- og gatenett, samt redegjort for plassering av offentlige plasser (torg, buss-stasjon, ferge, kai perkering m.v.) offentlige bygg, foruten tomtedelinger i nye boligområder.

§ 2.

I de etterfølgende paragrafer er vedtektene differensiert i:

A. Forretningsstrøk.
B. Boligstrøk.
C. Industristrøk.
D. Fellesbestemmelser.

A. FORRETNINGSSTRØK.

§ 3.

Bygningene skal føres opp med vegger og etasjeskiller av brannfast materiale.

§ 4.

1. Bebyggelsen kan innredes til forretninger, kontorer, lager og servisebedrifter.
2. Formål som antas å ville medføre ulemper for naboene kan bygningsrådet henvise til industristrøk.
3. Nødvendige tjeneste-leiligheter kan bygningsrådet tillate innredet.

§ 5.

1. Kvartalene er i planen regulert med ytre byggelinjer uten detaljplan for bebyggelsen.

2a. De regulerte byggelinjer som samtidig er gatelinjer, er å betrakte som ytre begrensning for bebyggelsen som for øvrig kan legges til rette på den måte som er mest tjenlig for det enkelte og de tilgrensende kvartaler.

2b. Byggelinjen langs østre side av riksvegen skal være minst 15,0 m. fra vegens midtlinje.

3. Det tillates ikke bygget høyere enn 2 etasjer uten innredet loft.
4. Utnyttelsesgraden for det enkelte kvartal (forholdet mellem brutto gulvareal over terreng og kvartalets areal regnet til gatemidte eller maks. 10,0 m. fra byggelinjen) skal ikke overstige 1,0.
5. Grunneierne skal for at det på egen grunn etableres gunstige forhold for varetransport ved av- og pålasting, samt garasje- og parkeringsplass for det antall biler som bygningsrådet bestemmer.

6. Selv om bygningsrådet kan tillate at en grunneier i første omgang bare går til delvis utbygging av sin eiendom, må det sendes inn byggemelding med tegninger for hele den prosjektert bygningsmasse på eiendommen.
7. Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, dispensere fra denne vedtekts pkt. 3 og 4.

B. BOLIGSTRØK.

§ 6.

1. Bebyggelsen skal være åpen med bolighus på maksæ.2.etasjer og uthus, garasjer eller fløybygg i 1.etasje.
2. Bolighus skal legges minst 10,0m.fraregulert gatelinje.
3. Garasje eller uthus skal legges minst 5,0 m.fra regulert gatelinje når det bygges som fløy til hovedhuset, ellers minst 10,0 m.fra gatelinjen.

§ 7.

1. Boligarealet (brutto gulvareal ekskl.kjeller, loft, uthus og garasje) må ikke overstige 15 % av netto tomtareal.
2. For 2.etasjes hus tillates ikke loft eller kjeller utnyttet til bolig.
3. Gesimshøyden skal være maksimum 6,5 m.og 4m.for henholdsvis 2.etasjes hus.
4. Arealet av uthus eller garasje må ikke overstige 35 m2.

§ 8.

1. Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet dispensere fra den viste tomtedeling.
2. Over 2 naboeiendommer kan bygningsrådet tillate oppført dobbelthus, vertikalt delt i eiendomsgrensen uten brannvegg når dette for øvrig ikke strider mot bygningsloven, forskriftene eller disse vedtekter.

§ 9.

Innredning av lokaler til annet formål enn bolig kan ikke tillates av bygningsrådet bare når det ikke medfører ulemper for naboene og når særlig forhold taler for det.

C. INDUSTRISTRØK.

§ 10.

Bebyggelsen skal føres opp med vegger og etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 11.

1. Bebyggelsen kan innredes til industri og servisebedrifter, lager og kontorer.
2. Bedrifter som antas å ville medføre ulemper for naboene, kan bygningsrådet henvise til bestemte deler av det regulerte industriområde -areal.
3. Boligbygg tillates ikke. Bygningsrådet kan untaksvis tillate tjenesteboliger innredet, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 12.

Hvor det i planen er vist plasser eller isolasjonsbelter kan disse ikke bebygges.

§ 13.

1. Kvartaler med eksisterende tomtedelinger og bebyggelser er i planen regulert med ytre byggelinjer uten detaljplan for bebyggelsen.
2. Innenfor nye industristrøk kan arealet deles etter de enkelte bedrifters behov,etter grensen som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.Parsellen skal ha mest mulig regelmessig form.
3. Det regulerte byggelinjer er å betrakte som ytre begrensningslinjer for bebyggelsen,som for øvrig kan legges til rette på den måte som bygningsrådet finner mest mulig tjenlig for strøket.

§ 14.

1. BYgningsrådet avgjør i hvert enkelt tilfelle hvor grensen for byggelighet og utnyttingsgrad for tomten skal settes. Byggehøyde på maks.2 etasjer kan bygningsrådet dispensere fra i særlige tilfeller.
2. Grunneierene skal sørge for at det på egen grunn etableres gunstige forhold for varetransport,av - og pålasting,samt garasje - og parkeringsplass for det antall biler som bygningsrådet bestemmer.

§ 15.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjennes såvel gjerdenes plassering som høyden,konstruksjonen og fargen.

D. FELLESBESTEMMELSER.

§ 16.

Forhager,mellomrom mellom frittstående blokker,gårdsrom o.s.v.må gis en tiltalende utformnig og behandling.Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus,beplantning,tørkeplasser,plass for søppelkasser o.

§ 17.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet,såfremt bygningsrådet finner det nødvendig.Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet eller strøket i sin helhet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider.Det skal være fasadepuss på branngavler,som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn ett år.

§ 18.

1. Bygningene skal ordinært ha sadeltak der takvinkelen ikke må overstige 30 gr.
2. Fra bestemmelsen i pkt. 1,kan bygningsrådet gjøre unntak hvor særlige grunner taler for det.
3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført bare hvor bygningsrådet gir sitt samtykke.Innredning av enkeltrom på loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis innenfor rammen av bygningslovens § 114 pkt.2,etter at brannstyres og helserådets uttalelser er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle.Nedskjæringer eller vinduer i takflaten,unntatt takluker,tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg,når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendigste avstander til nabogrense.Slik plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 19.

1. For offentlige bygninger innenfor områdene A,B og C gjelder ikke bestemmelsene om etasjetall når bygningene føres opp av brannfaste materialer.
2. For offentlige bygninger på tomter som er regulert åpent i parkmessige omgivelser,tar bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle standpunkt til tomtens begrensning og bebyggelsens karakter og volum.

§ 20.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utformning.

§ 21.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke fremspringende trapper.
2. Gjerdenes høyde,utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 22.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendels.

§ 24.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Sortland,3.des.1963.

717

717

Henvisning:

J.nr. .....

Kart .....

Tekst .....

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Ons dag den 28/12 1966 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Byggegrunn parsell D". gr.nr. 15 br.nr. 89

av skyld mark 0.09 i Sortland herred.

Forretningen er forlangt av A. C. Ellingsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. [2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Per Holkestad og Olav Albrigtsen

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: [3] Begge

Ved forretningen møtte: [4]

Av partene: Som selger og kjøper A.C. Ellingsen

Av naboer: Ingen

Over de n del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

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

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo 2-63.
Finansdepartementets formular

717

1. AREAL Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. Grensebeskrivelse [1]) ~~I sør grenser parsellen mot en i dag skyldsatt parsell og går fra pkt.I i vestlig retning litt over mot nordvest 35,70 m. til pkt.II. I vest (nordvest) grenser parsellen mot hovedbruket, og går fra pkt,II i nordlig retning litt over mot nordøst 31,50 m. til pkt.III. I nord grenser parsellen mot en i dag skyldsatt parsell og går fra pkt.III, i østlig retning litt over mot sørøst, 35,95 m. til pkt.IV. I øst (sørøst) grenser parsellen mot proj. gate og følger gatens kurve tilbake til pkt.I. Avstanden mellom pkt.I og IV er 28,25 m. (rett linje)~~
Gategrunnen som er begrenset av pkt.ene I-a-b-IV tilhører parsellen.
~~Forøvrig framgår tomtens form, størrelse og beliggenhet av kartet.~~
~~I pkt.I-II-III og IV er nedsatt jernrør.~~
Areal: 1033,0 m² + gategr. 141,0 m². Tils 1174,0 m².

Parsellen skal anvendes til: [2]) Byggetomt

Skylden for den fraskilte del ..... ble bestemt til 1 øre uten avløsning

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 9 øre Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog .....

dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

Den fraskilte del ..... er gitt bruksnavn: [3]) "Frydstad"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

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

Vi har bestemt at Kommunetekniker en skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Einar Eskeland

A. Ellingsen

Olav Albrigtsen

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Einar Eskeland

[1]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

[2]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

[3]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart

over parsell nr. 717 av gr.nr. 15 br.nr. 89

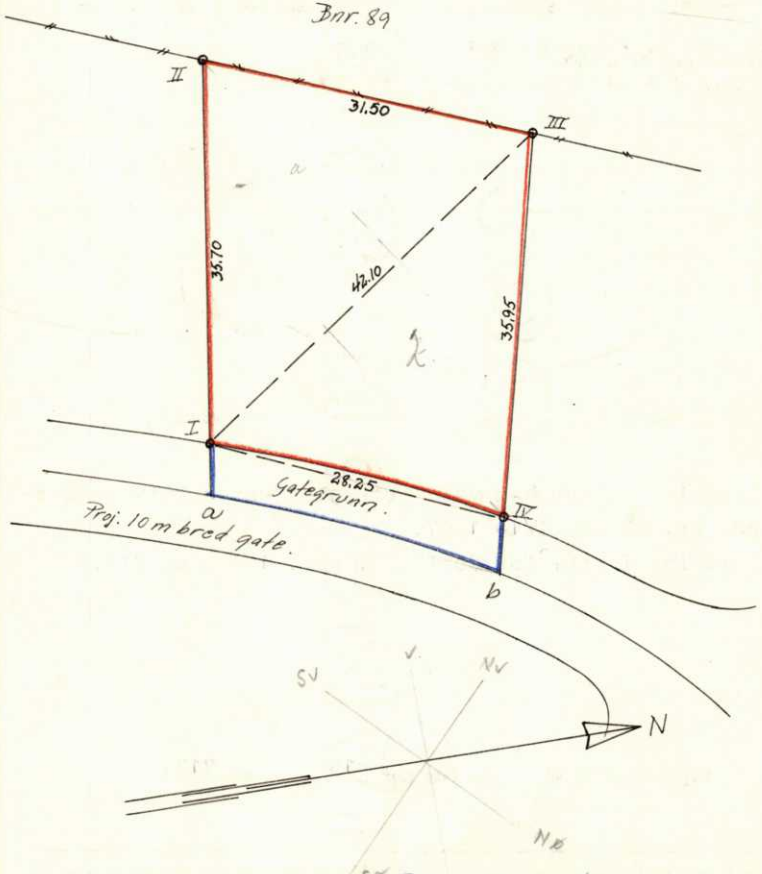
i Sortland

(eiendommens navn)

Areal: 1033,0
Gategr.: 141,0
1174,0

2

M - 1:500



Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja vedk 185/66.

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

formann. fylkeslandbrukssjef.

Ført inn i dagboken ved Vesterålen sorenskriverembete som nr. 23 den 3/1- 1967.
Ført inn i grb. for Sortland, gnr. 15/89 og 717.

Den fraskilte del har fått g.nr. 15 b.nr. 717.

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

NEDRE LYNGVEI 3

Nabolaget Brekka/Selnes - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Esso kryss Totalt 9 ulike linjer	**7 min** 0.7 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**21 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 26 min**

SKOLER

Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	**12 min** 1 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	**10 min** 0.8 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**12 min** 1 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	**11 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

IONITY Sortland	**8 min**
Parkveien 10	**12 min**

«Kort vei til det meste. Særlig skole og barnehage. I tillegg er det fine utsiktsforhold som er tilgjengelig fra stuevinduet.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

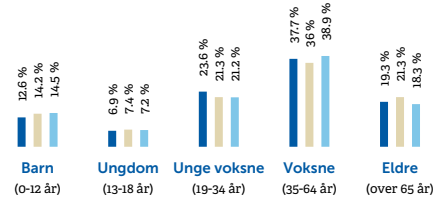
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

NABOSKAPET

Høflige 61/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brekka/Selnes	1 171	610
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	**8 min** 0.7 km
Vestmarka barnehage (0-5 år) 96 barn	**11 min** 0.9 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	**20 min** 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Havnegata Sortland PostNord	**8 min** 0.7 km
Rema 1000 Sortland PostNord	**11 min** 1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 82/100

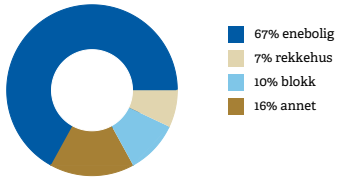
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 80/100

SPORT

Vestmarka ballbinge Ballspill	**10 min** 0.8 km
Sortland idrettsplass Ballspill, sandvolleyball	**10 min** 0.9 km
Expo Trening	**10 min**
Family Sports Club Sortland	**13 min**

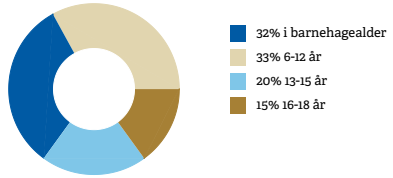
BOLIGMASSE



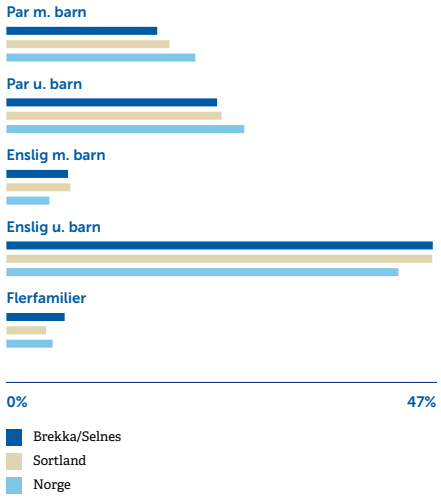
VARER/TJENESTER

Skibsgården Senter	**13 min**
Apotek 1 Sortland	**15 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



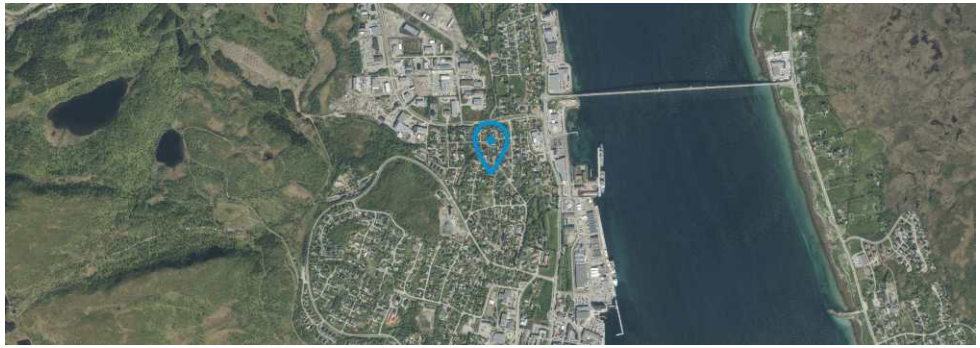
FAMILIESAMMENSETNING

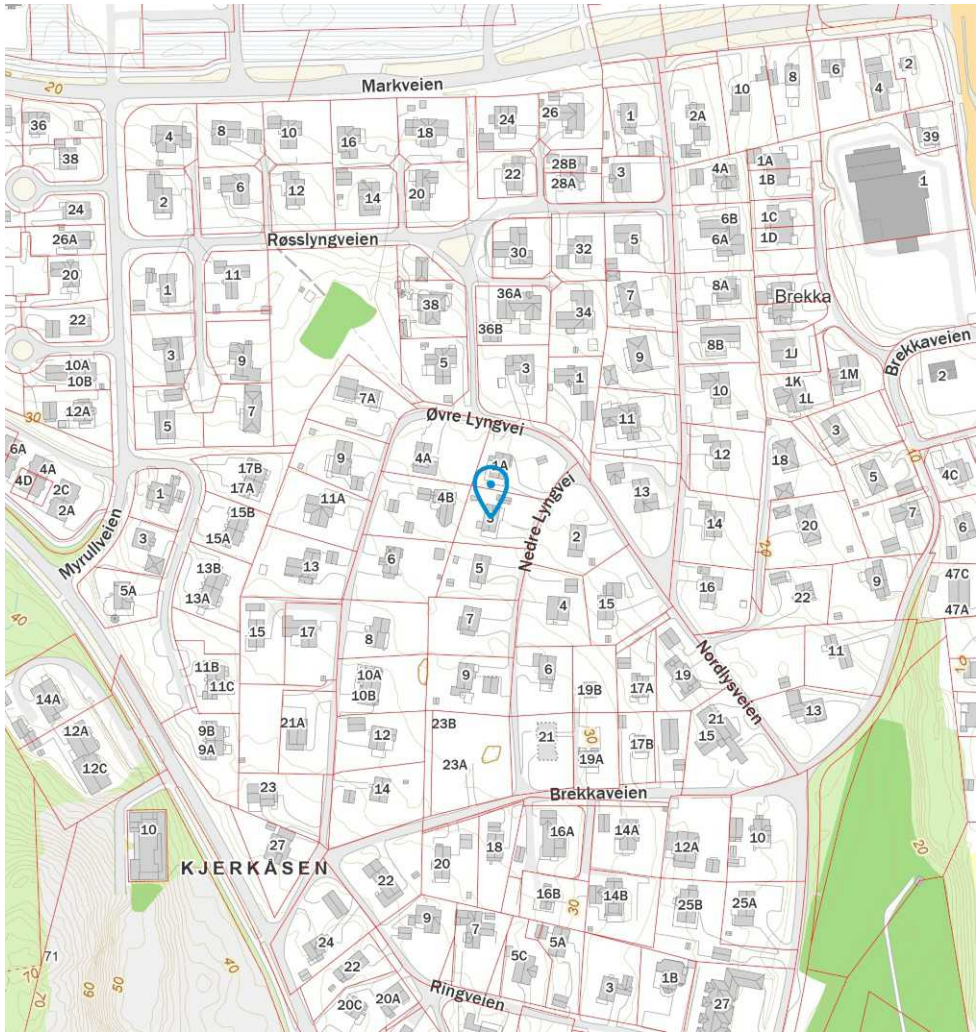


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19250133 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Nedre Lyngvei 3, 8402 Sortland.
Gnr. 15, Bnr. 717, Sortland kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 19250133
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.02.2026

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

eiendomsmegler1.no