

Velkommen til

Møllenbakkveien 28, 8403 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Møllenbakkveien 28
8403 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1988
BRA/BRA-i	180 / 180 m²
Soverom	3

Energimerke 

Eiendomsmegler1 presenterer Møllenbakkveien 28.

Dette er en praktisk utformet enebolig med alt på et plan. Boligen inneholder entré, gang, stue, kjøkken, kjølerom, vaskerom, bad, tre soverom og garasje. Godt med lagringsplass på uinnredet loft. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men har moderniseringsbehov. Fine rominndelinger, romslige terrassearealer og hageparti i bakkant av boligen. Sentral plassering i et veletablert nabolag, med gode solforhold.

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
Møllenbakkveien 28, 8403 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 14, Bnr. 203, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 602 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 88 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 12 175,- pr. år 2024
Det er 2 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 4 800,- med 2 terminer pr. 2024
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 180 m²
BRA totalt: 180 m²
TBA: 46 m²
GUA: 180.00 m²
ALH: 20.00 m²

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 618 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.
Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Innkjøring med grus/singel og gårdsplass med belegningsstein.

Byggeår
1988 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 154 m²: Vindfang, gang, 3 soverom, kjølerom, vaskerom, bad, kjøkken, stue, garasje.

2. etasje
BRA-i 26 m²: Uinnredet loft.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
Garasjen er flyttet lengre bak samt at endret planløsning i 1. etg. der vaskerom er utvidet.
Det er vedlagt tegninger der garasje er søkt tilbygd. I følge matrikkelrapport er tilbygget tatt i bruk i 1999.

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2004 med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyrtopp og stekeovn. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg fra kjøkken og våtrom.

Kjølerom:
Overflater på vegg og himling er utført med trepanel og vinylbelegg på gulv. Kjøleromsaggregat.

Bad:
Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler. Det ble lagt nye gulvfliser i 2012. Overflate vegger på våtrom er utført med fliser. Overflate himling er utført med himlingsplater. Overflater er fra byggeår. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning, toalett, dusjhjørne og servant. Innredning er HC-tilpasset. Mekanisk sentralavtrekk i boligen.

Vaskerom:
Overflate gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg fra byggeår. Overflater på vegg i våtrom er utført med våtromstapet. Himling er utført med himlingsplater. Våtrommet har synlig våtromsbelegg som tettesjikt og plastsluk fra byggeår. Rommet har skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk sentralavtrekk fra våtrom i boligen.

Innvendige overflater:
Overflate vegger i oppholdsrom er utført med fabrikkmalte plater, malt strie, trepanel og brystningspanel. Himling er utført med himlingsplater og trepanel i stue/kjøkken. Overflater gulv er utført med vinylbelegg og teppebelegg. Overflater er hovedsakelig fra byggeår. Overflate vegger i garasje er utført med gipsplater på vegg og i himling. Betonggulv. Overflate vegger i delvis innredet loftsrom er utført med ubehandlede og malte plater. Himling er utført med himlingsplater. Overflater gulv er utført med sponplater.

Loftsluke med stige (for adkomst til loftsrom). Boligen har profilerte innvendige dører med trekarmer.
Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille er utført som tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Eswa gulvvarme i stue, kjøkken, gang og vindfang. Etasjeskille på loft er utført med A-takstol, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe fra byggeår. Innbygget peisovn i stuen. Pipen og peis er kledd med skiferstein.

Krypkjeller:
Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Krypkjellere er generelt en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Det er montert vannmåler.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast, fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har sentralavtrekk fra kjøkken og våtrom og naturlig ventilasjon med ventiler i vindu samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

Varmesentral:
Det er installert varmepumpe i stuen. Produksjonsår på pumpen er 2008.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder er montert på vaskerom og er fra 2020 og er på ca. 200 liter.

Andre installasjoner:
Sentralstøvsuger med uttak gang og vindfang i boligen. Motorenhet er montert i garasjen.

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

Branntekniske forhold:
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Takkonstruksjon/Loft: Takgjennomføringer mangler tilfredsstillende tetting mot undertaket. Det er registrert fuktskjolder i undertaket.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Garasjeport: Aldersmessig vurdering.
- Verandadør: Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning.
- Balkonger og terrasser: Det er ufagmessing innfesting av bjelkesko. Bjelkesko er festet i bordkledning noe som kan medføre svikt i konstruksjonen samt redusert muligheter for vedlikehold av bordkledning. Svikt i søylefundamenter og søyler til veranda. Manglende søylepunkt/innfesting for drager kan medføre svikt i konstruksjonen.
- Drenering: Det er ikke montert topplist eller annen tilfredstillende avslutning av grunnmursplast.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Stedvis ujevnheter i gulvbelegg. Gulvbelegget ligger løst på gulvplatene.
- Overflater - garasje: Mer enn halvparten av forventet levetid på overflater er oppnådd.
- Overflater - loft: Det er ikke ferdigstilte arbeider med innredning av loftsetasje. Himling er ikke isolert før dampsperre og himlingsplater ble lagt. Det er synlige innfestinger på deler av gulvkonstruksjonen av hjelpemidler i 1. etg.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er stedvis knirk i etasjeskille i begge etasjer. Registrerte skjevheter kan vurderes å være forårsaket av registrerte avvik på grunnmur.
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Krypkjeller: Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Innvendige dører: Det er registrert skjevheter på innvendige dører.
- Vaskerom: Tapetskjøter er ikke tette. Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Bad: Merker i himlingsplater etter revet vegg i dusjsonen. Mer enn halvparten av forventet levetid på fliser er oppnådd. Sprekker i fliser kan være symptom på svikt i underliggende konstruksjoner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innredning og sanitærutstyr. Det er redusert effekt på avtrekksvifte som kan medføre fare for fuktskader pga. høy fuktighet i våtrom.
- Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert begrenset effekt av det mekaniske anlegget. Dette kan medføre at forurenset luft på kokesonen ikke ledes ut av boligen.
- Kjølerom: Det er ikke lufting mellom tilstøtende konstruksjoner, dvs. kjølerommet er ikke bygget som rom i rommet. Fare for fukt i konstruksjoner. Rommet er ikke benyttet som kjølerom senere år.
- Vannledninger: Det er irr på rør.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Ventilasjon: Aldersmessig vurdering.
- Varmesentral: Aldersmessig vurdering.
- Andre installasjoner: Støvbeholder er teipet fast til motorenhet. Iflg. eier så må det påregnes tiltak ved utbedring.

TG3 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: Nærmere undersøkelser må utføres for å avklare om benyttet snøfanger har godkjent utførelse.
- Utvendige rampe fra veranda: Det er ikke montert rekkverk.

- Grunnmur og fundamenter: Det er stedvise skader på grunnmur som indikere setninger i grunnen. Eier opplyser om at det har vært er bevegelser i boligen etter byggeår. Setninger i grunnmur vil medføre skader og skjevheter på boligens etasjeskille og veggkonstruksjoner over tid.

TG3 – Innvendig:
- Pipe og ildsted: Feieluke er plassert i krypkjeller og er ikke befart pga. stedlige forhold for adkomst til krypkjeller. Iflg. eier så har feiere gitt beskjed om at det må etableres bedre tilkomst til krypkjeller og feieluken som er plassert i krypkjeller.
- Vaskerom: Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluk eller ut i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskade. Det er ikke våtromsutførelse på våtromsbelegget. Stedvis motfall til sluk. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Bad: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Kjølerom: Iflg. eier er det feil med aggregatet.
- Elektrisk anlegg: På generelt grunnlag og på bakgrunn av alder på anlegget, samt over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales utvidet el-kontroll.
- Branntekniske forhold: Det er ikke montert røykvarsler i garasjen.

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. 1: Byttet flis på gulv og i dusjen. Faglært arbeid utført i 2012.

Pkt. 3: Byttet takstein som ble ødelagt etter storm. Byttet bordkle sørvegg. Nytt feie-trinn. Arbeid utført av Blikkenslager Johnsen og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2015.

Pkt. 5: Oppgradert kapasitet. Spotter i himling. Faglært arbeid utført av Elektroinstallasjon AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2005.

Pkt. 6: Sjekket lyspunkt, sikringsskap. Faglært arbeid utført av Vesterålskraft. Arbeidet ble ferdigstilt i 2010.

Pkt. 12: Sprekk i en gulvflis på bad.

Pkt. 15: Etter storm ble takstein løsnet av vind, og det kom innsig av regnvann.

Pkt. 17: Boligen er bygd på tomt med myr. Er bevegelse i grunnen, som vises på buler i gulv og trege dører.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng i Øvre Myrland boligfelt, ca. 2 km. sør for Sortland sentrum. Solåpen beliggenhet i etablert og barnevennlig boligområde. Boligen har hovedfasade mot sørvest.
Adkomst fra offentlig vei uten gjennomgangstrafikk. Kort gangavstand til barnehager, skole og dagligvarebutikk samt nærhet til utmarka, med attraktivt og meget brukt turområde både sommer og vinter, med bl.a. lysløype.

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

Adkomst
Med utgangspunkt i Extra Sortland, kjør til høyre inn på Steiroveien og følg Steiroveien ca. 600 meter. Ta til høyre opp Møllenbakkveien og følg veien ca. 180 meter. Ta til venstre og boligen ligger nå til venstre.
For detaljert beskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

Nedløp og beslag:
Boligen har plasttakrenner og taknedløp i plast. Takstige og feieplattform for adkomst for feier.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggkonstruksjon er utført som isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig liggende bordkledning. Det er lagt ny bordkledning i 2023 på fasaden mot sør.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjon er utført med prefabrikkerte A-takstoler og stedvis sakstakstoler, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Takkonstruksjon er utført med prefabrikkerte w-takstoler over garasje, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Vinduer i stuen, kjøkken er fra 2010, og hovedsoverom er fra 2016.

Dører:
Boligen har lakkert hovedytterdør og garasjedør i tre. Bygningen har lakkert balkongdør i tre fra 2010.

Garasjeport:
Garasjeport i tre m/portåpner. Fjernkontroll til portåpner er defekt.

Balkonger og terrasser:
Veranda er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Utvendige rampe fra veranda:
Rullestolrampe fra veranda er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Byggegrunn:
Det er iflg. eier myr i grunnen som er gravd ut og deretter er det tidsmessig utførelse er med innfylte masser iht. byggeår.

Drenering:
Bygningens drenerende system er fra byggeår.

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

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.

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 22.11.1988. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygd garasje. Tilbygget er registrert tatt i bruk 17.03.1999.

Oppvarming
Vedfyring og elektrisk oppvarming. Eswa gulvvarme i stue, kjøkken, gang og vindfang.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet. På generell basis anbefales det å undersøke pipe før budgivning. Megler har ikke mottatt informasjon vedrørende pipe/feiing fra kommunen.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger iht. eldre reguleringsplan for Øvre Myrland med planID 1985075, datert 14.11.1985. I følge kommunedelplan skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er innhentet fra Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 954 190,- for 2022
Sekundærverdi kr 3 625 920,-.

Andre opplysninger

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

Eier
Anita Oliva Bertinussen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 538
Dato: 28.01.1987
Registrering av grunn

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pr stk) kr 1 500,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 29-04-2024 av Reidulf Halvorsen i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 29.04.2024
Selgers egenerklæring, datert 30.05.2024
Energiattest, datert 29.07.2024
Bygningstegninger, datert 25.06.1987
Bygningstegninger, datert 1988
Ferdigattest, datert 22.11.1988
Matrikkelrapport, datert 29.05.2024
Målebrev, datert 10.01.1987
Grunnkart, datert 29.05.2024
Kommuneplan, datert 29.05.2024
Reguleringsplan, datert 29.05.2024
Reguleringsbestemmelser, datert 14.11.1985
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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









Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig m/garasje
Møllenbakkveien 28, 8403 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 14, bnr. 203

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 11.04.2024 **Rapportdato:** 29.04.2024 **Oppdragsnr.:** 20840-1244 **Referansenummer:** QT1714

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Reidulf Halvorsen
Uavhengig Takstingeniør
reidulf@ttv.as
932 06 645

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Møllenbakkveien 28, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 203
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet, hensyntatt alder selv om boligen har stedvis div. skader og defekter.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt avvik i utførelser. Det er opplyst fra eier og registrert setningsskader på grunnmur og boligen.
Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Garasje

Garasje i tilknytning til bolig med direkte adkomst til vindfang, i standard/vanlig utførelse (iht. byggeår) som generelt gir et normalt helhetsinntrykk, hensyntatt alder.
Garasjen er utført i isolerte konstruksjoner, bl.a. ved bindingsverkvegger og innvendig gipsplatekledning på vegg og himling, betonggulv, leddport m/portåpner. Innlagt strøm.
Elde, slitasje og evt. synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

Det er registrert forhold med sterke symptomer på svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig m/garasje - Byggeår: 1988

UTVENDIG

Gå til side

Taktekke er utført med betongtakstein fra byggeår. Befart fra bakkenivå.
Boligen har plasttakrenner og taknedløp i plast.
Takstige og feieplattform for adkomst for feier.
Ytterveggkonstruksjon er utført som isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig liggende bordkledning. Det er lagt ny bordkledning i 2023 på fasaden mot sør.
Takkonstruksjon er utført med prefabrikkerte A-takstoler og stedvis sakstakstoler, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Takkonstruksjon er utført med prefabrikkerte w-takstoler over garasje, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Vinduer i stuen, kjøkken, og hovedsoverom er fra 2016.
Boligen har lakkert hovedytterdør og garasjedør i tre.
Bygningen har lakkert balkongdør i tre fra 2010.
Garasjeport i tre m/portåpner.
Veranda er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.
Rullestolrampe fra veranda er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Gå til side

INNVENDIG

Møllenbakkveien 28, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 203
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med fabrikkmalte plater, malt strie, trepanel og brystningspanel.
Himling er utført med himlingsplater og trepanel i stue/kjøkken. Overflater gulv er utført med vinylbelegg og teppebelegg. Overflater er hovedsakelig fra byggeår.
Overflate vegger i delvis innredet loftsrom er utført med ubehandlede og malte plater.
Himling er utført med himlingsplater. Overflater gulv er utført med sponplater.
Etasjeskille er utført som tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Eswa gulvvarme i stue, kjøkken, gang og vindfang.
Etasjeskille på loft er utført med A-takstol, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i gang i hovedetg. over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i stuen i hovedetg. over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg. over en lengde på ca. 2 m.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe fra byggeår. Innbygget peisovn i stuen. Pipen og peis er kledd med skiferstein.
Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/ krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Krypkjellere er generelt en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader.
Loftsluke med stige (for adkomst til loftsrom).
Boligen har profilerte innvendige dører med trekarmer.

Gå til side

VÅTROM

Vaskerom
Våtrom fra byggeår 1988. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse.
Overflater på vegg i våtrom er utført med våtromstapet. Himling er utført med himlingsplater.
Overflate gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg.
Våtrommet har synlig våtromsbelegg som tettesjikt og plastsluk.
Rommet har skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk sentralavtrekk fra våtrom i boligen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang mot skyllekar. Målt verdi er 7,5 %. Kritisk grense er ca. 20 %.

Bad
Våtrom fra byggeår 1988. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse. Det er lagt nye fliser på gulv i 2012.
Overflate vegger på våtrom er utført med fliser fra byggeår. Overflate himling er utført med himlingsplater.
Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler. Det ble lagt nye gulvfliser i 2012.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning, toalett, dusjhjørne og servant. Innredning er HC tilpasset.
Mekanisk sentralavtrekk i boligen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot servant.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2004 med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyrtopp og stekeovn.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg fra kjøkken og våtrom.

Gå til side

SPESIALROM

Overflater på vegg og himling er utført med trepanel og vinylbelegg på gulv.
Kjøleromsaggregat.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Det er montert vannmåler.
Det er avløpsrør av plast, fra byggeår.
Boligen har sentralavtrekk fra kjøkken og våtrom og naturlig ventilasjon med ventiler i vindu samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.
Det er installert varmepumpe i stuen.
Produksjonsår på pumpen er 2008.
Varmtvannsbereder er montert på vaskerom og er fra 2020 og er på ca. 200 liter.
Sentralstøvsuger med uttak gang og vindfang i boligen. Motorenhet er montert i garasjen.
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid.
Automatsikringer.

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

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er iflg. eier myr i grunnen som er gravd ut og deretter er det tidsmessig utførelse er med innfylte masser iht. byggeår.
Bygningens drenerende system er fra byggeår.
Murt ringmur. Normalt utføres fundament av denne type mur enten med såleblokk eller i betong. Utførelse kan ikke bekreftes da konstruksjonen er skjult.
Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring med grus og gårdsplass med belegningsstein.
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger. Ledningstype er ikke bekreftet, men tidsmessige ledningstyper er plastledninger både når det gjelder vann- og avløpsledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	180 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	180 m²
Totalpris	3 700 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig m/garasje

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

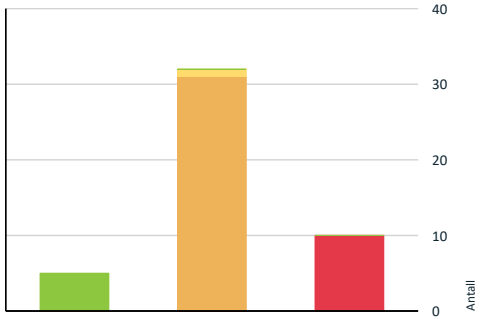
Garasjen er flyttet lengre bak samt at endret planløsning i 1. etg. der vaskerom er utvidet.

Møllenbakkveien 28, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 203
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

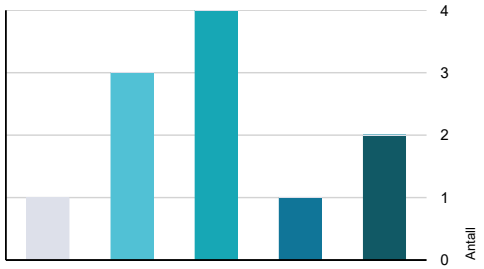
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.
Iht. forskrift er det i rapport ikke foretatt kostnadsberegning av forhold med TG2, kun av forhold med TG3, noe som avviker fra rapportens instruks.
Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales. Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendige rampe fra veranda	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Garasjeport — Gå til side
- Utvendig > Verandadør — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Overflater - garasje — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Overflater - loft — Gå til side

Møllenbakkveien 28, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 203
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/GARASJE



Byggeår
1988

Kommentar
Iht. eier.

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

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Skiftet bordkledning på fasade mot sør 2023. Skiftet vinduer i stuen, kjøkken, hovedsoverom i 2016, verandadør i 2010. Lagt nye gulvfliser på bad i 2012. Skiftet div. spottbelysning 2018.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taktekke er utført med betongtakstein fra byggeår. Befart fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er også naturlig ved skifte av taktekking at undertak også skiftes.





TG 3 Nedløp og beslag

Boligen har plasttakrenner og taknedløp i plast. Takstige og feieplattform for adkomst for feier.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Nærmere undersøkelser må utføres for å avklare om benyttet snøfanger har godkjent utførelse.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ved skifte av taktekking er det naturlig at takrenner, kroker, nedløp og beslag skiftes. Det må monteres snøfangere på begge sider av boligen av sikkerhetsmessige årsaker og forhindre skjevbelastninger på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport









TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjon er utført som isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig liggende bordkledning. Det er lagt ny bordkledning i 2023 på fasaden mot sør.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Manglende og utilstrekkelig lufting bak bordkledning medfører økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved skifte av bordkledning bør det etableres tilfredstillende lufting bak bordkledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon er utført med prefabrikkerte A-takstoler og stedvis sakstakstoler, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Takkonstruksjon er utført med prefabrikkerte w-takstoler over garasje, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

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

Det er stedvis ikke gangbart gulv på kaldloft og konstruksjonen er derfor begrenset befart i disse områder iht. gjeldende retningslinjer. Takgjennomføringer mangler tilfredsstillende tetting mot undertaket. Dette kan medfører fare for fukt inn i konstruksjonen. Det er registrert fuktskjolder i undertaket. Undertak kan ta skade av langvarig og gjentagende fukt/vannbelastninger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres gangbar gulvløsning på kaldloft for enklere adkomst ved inspeksjon av innvendig takkonstruksjon. Ved skifte av undertak bør det etableres tette gjennomføringer i undertak for å forhindre fukt skader i underliggende konstruksjoner.



Møllenbakkveien 28, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 203
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Vinduer i stuen, kjøkken, og hovedsoverom er fra 2016.

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

Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid.

Utførelsen av innsettingsdetaljer medfører dårlig lufting av bordkledning, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Det bør etableres luftespalte mellom vannbrettbeslag og vindusomramming/bordkledning.





TG 2 Dører

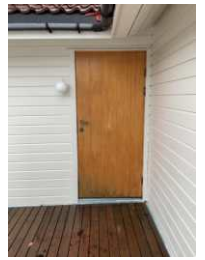
Boligen har lakkert hovedytterdør og garasjedør i tre.

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

Mer enn halvparten av forventet levealder på dør er oppnådd. Merker etter fuktopptrekk i garasjedør.

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





TG 2 Garasjeport

Garasjeport i tre m/portåpner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levealder på garasjeport er oppnådd.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser bør utføres for å avklare eventuelle tiltak for utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at garasjeport nærmer seg tid for utskifting.





TG 2 Verandadør

Bygningen har lakkert balkongdør i tre fra 2010.

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

Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

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

Det er ufagmessing innfesting av bjelkesko. Bjelkesko er festet i bordkledning noe som kan medføre svikt i konstruksjonen samt redusert muligheter for vedlikehold av bordkledning. Svikt i søylefundamenter og søyler til veranda. Manglende søylepunkt/innfesting for drager kan medføre svikt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Ved eierskifte er det naturlig å vurdere utbedring av påviste avvik.



Møllenbakkveien 28, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 203
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport







TG 3 Utvendige rampe fra veranda

Rullestolrampe fra veranda er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med fabrikkmalte plater, malt strie, trepanel og brystningspanel.
Himling er utført med himlingsplater og trepanel i stue/kjøkken.
Overflater gulv er utført med vinylbelegg og teppebelegg. Overflater er hovedsakelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på overflater er oppnådd.
Stedvis ujevnheter i gulvbelegg. Gulvbelegget ligger løst på gulvplatene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte kan det være naturlig å vurdere stedvis fornying av innvendige flater.





Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - garasje

Overflate vegger i garasje er utført med gipsplater på vegg og i himling. Betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på overflater er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte kan det være naturlig å vurdere fornying av innvendige flater.







TG 2 Overflater - loft

Overflate vegger i delvis innredet loftsrom er utført med ubehandlede og malte plater.
Himling er utført med himlingsplater. Overflater gulv er utført med sponplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke ferdigstilte arbeider med innredning av loftsetasje. Himling er ikke isolert før dampsperre og himlingsplater ble lagt. Det er synlige innfestinger på deler av gulvkonstruksjonen av hjelpemidler i 1. etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte kan det være naturlig å vurdere ferdigstillelse av innvendige flater på loftsetasjen. Himling må isoleres skal rommet benyttes til oppholdsrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført som tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Eswa gulvvarme i stue, kjøkken, gang og vindfang.
Etasjeskille på loft er utført med A-takstol, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i gang i hovedetg. over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i stuen i hovedetg. over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg. over en lengde på ca. 2 m.

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

Møllenbakkveien 28, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 203
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er stedvis knirk i etasjeskille i begge etasjer. Registrerte skjevheter kan vurderes å være forårsaket av registrerte avvik på grunnmur.

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.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader og behov for tiltak. Ved eierskifte er det naturlig å vurdere utbedring av skjevheter ved renovering. Utbedring må sees i sammenheng med en eventuell utbedring av registrerte avvik på grunnmur.







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.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår. Innbygget peisovn i stuen. Pipen og peis er kledd med skiferstein.

Vurdering av avvik:
• Det er vanskelig tilkomst til feieluke.

Feieluke er plassert i krypkjeller og er ikke befart pga. stedlige forhold for adkomst til krypkjeller. Iflg. eier så har feiere gitt beskjed om at det må etableres bedre tilkomst til krypkjeller og feieluken som er plassert i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Gjøre tiltak for å få tilgang til feieluken.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det må etableres tilfredstillende tilkomst til feieluke i krypkjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/ krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Krypkjellere er generelt en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader.

Vurdering av avvik:
• Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Pga. stedlige forhold er krypkjeller ikke befart. Det er stedvis dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Gjelder fasaden mot øst og sør. Krypkjellere er en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Det må etableres tilfredstillende adkomst til krypkjeller. Nærmere undersøkelser er nødvendig da krypkjellere generelt har en risikokonstruksjon som krever riktig oppbygging, god lufting og jevnlig inspeksjon for å forhindre skader. Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.



TG 1 Innvendige trapper

Loftsluke med stige (for adkomst til loftsrom).

TG 2 Innvendige dører

Boligen har profilerte innvendige dører med trekarmer.

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

Det er registrert skjevheter på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrom fra byggeår 1988. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater på vegg i våtrom er utført med våtromstapet. Himling er utført med himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Tapetskjøter er ikke tette

Våtromstapet er ikke egnet til å benyttes i våtsone uten ytterligere fuktbeskyttelse av bakenforliggende konstruksjoner. Forventet levetid på våtromstapet er oppnådd. Stedvis er våtromstapet løsnet fra underlaget.

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

Vær oppmerksom ved bruk. I forbindelse med eierskifte er det naturlig med oppgradering av våtrom for å tåle dagens bruk.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Overflate gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Møllenbakkveien 28, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 203
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluk eller ut i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskade. Det er ikke våtromsutførelse på våtromsbelegget. Stedvis motfall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrommet står foran full renovering for å tåle dagens bruk. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har synlig våtromsbelegg som tettesjikt og plastsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk sentralavtrekk fra våtrom i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.

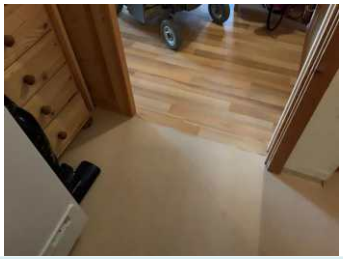
Det er redusert effekt av avtrekket. Manglende eller redusert effekt på mekanisk avtrekk kan medføre fare for fuktskader pga. høy fuktighet i våtrom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser må til og avklare eventuelle tiltak for utbedring av mekanisk avtrekksvifte.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang mot skyllekar. Målt verdi er 7,5 %. Kritisk grense er ca. 20 %.





1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra byggeår 1988. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse. Det er lagt nye fliser på gulv i 2012.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegger på våtrom er utført med fliser. Overflate himling er utført med himlingsplater. Overflater er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Merker i himlingsplater etter revet vegg i dusjsonen. Mer enn halvparten av forventet levetid på fliser er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

I forbindelse med eierskifte er det naturlig med utbedring av himling samt vurdere oppgradering av våtrom for å tåle dagens bruk. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler. Det ble lagt nye gulvfliser i 2012.

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

Sprekker i fliser kan være symptom på svikt i underliggende konstruksjoner.

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

Vær oppmerksom ved bruk. Nærmere undersøkelser må til for å avklare eventuelle behov for tiltak.

Møllenbakkveien 28, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 203
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Stedlige forhold og utførelse i sluk skjuler membranløsning. Utførelse av overgang mellom klemring og membran er dermed ikke mulig å kontrollere. Forventet levetid på membran er oppnådd. Det bør monteres tett dusjkabinett. Badet vil da kunne fungere i normal brukssituasjon med dette avviket. Ved en eventuell lekkasje vil tilstøtende konstruksjoner kunne bli skadet.

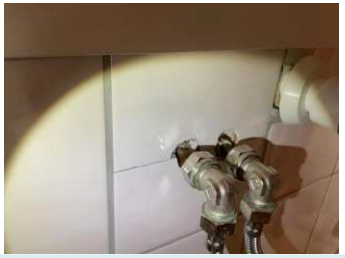
Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Det bør monteres tett dusjkabinett. Badet vil da kunne fungere i normal brukssituasjon med dette avviket. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). I forbindelse med eierskifte er det naturlig å vurdere renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning, toalett, dusjhjørne og servant. Innredning er HC tilpasset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innredning og sanitærutstyr.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Rørgjennomføringer bør sikres mot fuktinntrengning. I forbindelse med eierskifte kan det være naturlig å vurdere oppgradering av innredning og utstyr.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk sentralavtrekk i boligen.

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

Det er redusert effekt på avtrekkvifte som kan medføre fare for fuktskader pga. høy fuktighet i våtrom.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Nærmere undersøkelser må til og avklare eventuelle tiltak for utbedring av mekanisk avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot servant.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2004 med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyrtopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig å vurdere fornying av innredning.





Møllenbakkveien 28, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 203
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg fra kjøkken og våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert begrenset effekt av det mekaniske anlegget. Dette kan medføre at forurenset luft på kokesonen ikke ledes ut av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser må til for å avklare eventuelle behov for tiltak.



SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflater på vegg og himling er utført med trepanel og vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er ikke lufting mellom tilstøtende konstruksjoner, dvs. kjølerommet er ikke bygget som rom i rommet. Fare for fukt i konstruksjoner. Rommet er ikke benyttet som kjølerom senere år.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Nærmere undersøkelser må til for å avklare omfang og behov for tiltak. Skal rommet benyttes som kjølerom bør det bygges som rom i rommet.





1. ETASJE > KJØLEROM

TG 3 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist/opplyst at kjøleromsaggregat ikke fungerer.

Iflg. eier er det feil med aggregatet.

Konsekvens/tiltak
• Kjøleaggregat må skiftes ut/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Det er montert vannmåler.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



TG 2 Ventilasjon

Boligen har sentralavtrekk fra kjøkken og våtrom og naturlig ventilasjon med ventiler i vindu samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på avtrekksaggregat er oppnådd. Det er redusert effekt på anlegget. Avtrekkskanaler på kaldloft er ikke tilleggsisolert samt at dampsperren er defekt på ventilasjonskanaler.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle behov for tiltak. Det må påregnes tiltak og kostnader med utbedring i nærmeste fremtid.



TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stuen. Produksjonsår på pumpen er 2008.

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

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

Møllenbakkveien 28, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 203
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er montert på vaskerom og er fra 2020 og er på ca. 200 liter.

TG 2 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger med uttak gang og vindfang i boligen. Motorenhet er montert i garasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Støvbeholder er teipet fast til motorenhet. Iflg. eier så må det påregnes tiltak ved utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser må til for å avklare eventuelle behov for tiltak.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988
   Iflg. opplysninger gitt på befaring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
   Iflg. opplysninger gitt på befaring.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Iflg. opplysninger gitt på befaring. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja
   Iflg. opplysninger gitt på befaring. Ikke fremlagt kontrollrapport.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
   Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.
   Iflg. opplysninger gitt på befaring.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
   Iflg. opplysninger gitt på befaring.

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På generelt grunnlag og på bakgrunn av alder på anlegget, samt over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

På bakgrunn av løs elektrisk installasjon i sikringsskap, anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget. Løs installasjon i sikringsskap er utløsende for TG 3.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke montert røykvarsler i garasjen.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
DSB anbefaler utskifting av røykvarslere etter 8- 10 år.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er iflg. eier myr i grunnen som er gravd ut og deretter er det tidsmessig utførelse er med innfylte masser iht. byggeår.

Møllenbakkveien 28, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 203
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

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

Det er ikke montert topplist eller annen tilfredstillende avslutning av grunnmursplast.

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

Topplist på grunnmursplast bør monteres.





TG 3 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Det er stedvise skader på grunnmur som indikere setninger i grunnen. Eier opplyser om at det har vært er bevegelser i boligen etter byggeår. Setninger i grunnmur vil medføre skader og skjevheter på boligens etasjeskille og veggkonstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Nærmere undersøkelser må til for å avklare skadeomfang og utbedringsmetode. Ved eierskifte er det naturlig med utbedring av grunnmur og fundamenter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Eiendommen ligger med arealer i marin grense iflg. NVE sitt kart. Nærmere undersøkelser bør utføres ved eventuelle tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegg. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

Møllenbakkveien 28, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 203
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

180 m²/180 m²

Enebolig m/garasje: Uinnredet loft, Vindfang, Gang, 3 Soverom, Kjølerom, Vaskerom, Bad, Kjøkken, Stue, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 700 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 0,6 da., med påstående enebolig m/garasje, er beliggende i etablert boligområde med bl.a. gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk.
Bolig med sørvestvendt hovedfasade som generelt gir et normalt bygningsmessig helhetsinntrykk hensyntatt boligens alder, dette selv om bolig også stedvis preges av elde, slitasje og utidsmessighet samt defekter/skader.
Eiendommens beliggenhet samt bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvreveien 11 ,8402 SORTLAND			29-10-2023	3 400 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**27 679**
	112 m²	1980	3 sov						
2	Karl Reinsnes vei 9 ,8403 SORTLAND			03-05-2023	3 400 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**25 180**
	139 m²	1957	4 sov						
3	Strandskogveien 8 ,8403 SORTLAND			11-04-2023	3 300 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**24 516**
	155 m²	1971	4 sov						
4	Karles vei 1 ,8400 SORTLAND			04-04-2024	3 150 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**21 111**
	135 m²	1974	2 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.

Møllenbakkveien 28, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 203
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Iht. eier.	Kr.	12 000
Forsikring. iht. eier.	Kr.	10 500
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	11 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**33 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/garasje	Kr.		**3 950 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 950 000**

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 750 000**

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

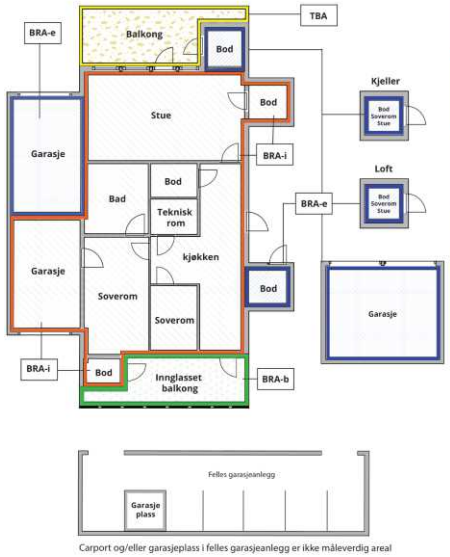
Hva er måleverdig areal?

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.

Møllenbakkveien 28, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 203
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Enebolig m/garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	26			26		20	46
1. Etasje	154			154	46		154
SUM	**180**				**46**	**20**	**200**
SUM BRA	**180**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
1. Etasje	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kjølerom , Vaskerom , Bad , Kjøkken , Stue , Garasje		

Kommentar

Areal av kryprom er ikke medtatt i de oppgitte areal (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler).
Areal av vegg mellom garasje og bolig er ikke medtatt i de oppgitte areal.
Areal av garasje i 1. etg. BRA = 26 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasjen er flyttet lengre bak samt at endret planløsning i 1. etg. der vaskerom er utvidet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/garasje	123	57

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2024	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør
	Anita Oliva Bertinussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	14	203		0	618 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Møllenbakkveien 28

Hjemmelshaver
Bertinussen Anita Oliva

Møllenbakkveien 28, 8403 SORTLAND
Gnr 14 - Bnr 203
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng i Øvre Myrland boligfelt, ca. 2 km. sør for Sortland sentrum.
Solåpen beliggenhet i etablert og barnevennlig boligområde. Boligen har hovedfasade mot sørvest.
Adkomst fra offentlig vei uten gjennomgangstrafikk.

Kort gangavstand til barnehager, skole og dagligvarebutikk samt nærhet til utmarka, med attraktivt og meget brukt turområde både sommer og vinter, med bl.a. lysløype.
Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over annen eiendom. Veirett forutsettes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Innkjøring med grus/singel og gårdsplass med belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.03.2024		Fremvist	0	Nei
Egenerklæring	11.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	19.05.1987		Gjennomgått	1	Nei
Statens Kartverk	07.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	11.04.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referanseniveået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/QT1714

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

bankID SIGNERT 30.05.2024
Bertinussen, Anita Oliva

Selgers egenerklæring

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

Møllenbakkveien 28,
8403 SORTLAND

- Utfylt av: Anita Oliva Bertinussen
- Utfylt dato: 30.05.2024 kl. 15:47
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 1988

Fremtind

Utført arbeid

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

Ja: Byttet flis på gulv og i dusjen

Faglært arbeid utført av Karl Gustav Nilsen AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2012.

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

Ja: På bad

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

Nei

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

Ja: Byttet takstein som ble ødelagt etter storm
Byttet bordkle sørvegg
Nytt feie-trinn

Arbeid utført av Blikkenslager Johnsen og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2015.

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

Nei

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

Ja: Oppgradert kapasitet
Spotter i himling

Faglært arbeid utført av Elektroinnstalasjon AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2005.

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

Ja: Sjekket lyspunkt, sikrings-skap

Faglært arbeid utført av Vesterålskraft. Arbeidet ble ferdigstilt i 2010.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja: Sprekk i en gulvflis

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

Nei

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

Nei

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

Ja: Etter storm ble takstein løsnet av vind, og det kom innsig av regnvann

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

Nei

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

Ja: Boligen er bygd på tomt med myr
Er bevegelse i grunnen, som vises påbuler i gulv og trege dører

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

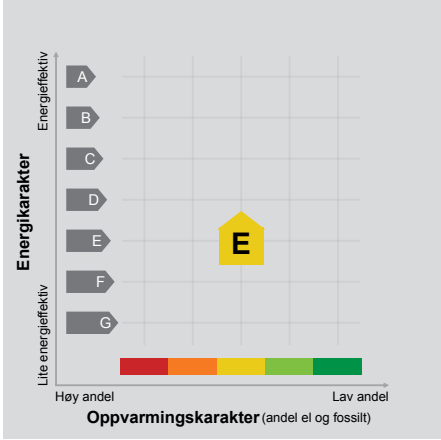
Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

ENERGIATTEST

Adresse	Møllenbakkveien 28
Postnummer	8403
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	203
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11366392
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-2168
Dato	29.07.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 20 474 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 057 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved

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)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister
- Bruk varmtvann fornuftig

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
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 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. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Møllenbakkveien 28
Postnummer: 8403
Sted: SORTLAND
Kommune: Sortland
Bolignummer: H0101
Dato: 29.07.2024 15:32:42
Energimerkenummer: Energiattest-2024-2168

Kommunenummer: 1870
Gårdsnummer: 14
Bruksnummer: 203
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 11366392

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

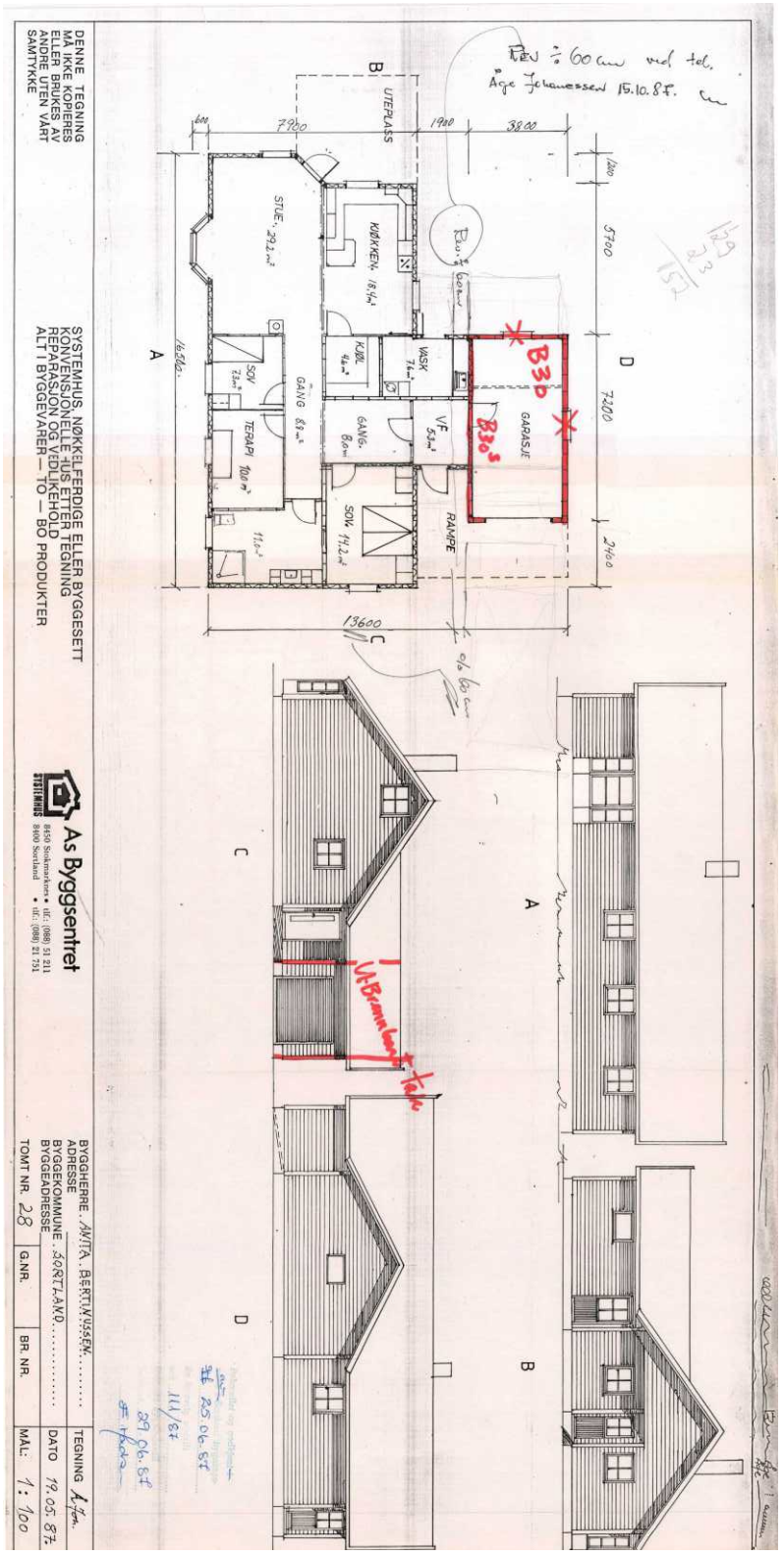
Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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.

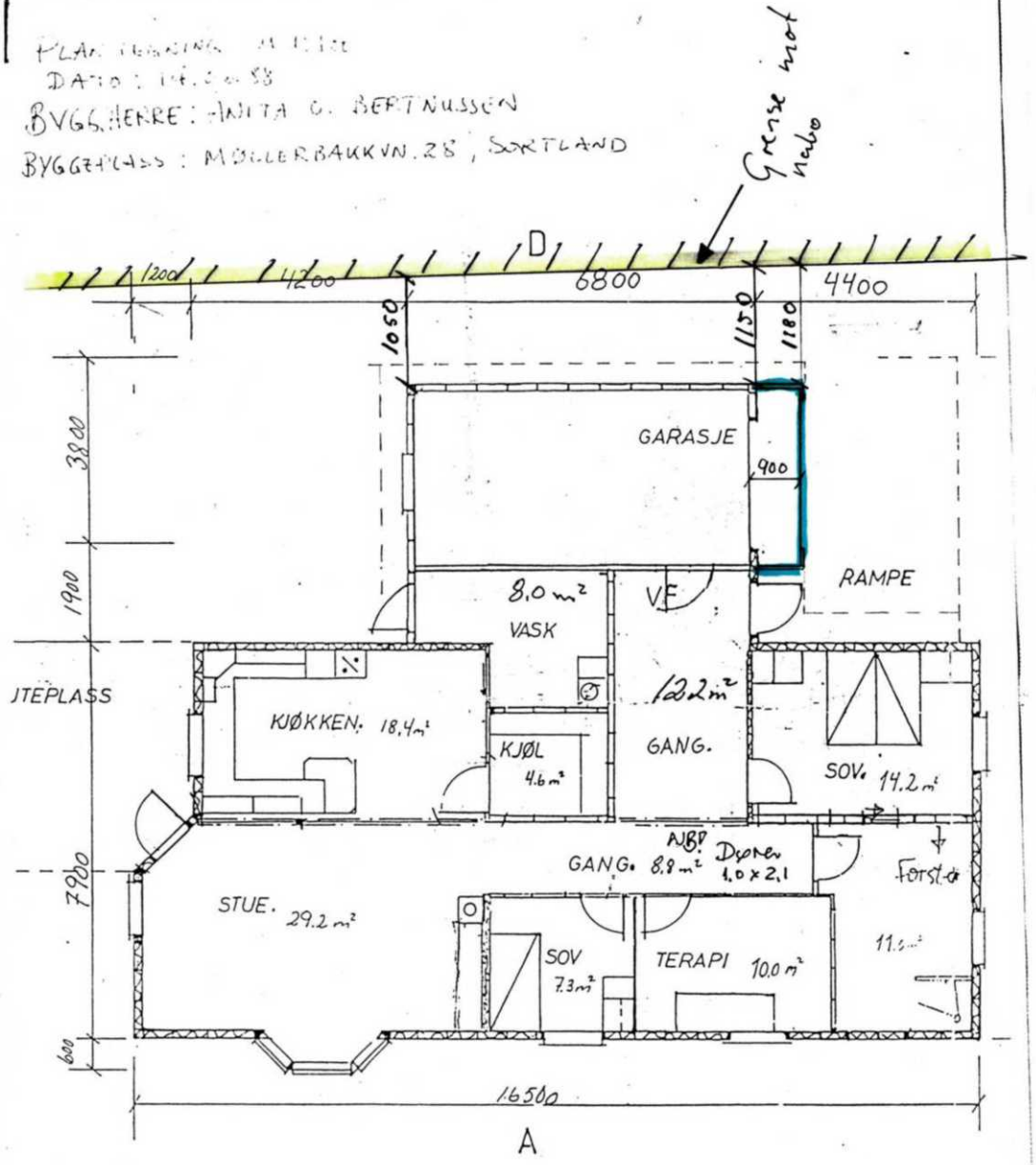
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.



PLAN TEGNING M 1:100
DATO : 14.3.88
BYGGHERRE : ANITA C. BERTNUSSEN
BYGGEPLASS : MØLLERBAKKVN. 28, SORTLAND



Takutstikk på garasje 400 mm mot nabotomt.

Forlengelse av garasje med 900 mm, ut til eksisterende takutstikk over inngangsparti

Byggmestrene Kinn og Lien A/S

Per Kinn

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Møllenbakkveien 28			14/203
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)** / **Sak nr**
Nybygg	Boligbygg	25.06.87	25.08.87 / 111/87

Byggherre	Adresse	Tlf.
Anita Bertinussen, Snorresv. 25,	8400 Sortland.	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Byggsentret A/S,	8400 Sortland.	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Arnfinn Halvorsen, Reinsnes,	8423 Maurnes.	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: Ingen merknader.

Sted og dato	Stempel
Sortland 22.11.1988.	Olav Halvorsen. Sortland kommune. Underskrift Bygningskontrolløren.

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	618
Etablert dato	13.01.1987	Historisk oppgitt areal	618
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.01.1987			14/187 (-618), 14/203 (618)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7618982.1	515511.28	0	Ja	618	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Adresse

Vegadresse: Møllenbakkveien 28

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	203 Steiro	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11366392		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	22.11.1988
2	11366392	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	17.03.1999

1: Bygning 11366392: Enebolig (111), Tatt i bruk 22.11.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	191

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	191
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.06.1987	25.06.1987
Igangsettingstillatelse	01.11.1987	01.11.1987
Tatt i bruk	22.11.1988	22.11.1988

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Møllenbakkveien 28	H0101	14/203	191	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	39	0	39	0	0	0
H01	1	152	0	152	0	0	0

2: Bygningsendring 11366392-1: Tilbygg, Tatt i bruk 17.03.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	3
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	17.09.1998	17.09.1998
Igangsettingstillatelse	17.10.1998	17.09.1998
Tatt i bruk	17.03.1999	17.09.1998

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	14/203	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	3	3	0	0	0

Grunnkart

Sortland kommune

Eiendom: 14/203
Adresse: Møllenbakkveien 28
Dato: 29.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Kommunens navn (ev. stempel)

SORTLAND

MÅLEBREV

J nr 109/86

Målebrev nr 14203

hnr. 1788

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
14	203	

Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
28.01.87 00538
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN

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

Dato 10.1.87 holdt—

Kart- og delingsforretning over parsell av gnr.14, bnr.187 i Sortland. Forretningen er utført som kontorforretning, og markdata er hentet fra forretninger avholdt den 14.7.86 og 10.9.86. Parsellen skal nyttes til boligformål.

Delingen er godkjent av bygningssjefen den 5.12.86. Sak 254/86.

Forretningen ble rekvirert av—

Sortland kommune v/ordfører A. Pettersen

Bestyrer ved forretningen var—

Lars Nyvold

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

Sortland den 13.1.87

Willy Bacon

Leder av oppmålingsmyndigheten

Lars Nyvold

saksbehandler

Dagbokstempel ved tinglysing	Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT 28.01.87 00538 SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN O. J. Sandness førstesekr.ef.	TINGLYST Gebyr betalt med kr.310,-. Dok.avgift betalt med kr. Merknad etter tgll. § II

Påtegninger (Rettelser o.l.) sign.

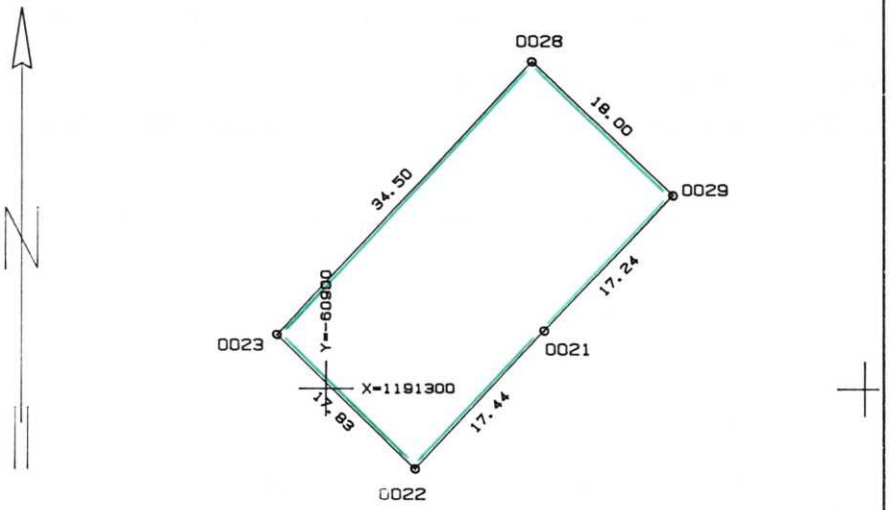
Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr
14	203	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt		Jnr
X 1191310 -60885 Z		109/86
Koordinatsystem	Målestokk	Målebrev nr
NGO	1:500	14203
Kartblad	Areal	
ED 249-1-52	618.2 M²	



PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
140022	GODKJ. JORDM.	1191292.63	-60891.72	17.83	
140023	GODKJ. JORDM.	1191304.98	-60904.59	34.50	
140028	GODKJ. JORDM.	1191330.12	-60880.96	18.00	
140029	GODKJ. JORDM.	1191317.79	-60867.85	17.24	
140021	GODKJ. JORDM.	1191305.34	-60879.78	17.44	

K-58/5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-82

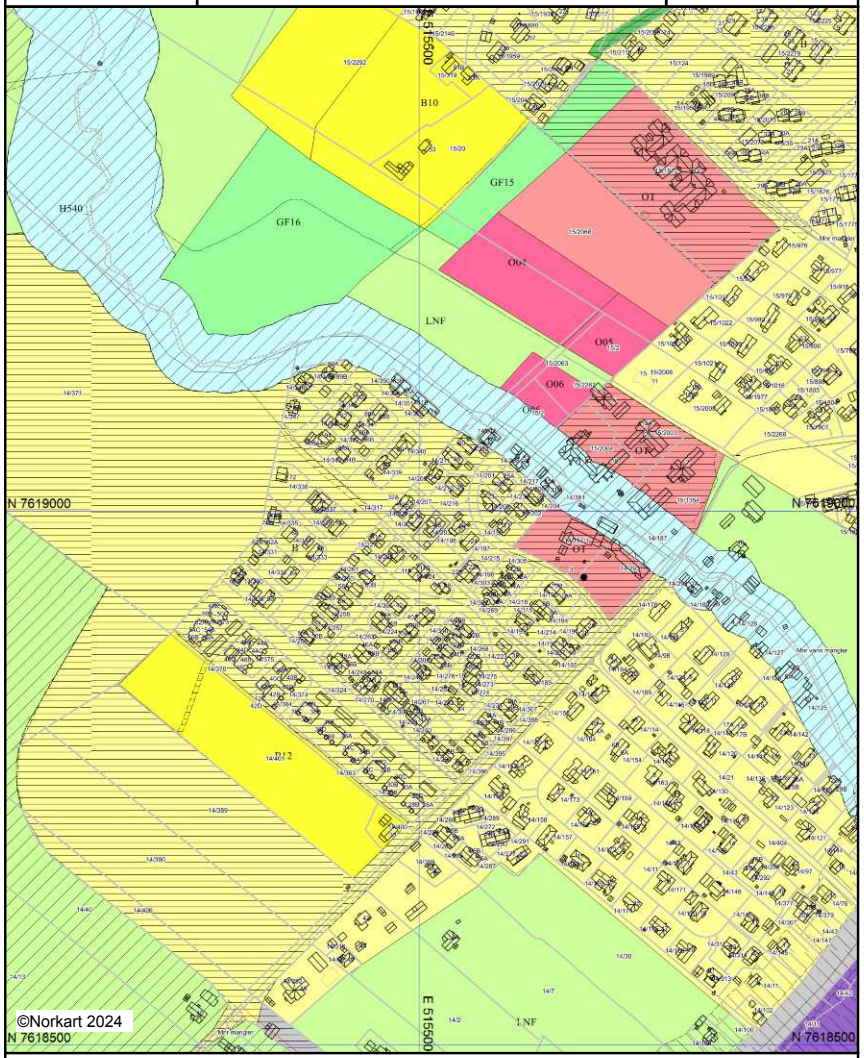
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/203
Adresse: Møllenbakkveien 28
Dato: 29.05.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

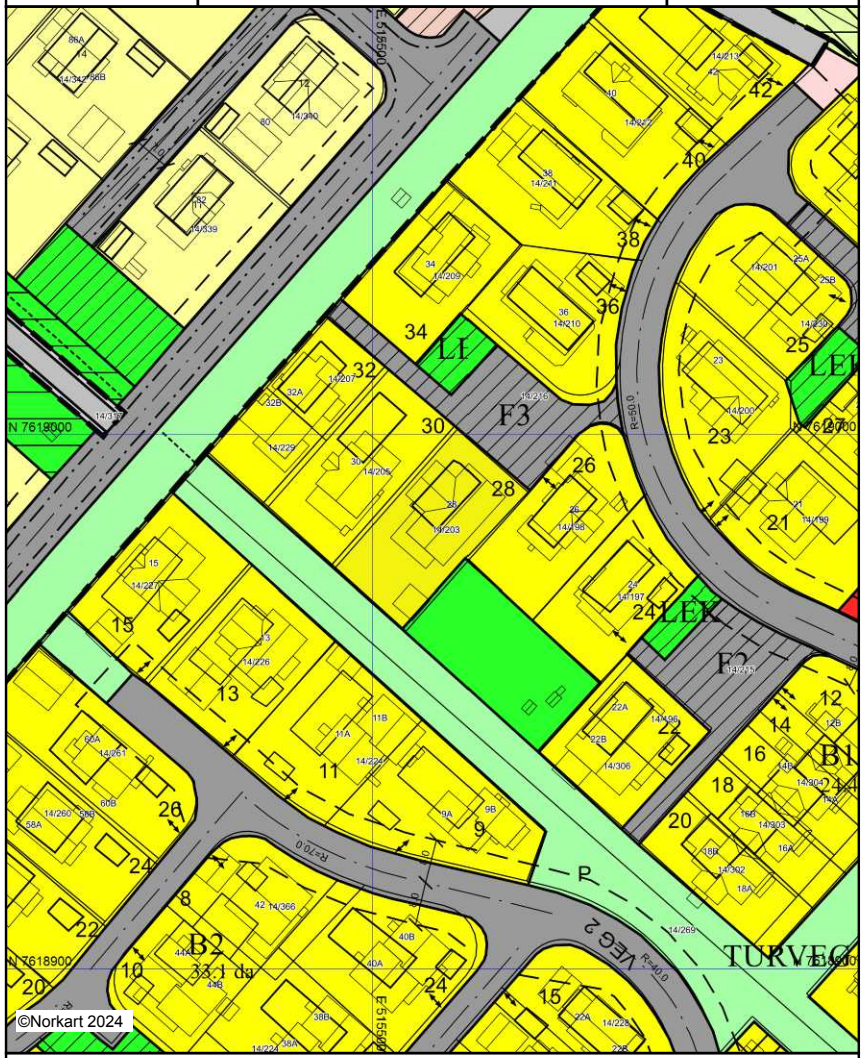
Sortland kommune

Reguleringsplankart

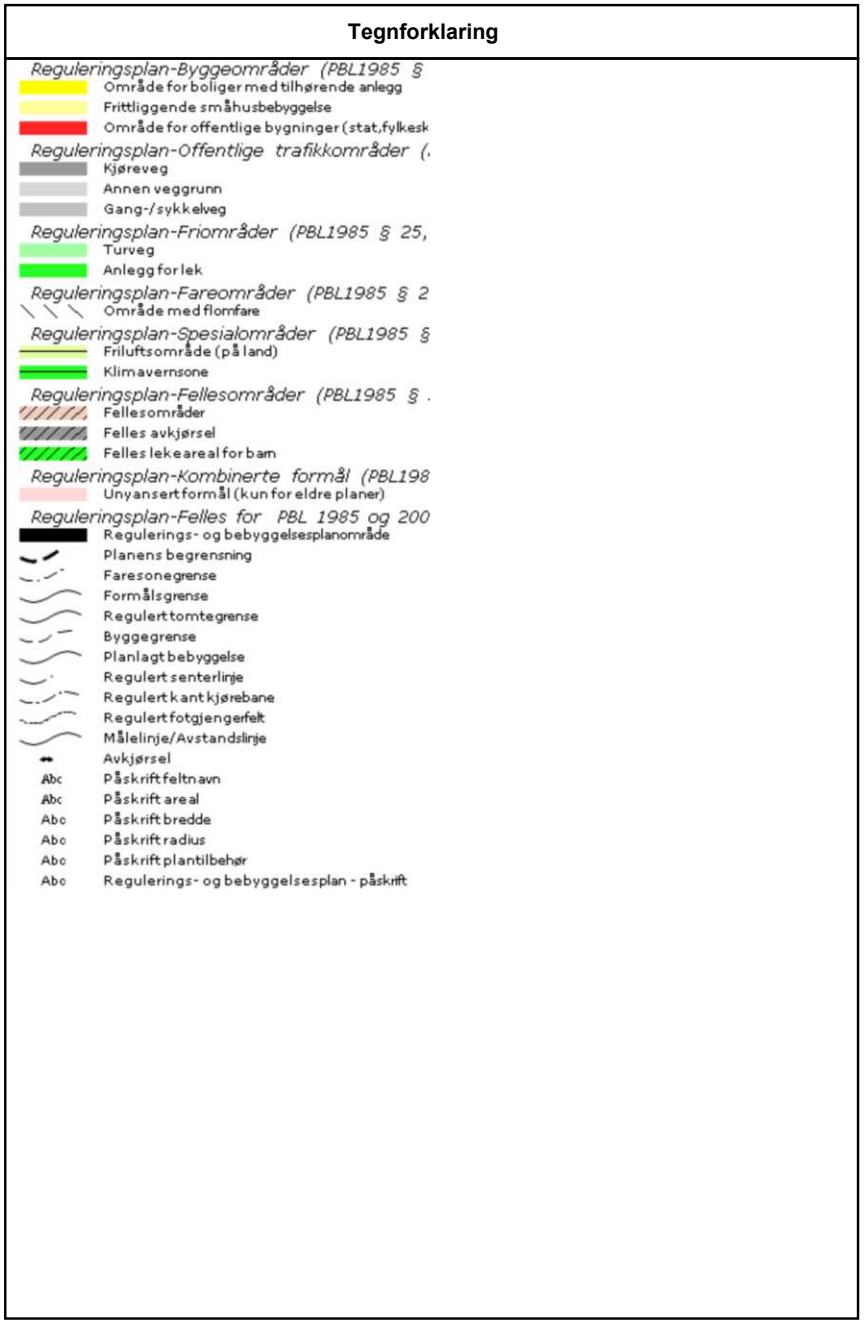
Eiendom: 14/203
Adresse: Møllenbakkveien 28
Dato: 29.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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



Arkiv: 504.075

SORTLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE MYRLAND, SORTLAND TETTSTED.

Siste revisjon: 25.06.85
Kommunestyrevedtak 14.11.85.....

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgense formål:

Byggeområder, her under
- bolig område
- offentlige byggeområder og
- forretningsområde

Trafikkområder.
Friområder.
Fareområder.
Fellesareal for flere eiendommer.

§ 2

Område for bolibebyggelse - B.

a. I området skal oppføres boligbebyggelse. I bebyggelsen kan det foruten til boliger innredes til mindre verksteder, forretninger, sosiale formål som etter byggningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse m.h.t. støy, trafikk, parkering m.m.

b. Bygninger kan oppføres i inntil 1 1/2 etg., med gesimshøyder ikke over 4,5 m. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

c. Der det er vist på plankartet forutsetter reguleringsplanen at bygningene plasseres nærmere nabogrensen enn 4 m.

d. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje.

Garasjen og event. boder kan bare oppføres i 1 etg. med grunnflate ikke over 30 m^2 og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje og evt. frittliggende boder skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig.

e. For frittliggende bebyggelse skal bebygd grunnareal inkl. garasje og boder ikke overstige 20% av netto tomt. For rekkehusbebyggelse skal bebygd grunnareal for hele bebyggelsen i rekken inkl. evt. garasjer som ligger i tilknytning til boligene ikke overstige 25% av boligenes samlede netto tomteareal. Dog skal samlet golvflate over terreng ikke overstige 170 m^2 for den enkelte bolig.

f. For de boligtomter hvor garasjer skal legges til fellesareal skal tillatt samlet golvflate over terreng reduseres med 20 m^2.

g. For de tomtene som bebygges med genrasjonsbolig kan samlet golvflate over terreng økes med inntil 80 m^2 for bolig nummer to.

§ 3

Privat fellesareal - F.

F 1. skal nyttes til felles avkjørsel og lekeplass for bolig nr. 2,4,6,8 og 10 i veg 1.

F 2. skal nyttes til felles avkjørsler og lekeplasser, bolig nr. 12,14,16,18,20,22 og 24 i veg 1 og som felles parkering og garasjer for bolig nr. 12,14, 16,18 og 20.

F 3. skal nyttes til felles avkjørsler, parkering, garasjer og lekeplass for bolig nr. 26,28,30,32 og 34 i veg 1.

F 4. skal nyttes til felles avkjørsel for bolig nr. 25,27, 29,31 og 33 i veg nr. 1 og felles lekeplasser for bolig nr. 21,23,25,27,29,31 og 33 i veg nr. 1.

F 5. og F 6. skal nyttes til felles lekeplasser for bebyggelsen i veg 2 og 3.

Fellesarealene skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

§ 4

Trafikkområde.

a. I trafikkområde skal det anlegges:

kjøreveger
gatetun
gang og sykkelveg
evt. fartsdempende tiltak

b. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler til Steirovegen enn de som er vist på planen.

§ 5

Forretningsområde - FORR.

a. Bygninger kan oppføres i inntil 1 1/2 etasje, med gesimshøyde ikke over 4,5 m. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i dette området.

b. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omkringboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel. I den utstrekning det etter rådets skjønn ikke medfører slik ulempe kan innredning for mindre håndverksdrift, verksted eller lignende tillates.

c. Området skal ha avkjørsel fra Steirovegen.

d. Bebygd grunnflate skal ikke overstige 20% av områdets netto areal.

§ 6

Offentlig byggeområde - O.

a. I området O 1 kan oppføres barnehage, grendeskole, grendehus med tilhørende idrettsanlegg, lekeareal og parkeringsareal.
I område O 2 kan oppføres institusjon for psykisk utviklingshemmese, med tilhørende anlegg.

b. Bebyggelse kan oppføres i en etasje med største tillatte gesimshøyde 4,5 m over tilliggende terreng.

c. Bebygd grunnflate skal ikke overstige 15% av områdets netto areal.

§ 7

Friområde.

Friområdet skal nyttes til lek, turveg og park hvor vegetasjonen vedlikeholdes både som visuell avgrensing av landskapsrommet og som leplanting.

§ 8

Friluftsområde.

Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

§ 9

Fareområde.

I området er det fare for flom.

§ 10

Bebyggelsesplan.

a. Bl og B2 kan deles opp i mindre boliggrupper som ved behandling av de enkelte byggemeldinger bør ses i nær sammenheng. Jfr. illustrasjonsplan 504.075 tegn.02.

Bygningsrådet kan fravike den tomtedeling og husplassering som er vist i reguleringsplanen dersom dette skjer etter bebyggelsesplan for ei boliggruppe. Det forutsettes imidlertid et tilsvarende antall boliger som vist i reguleringsplan.

De aktuelle boliggruppene er:

I. Veg 3, nr. 2,4,6 og 8.
II. " " " 10,12,14,16 og 18.
III. " " " 1,3,5 og 7.
IV. " " " 9,11,13 og 15.
V. " " " 20,22 og 24.
VI. Veg 2 nr. 12 og 14.
VII. " " " 8 og 10.
VIII. " " " 16,18,20,22,24 og 26.
IX. " " " 9,11,13 og 15.
X. " " " 1 og 3 (5)

XI. Veg 1, nr.2,4,6,8 og 10.
XII. " " " 12,14,16,18,20,22 og 24.
XIII. " " " 26,28,30,32 og 34.
XIV. " " " 36,38,40 og 42
XV. " " " 21,23,25,27,29,31 og 33 (35)

§ 11

Fellesbestemmelser.

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

b. Bygningsrådet skal bestemme høyden på grunnmur. Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

c. Ved bebyggelse skal en på egen tomt eller på felles privat areal, ha nødvendig plass for å tilfredsstille de formål som er nevnt i bygningsloven § 69, nr. 1. Utforming og dimensjonering i h.h. til vedtekt til bygningslovens § 69, nr. 3.

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

e. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

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

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

h. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatretslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Sortland Kommune

Anton Pettersen
ordfører

for Fragnar Edvardsen
Johan H. Wendahl
bygningssjef

MØLLENBAKKVEIEN 28

Nabolaget Steiro - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Lamarka skole Linje 845	**6 min** 0.4 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**20 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 44 min**

SKOLER

Lamarka skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	**6 min** 0.4 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 36 klasser	**6 min** 3.2 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**6 min** 3.1 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	**9 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

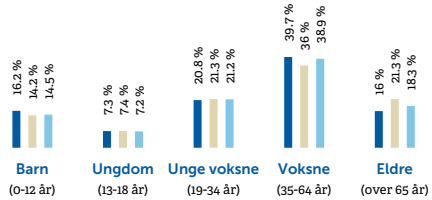
Bjørklundveien 4	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 91/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 85/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Steiro	812	394
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Prestelva barnehage (0-5 år) 100 barn	**4 min** 0.3 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	**10 min** 0.8 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	**19 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sortland	**11 min**
Kiwi Lykkentreff PostNord	**4 min** 2.1 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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 97/100

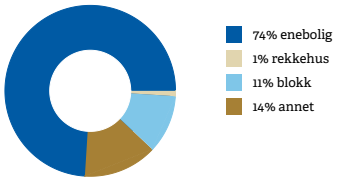
STØYNIVÅET
Lite støynivå 94/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 89/100

SPORT

Lamarka skole Ballspill	**8 min** 0.6 km
Blåbyhallen Sortland Friidrett	**18 min** 1.3 km
Frisk Sortland	**5 min**
Feel24 Kjøpmannsgata	**5 min**

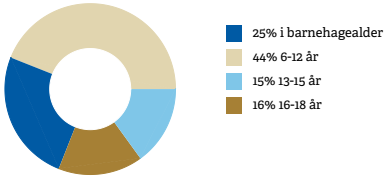
BOLIGMASSE



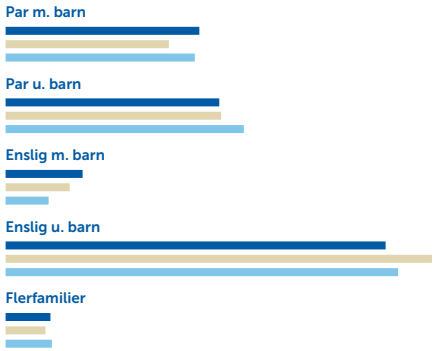
VARER/TJENESTER

Sortland Senter	**5 min**
Apotek 1 Sortland	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



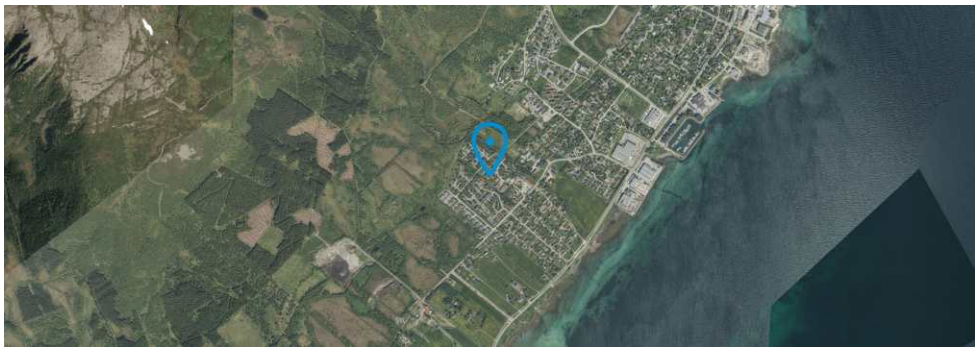
FAMILIESAMMENSETNING

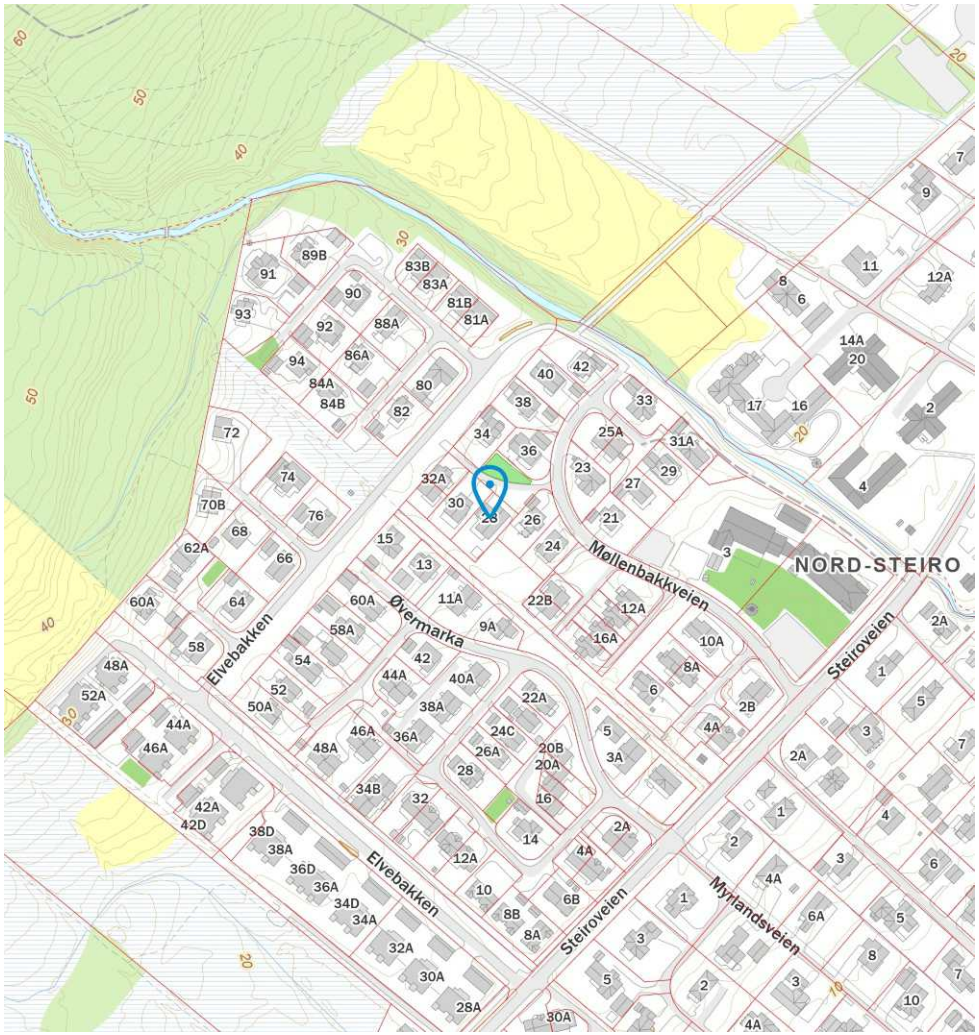


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**62%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**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 2024





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

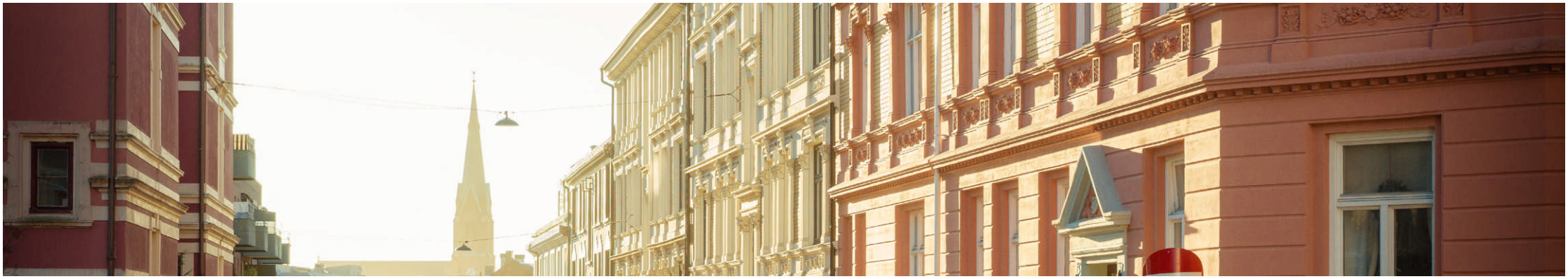
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19240074 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Møllenbakkveien 28, 8403 Sortland.
Gnr. 14, Bnr. 203, Sortland kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 19240074
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.01.2025

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland

eiendomsmegler1.no