

Velkommen til

Kleiva 23, 8404 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kleiva 23
8404 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 850 000,-
Omkostninger	kr	47 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 897 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	450,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1965
BRA/BRA-i	139 / 117 m²
Soverom	3

Energimerke F

Velkommen til Kleiva 23!
Denne flotte eneboligen med kjeller er en perfekt mulighet for deg som ønsker et komfortabelt og romslig hjem i et attraktivt område.

Her har du en velholdt enebolig med et totalt bruksareal på 123 kvadratmeter. Boligen har en gjennomtenkt planløsning som gir god utnyttelse av plassen. Her finner du tre romslige soverom, som gir rikelig med plass til familien. Stuen er lys og trivelig, med vinduer som slipper inn mye naturlig lys. Kjøkkenet er funksjonelt, med god plass til både matlaging og sosiale sammenkomster.

Boligen har en praktisk kjeller som gir ekstra lagringsplass i tillegg til en garasjeplass.

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
Kleiva 23, 8404 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 12, Bnr. 150, 1/17 av Gnr. 12, Bnr. 146 og 1/6 av Gnr. 13, Bnr. 159, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 850 000,-
Omkostninger	kr	47 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 897 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 911 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 46 250,-

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 47 340,- 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 6 828,- pr. år 2025.
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.

Kostnader for renovasjon kommer i tillegg:
Årsgebyr for 2025: kr. 5 408,-. Beløpet fordeles på to terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
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.

Kostnader for vedlikehold av veg, brøyting og garasjer til Sameiet Kleiva boligfelt er på kr. 450,- pr. mnd.

Areal
BRA - i: 117 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 139 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Garasjeplass i del av garasjerekke. Garasjesameiet er etablert som et tingsrettslig sameie med eget gårds- og bruksnummer, og eiendomsrett overskjøtes sammen med leiligheten.

Videre mulighet for parkering egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 330 m² på eiet tomt.
Gnr. 12, bnr. 146, veiareal er på 7 328 kvm.
Gnr. 13, bnr. 159, garasjetomten er på 360 kvm.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Boligen har grunnmur i betongstein og er beliggende i flatt terreng. Opparbeidet tomt med plen, busker og trær ved bolig. Resterende del av eiendommen (mot sør) er naturtomt med stedlig vegetasjon.

Konsesjon
Da felles veiareal ikke er bebygd må egenerklæring om konsesjonsfrihet undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
Enebolig bygget i 1965 og garasje i 1960 ifølge tilstandsrapport.

Innhold
Kjeller:
BRA-i 20 m²: Gang, Bod, Kryperom, Kryperom 2, Kryperom 3.

1. etasje
BRA-i 97 m²: Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Allrom, Trapperom

BRA-e 6 m²: Utvendig bod, Utvendig bod 2.

I tillegg medfølger en garasjeplass i rekke på 16 BRA.

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 bygningsgodkjente tegninger, datert 14.07.1971. Kontrollert opp mot dagens planløsning kan det se ut som at opprinnelig vaskerom i dag benyttes som disponibelt rom.

Standard
Enebolig oppført i 1965 og har normal standard i henhold til byggeår. Noe vedlikehold bør påregnes.

Moderniseringer:
2021: Modernisering Ny varmepumpe, luft/luft
2020: Modernisering Ny terrasse
2011: Modernisering Nytt taktekke. Skiftet 6 vinduer og skiftet terrassedør
2009: Modernisering Fornyelse av bad (overflater,
sanitærutstyr, innredning), nytt vindu på
bad. Skiftet 4 vinduer i stue. Skiftet innvendige dører i 1. etasje.
2008: Modernisering Skiftet varmtvannsbereder. Skiftet hovedinngangsdør og dør til utvendig bod.

Kjøkken:
Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Våtrom ble renovert 2009. Teknisk forskrift 1997- 2010 legges til grunn for utførelse. Veggene har baderomsplater. Himling med takpanel. Gulvet har vinylbelegg. Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med servantbeslag, toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang.

Innvendige overflater:
Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med vinylbelegg. Stedvis laminatgulv og parkett. Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater. Stedvis tapetog brystningspanel. Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater. Stedvis malte himlingsplater, takpanel og behandlet panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe. Vedovn i stue. Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, på øvrig del av kjelleretasje. Innvendig enkel tretrapp til kjeller.
Innvendig har boligen generelt malte fyllingsdører (ny i 2009) og stedvis malte glatte dører (av eldre årgang).

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast (rør ble skiftet av tidligere eier, ukjent år). Det er stedvis eldre avløpsrør av støpejern (fra byggeår).

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe, luft/luft.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Generelt er det elektriske anlegget fra byggeår, noe fornyet i ettertid, som normal installasjon vedr. kapasitet og antall kurser hensyntatt alder. Skrusikringer.

Branntekniske forhold:
Røykvarslere og brannslukningsapparat. I tillegg husbrannslange.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Mosebefengt taktekke, spesielt mot vest.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Stedvis er nedløp ikke sammenkoblet med nedløpsrør som er ført ned i terreng.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Loftsrom/ takkonstruksjonen er befart fra loftsluke, og er ikke
kontrollerbar grunnet manglende adkomst/ gulv, jfr forskrift. Stedvis mindre fuktmerker (registrert fra loftsluke).
- Vinduer - 2: Handvrider er defekt.
- Dører - 2: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utvendige trapper: Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Vinduer - 3: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Overflater er noe preget av elde, slitasje og utidsmessighet samt stedvise defekter. Tilstandsgrad med grunnlag i generell tilstand og alder. Muggbefengt overflate i trappegang.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp er stedvis preget av fukt (fra grunnmur)
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør - 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Grunnmur og fundamenter: Stedvise sprekker/ skader i overflate. Stedvis manglende/ løsnet utvendig overlatebehandling.
- Terrengforhold: Eiendommen er beliggende i aktsomhetsområde for marin leire. Stedvis helning mot bolig/ flatt og/ eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 m fra bolig. 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 min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Privat avløp (felles avløpsanlegg for boligfeltet) og vannforsyning via private stikkledninger fra kommunalt anlegg.

- Kjøkken, overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder). Stedvise defekter.
- Kjøkken, avtrekk: Over halve forventede brukstid er utløpt. Tilstandsgrad med grunnlag i generell tilstand og alder.
- Bad, overflater vegger og himling: Manglende sokkellist.
- Bad, sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l.
som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Bad, ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG3 – Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Råteskade er påvist stedlig, vesentlig på fasade nord (hjørner mot nordøst og nordvest). Nærmere kontroll anbefales. Tiltak må påregnes. Stedvis manglende lufting/ luftespalte i nedre del av bordkledning.

TG3 – Innvendig:
- Etasjeskille/gulv i bod: Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Stedvis fuktskadet gulvbord.
- Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige.
Det foreligger pålegg om synliggjøring av pipevanger.
Pålegg om dokumentasjon om montering av vedovn.
- Krypkjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er manglende fuktsperre på bakken.
Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale.
Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.
- Elektrisk anlegg: Det er løsnet kabel utvendig som utløser TG3. Det må påregnes påkostninger/ tiltak for å oppnå et tidsmessig elektrisk anlegg.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Stedvise tegn på forhøyede fuktverdier på vegg gir grunnlag for å holde forholdet under oppsikt. Saltutslag er et tegn på forhøyede fuktverdier, og gir grunnlag for å holde forholdet under oppsikt.

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.

Garasje er del av garasjeanlegg med garasjer i rekke (felles for flere boenheter). Garasjen er oppført i 1960 og utført i standard/vanlig utførelse (iht. byggeår) og er generelt noe preget av elde/ slitasje, også hensyntatt alder. Utført med bl.a. uisolerte vegger med utvendig bordkledning, ringmur i betong, grus på gulv, pulttak med taktekke av aluminumsplater, leddport. Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
- Pkt 2: Faglært arbeid, men husker ikke navn på firma. Badet ble renovert i regi av forsikringsselskap etter skade i 2009. Det ble lagt nytt våtromsbelegg på gulv (og også nye baderomsplater).
- Pkt. 5: Faglært arbeid i 2011 av Snekkarlaget AS. Nytt taktekke og takrenner. Skiftet vinduer i 1. etasje. Skiftet dør ved hovedinngang. Skiftet terrassedør.
- Pkt. 6: Defekt/ skadet handtak på 2 vinduer i stue.
- Pkt. 7: Faglært arbeid i regi av sameiet i 2012, men husker ikke navn på firma. Garasjeport skiftet i 2012.
- Pkt. 9: Det er tidvis fuktinntrengning i kjeller.
- Pkt. 10: Tidvis fuktinntregning i kjeller og krypkjeller
- Pkt. 12: Det er konstatert stedvis råteskade på nedre del av yttervegg mot nordøst (synlig fra krypkjeller).
Det er også synlig råteskade på mindre del av gulv i utvendig bod.
- Pkt. 16: Ja- kjennskap til privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende.
- Pkt. 18: Faglært arbeid i 2021 av Melva. Varmepumpe skiftet.
- Pkt. 19: Det foreligger avvik og pålegg fra kommune som følge av manglende dokumentasjon av montering av vedovn, som ble montert av tidligere eier.
- Pkt. 23: Faglært arbeid i 2009 av El-Team AS. Arbeid på bad i forbindelse med renoveringen i 2009. Det er i tillegg utført mindre arbeider av samme firma i ettertid.
- Pkt. 25: Som nevnt foreligger avvik for vedovn inntil avviket lukkes /monteringen godkjennes.
- Pkt. 26: Opprinnelig var det vaskerom ved siden av kjøkken. Dette er ombygget og har vært benyttet til oppholdsrom/ stue nr 2 de senere år. Dør fra terreng til tidligere biinngang er lagt igjen/ fjernet.
- Pkt. 37: Boligen har garasje. Generell slitasje på garasjen som følge av alder.
- Pkt. 38: Alle arbeider som er utført på boligen i min eiertid er utført av profesjonelle.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Stål takrenner og nedløp. Saltakkonstruksjon ved prefabrikerte takstoler, med utførelse og isolasjon iht. byggeår. Taktro.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vinduer:
Generelt malte trevinduer med 2-lags glass (og trevinduer med koblet glass i kjeller).

Dører:
Malt hovedytterdør (skiftet 2008) og malt balkongdør
i tre (skiftet 2011). malt dør til utvendig bod (og enkel, plassbygget dør til utebod nr. 2.

Balkonger/terrasser:
Terrasse i trekonstruksjon. Trerekkverk. Betongtrapp ved hovedinngang.

Beliggenhet
Eiendom, med areal ca. 1,3 da., er beliggende i etablert boligfelt på Kleiva. Solrikt, rolig og barnevennlig boligområde med bl.a. gangavstand til barnehage. Eiendommen har grei adkomst fra kommunal veg, uten gjennomgangstrafikk. Eiendommen grenser mot friområde/ landbruksareal i sør. Påstående enebolig med hovedfasade mot sørøst.

Eiendommen er tillagt garasje i felles garasjeanlegg.

Ca. 8 km til Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, hvor det bl.a. er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomst
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over felles eid eiendom (fellesareal for Sameiet).

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
For enebolig og garasje foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Vedovn og ellers elektrisk oppvarming. Det er installert luft til luft varmepumpe.
Det foreligger pålegg om synliggjøring av pipevanger og
pålegg om dokumentasjon om montering av vedovn.

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

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

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

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

Det er ikke krav radonmåling 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 avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 2014002, datert 02.11.2017 og regulert til boligbebyggelse i eldre reguleringsplan for Kleiva boligfelt, datert 16.12.2004.

Viser til eiendomsrapport vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres videre til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner og kommuneplaner. Disse kan fås utlevert ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp
Privat avløp (felles avløpsanlegg til septik for boligfeltet) og vannforsyning via private stikkledninger fra kommunalt anlegg.

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.

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over felles eid eiendom (fellesareal for Sameiet). Viser til erklæring om veirett vedlagt i salgsoppgaven.

Skattemessig formuesverdi
Verdien gjelder som primærbolig.
kr 641 353,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 505 534,-. for 2023
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
DDJ Eiendom AS og Dag A Daae Johansen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 5431
Dato: 10.09.2007
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 4464
Dato: 30.07.2007
Registrering av grunn

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 850774
Dato: 09.11.2009
Bestemmelse om veg

Registrering av grunn
Dagboknr.: 4468
Dato: 30.07.2007
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 2,9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Visningshonorar (pr stk) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Dag A Daae Johansen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 06.04.2025
Selgers egenerklæring, datert 07.04.2025
Energiattest, datert 15.11.2024
Bygningstegninger, datert 14.07.1971
Matrikkelrapport, datert 15.11.2024
Målebrev, datert 24.07.2007
Grunnkart, datert 15.11.2024
Kommuneplan, datert 02.11.2017
Reguleringsplan, datert 16.12.2004
Reguleringsbestemmelser, datert 16.12.2004
Tinglyste erklæringer, datert 30.07.2007.10.09.2007 og 09.11.2009
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

Notater








BRANNSLANGE

























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
Kleiva 23, 8404 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 13,12,12, bnr. 159,146,150, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 06.04.2025 **Rapportdato:** 07.04.2025 **Oppdragsnr.:** 15149-1621 **Referansenummer:** PK6566

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Dag Daae Johansen

dag@ttv.as
915 36 999

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Kleiva 23, 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 150
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

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

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.
Det er registrert forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Stål takrenner og nedløp.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Saltakkonstruksjon ved prefabrikerte takstoler, med utførelse og isolasjon iht. byggeår. Taktro.
Bygningen har generelt malte trevinduer med 2-lags glass (og trevinduer med koblet glass i kjeller).
Bygningen har malt hovedytterdør (skiftet 2008) og malt balkongdør i tre (skiftet 2011).
Bygningen har malt dør til utvendig bod (og enkel, plassbygget dør til utebod nr. 2
Terrasse i trekonstruksjon. Trerekkverk.
Betongtrapp ved hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med vinylbelegg. Stedvis laminatgulv og parkett.
Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater. Stedvis tapetog brystningspanel.
Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater. Stedvis malte himlingsplater, takpanel og behandlet panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe. Vedovn i stue.
Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, på øvrig del av kjelleretasje.
Innvendig enkel tretrapp til kjeller.
Innvendig har boligen generelt malte fyllingsdører (ny i 2009) og stedvis malte glatte dører (av eldre årgang).

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrom ble renovert 2009. Teknisk forskrift 1997- 2010 legges til grunn for utførelse.
Veggene har baderomsplater. Himling med takpanel. Gulvet har vinylbelegg.
Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med servantbeslag, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast (rør ble skiftet av tidligere eier, ukjent år).
Det er stedvis eldre avløpsrør av støpejern (fra byggeår).
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering av denne bolig (med grunnlag i alder).
Det er installert varmepumpe, luft/luft.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Innlagt fiberoptisk kabel/ Altibox (for valg av lyd- og bildesystem).
Generelt er det elektriske anlegget fra byggeår, noe fornyet i ettertid, som normal installasjon vedr. kapasitet og antall kurser hensyntatt alder. Skrusikringer.
Røykvarslere og brannslukningsapparat. Husbrannslange (med stor kapasitet).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Bygningen er beliggende i flatt terreng.
Opparbeidet terreng ved bygning, med plen og trafikkareal.
Resterende del av eiendommen, mot sør, er naturtomt med stedlig vegetasjon.
Privat avløp (felles avløpsanlegg for boligfeltet) og vannforsyning via private stikkledninger fra kommunalt anlegg.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	3 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Kleiva 23, 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 150
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

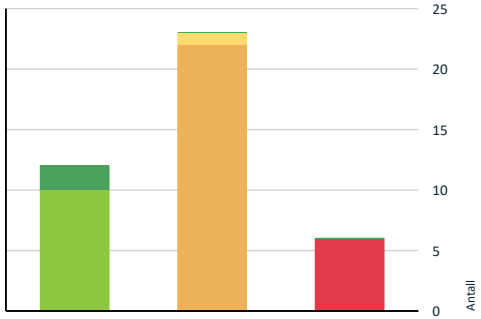
Det er noe mindre (ubetydelig) avvik vedr. rominndeling.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

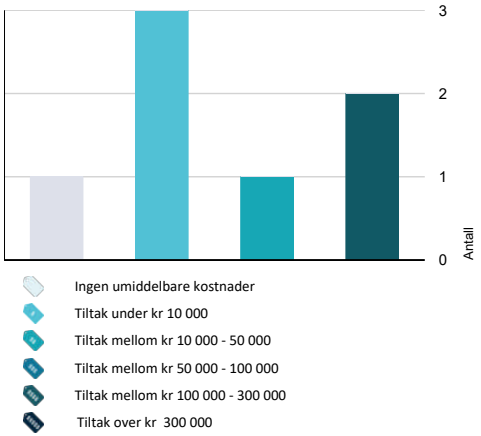
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Iht. opplysninger av rekvirent er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet, foruten at takstmannen er nærstående til eier.

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

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.

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.

Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er forenklet beskrevet. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv i bod** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side

Kleiva 23, 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 150
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Krypkjeller** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** — Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer - 3** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Iht. tidligere takst, forutsettes korrekt men må ansees som omtrentlig

Anvendelse
Bolig

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også preges av elde, slitasje og utidsmessighet samt stedvise skader.

Vedlikehold
Bolig fremstår som noe mindre vedlikeholdt enn normalsituasjon, dette selv om det er utført betydelige påkostninger bl.a. ved taktekke, vinduer, dører og bad.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Ny varmepumpe, luft/luft
2020	Modernisering	Ny terrasse
2011	Modernisering	Nytt taktekke. Skiftet 6 vinduer og skiftet terrassedør
2009	Modernisering	Fornyelse av bad (overflater, sanitærutstyr, innredning), nytt vindu på bad. Skiftet 4 vinduer i stue. Skiftet innvendige dører i 1. etasje.
2008	Modernisering	Skiftet varmtvannsbereder. Skiftet hovedinngangsdør og dør til utvendig bod.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mosebefengt taktekke, spesielt mot vest.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mose på taktekke anbefales generelt fjernet på hensiktsmessig måte.





TG 2 Nedløp og beslag

Stål takrenner og nedløp.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Stedvis er nedløp ikke sammenkoblet med nedløpsrør som er ført ned i terreng

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Eksempel på ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp

Kleiva 23, 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 150
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Råteskade er påvist stedlig, vesentlig på fasade nord (hjørner mot nordøst og nordvest). Nærmere kontroll anbefales. Tiltak må påregnes.

Stedvis manglende lufting/ luftespalte i nedre del av bordkledning.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Andre tiltak:

Nærmere kontroll, med avklaring av evt. øvrige tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskade på vegg



Råteskade på vegg



Eksempel på værslitt/oppsprukket trepanel



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon ved prefabrikerte takstoler, med utførelse og isolasjon iht. byggeår. Taktro.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loftsrom/ takkonstruksjonen er befart fra loftsluke, og er ikke kontrollerbar grunnet manglende adkomst/ gulv, jfr forskrift. Stedvis mindre fuktmerker (registrert fra loftsluke).

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Grunnet redusert befaring/ kontroll, iht. forskrift (med grunnlag i manglende adkomst/ gulv) anbefales loftsrom/ takkonstruksjonen nærmere kontrollert.

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer - 3

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes at vindu må skiftes ut innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vinduer - 2

2 stk trevinduer i stue med 2-lags glass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Handvrider er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvik utbedres.



TG 1 Vinduer

Bygningen har generelt malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Kleiva 23, 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 150
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt dør til utvendig bod (og enkel, plassbygget dør til utebod nr. 2

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

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



Dør til utvendig bod



Enkel plassbygget dør

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør (skiftet 2008) og malt balkongdør i tre (skiftet 2011).

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Terrassedør



Hovedinngangsdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon. Trerekkverk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.



Tilstandsrapport





TG 2 **Utvendige trapper**

Betongtrapp ved hovedinngang.
(eldre betongtrapp til tidligere biinngang i betong)

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak vurderes.





Eksempel på skade på betongtrapp



Betongtrapp til tidligere bi-inngang

INNVENDIG

TG 2 **Overflater**

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med vinylbelegg. Stedvis laminatgulv og parkett.
Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater. Stedvis tapetog brystningspanel.
Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater. Stedvis malte himlingsplater, takpanel og behandlet panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er noe preget av elde, slitasje og utidsmessighet samt stedvise defekter.
Tilstandsgrad med grunnlag i generell tilstand og alder.
Muggbefengt overflate i trappegang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre overflater bør forventes fornyet (innen rimelig tid).
Tiltak med muggbefengte overflater.

Kleiva 23, 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 150
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



Stue



Stue



Muggdannel i trapperom

TG 3 **Etasjeskille/gulv i bod**

Etasjeskiller i utvendig bod er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Stedvis fuktskadet gulvbord

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stedvis skadet gulvbord





TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



TG 2 **Radon**

Tilstandsrapport

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.

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales generelt at det foretas radonmåling.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Det foreligger pålegg om synliggjøring av pipevanger.
Pålegg om dokumentasjon om montering av vedovn.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Vedovns montering avklares i forhold til avstand til pipe. Ved manglende fremskaffelse av dokumentasjon må re-montering forventes.

Kostnadsestimat: Under 10 000







Sotluke i kjellergang



Dokumentasjon vedr. avstand fra ovn til pipe

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Kleiva 23, 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 150
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale
• Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.

Konsekvens/tiltak
• Alt av organiske materialer må fjernes.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Det er manglende fuktsperre på bakken.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig enkel tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp er stedvis preget av fukt (fra grunnmur)

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tiltak/ utbedring må påregnes



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen generelt malte fyllingsdører (ny i 2009).
Stedvis malte glatte dører (av eldre årgang).

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Innvendig dør i kjeller må påregnes utbedret.





Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom ble renovert 2009.
Teknisk forskrift 1997- 2010 legges til grunn for utførelse.
Bad ble renovert i regi av forsikringsselskap etter skade i 2009. Ingen dokumentasjon i forbindelse med utbedringen er fremlagt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Himling med takpanel.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende sokkellist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Baderomsplater må monteres iht. monteringsanvisning, og spesielt viktig er dette i våtsoner.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kleiva 23, 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 150
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1965

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Dørterskel uten luftespalte

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Stedvise defekter.

Tilstandsrapport

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

Det må påregnes tiltak, evt. utskiftning, av innredningen.









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halve forventede brukstid er utløpt. Tilstandsgrad med grunnlag i generell tilstand og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring/ utskifting må påregnes innen rimelig tid (med grunnlag i alder og tilstand).



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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



Kleiva 23, 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 150
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast (rør ble skiftet av tidligere eier, ukjent år)



TG 2 Avløpsrør - 2

Det er stedvis eldre avløpsrør av støpejern (fra byggeår).

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• 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 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering av denne bolig (med grunnlag i alder).

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



TG 1 Andre installasjoner

Innlagt fiberoptisk kabel/ Altibox (for valg av lyd- og bildesystem).

Tilstandsrapport



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.

Generelt er det elektriske anlegget fra byggeår, noe fornyet i ettertid, som normal installasjon vedr. kapasitet og antall kurser hensyntatt alder. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten, kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.
Skrusikringer.

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.
   1965

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I alle fall i vår eierperiode (fra og med 2008)

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Kun mindre utskiftninger/ tiltak er utført.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Ukjent for eier som ikke har bebodd eiendommen

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    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 Med grunnlag i alder anbefales generelt kontroll av el-takstmann eller elektroinstallatør.

Generell kommentar

Det er løsnet kabel utvendig som utløser TG3.
Det må påregnes påkostninger/ tiltak for å oppnå et tidsmessig elektrisk anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kleiva 23, 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 150
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



Utvendig er en elektrisk kabel løsnet

TG 0 Brannteknikse 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 brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse 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 brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat. Husbrannslange (med stor kapasitet).

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Stedvise tegn på forhøyede fuktverdier på vegg gir grunnlag for å holde forholdet under oppsikt.
Saltutslag er et tegn på forhøyede fuktverdier, og gir grunnlag for å holde forholdet under oppsikt.

Tilstandsrapport

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Med grunnlag i de registrerte forhold må det påregnes tiltak med dreneringen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvise sprekker/ skader i overflate.
Stedvis manglende/ løsnet utvendig overlatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:




Eksempel på manglende/ løsnet pusset overflate


Eksempel på riss/ sprekk

TG 2 Terrengforhold

Bygningen er beliggende i flatt terreng.
Opparbeidet terreng ved bygning, med plen og trafikkareal.
Resterende del av eiendommen, mot sør, er naturtomt med stedlig vegetasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eiendommen er beliggende i aktsomhetsområde for marin leire.

Stedvis helning mot bolig/ flatt og/ eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 m fra bolig.
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 min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedr. marin leire, men ved arbeider på eiendommen bør forholdet hensyntas.

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak vedr. terrenghelning.
Dersom det oppstår vannansamling inn mot/ ved bygning bør tiltak vurderes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat avløp (felles avløpsanlegg for boligfeltet) og vannforsyning via private stikkledninger fra kommunalt anlegg.

Kleiva 23, 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 150
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av utvendig rør nærmer seg

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje (til eget bruk)

Byggeår
1960

Kommentar
Iht. tidligere prospekt, forutsettes korrekt men må ansees som omtrentlig.

Standard
Generell bygningsmessig standard betegnes som noe redusert, også hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold
Garasje fremstår som noe mindre vedlikeholdt enn normalsituasjon.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje er del av garasjeanlegg med garasjer i rekke (felles for flere boenheter).
Garasjen er utført i standard/vanlig utførelse (iht. byggeår) og er generelt noe preget av elde/ slitasje, også hensyntatt alder.
Utført med bl.a. uisolerte vegger med utvendig bordkledning, ringmur i betong, grus på gulv, pulttak med taktekke av aluminumsplater, leddport.

Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.

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

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Skiftet garasjeport

Kleiva 23, 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 150
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**20 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 900 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

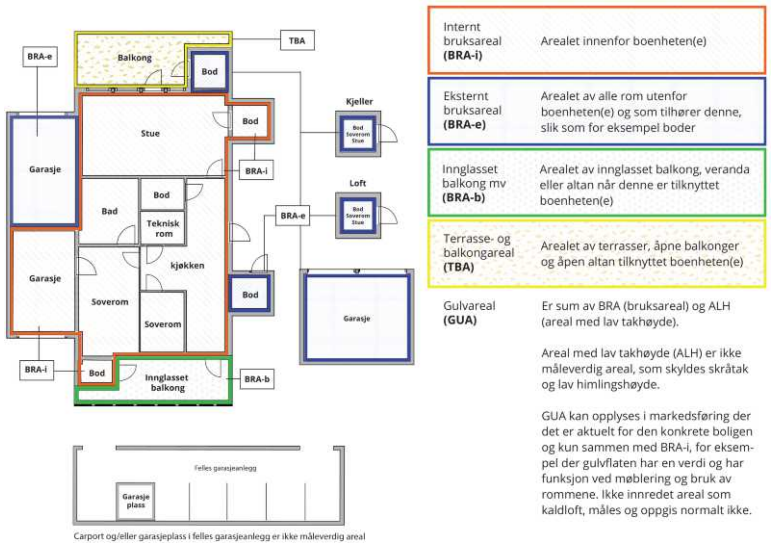
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	97	6		103	41
Kjeller	20			20	
SUM	**117**	**6**			**41**
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Allrom, Trapperom	Utvendig bod, Utvendig bod 2	
Kjeller	Gang, Bod, Kryperom, Kryperom 2, Kryperom 3		

Kommentar

Utvendig vedbod med adkomst fra terrasse, som er sammenbygget med bolig, er ikke medtatt i de oppgitte areal (ca. 4 kvm).

Areal av krypkjellere er ikke medtatt i noen oppgitte arealer. Areal: krypkjeller øst; 42 kvm, krypkjeller nord: 18 kvm og krypkjeller sør 17 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er noe mindre (ubetydelig) avvik vedr. rominndeling.

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:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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	111	12
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
05.3.2025	Dag Daae Johansen	Takstingeniør
06.4.2025	Dag Daae Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1870 SORTLAND	13	159		0		Areal av andel av felleseid eiendom er ikke oppgitt (1/6-del)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
DDJ Eiendom AS

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1870 SORTLAND	12	146		0		Areal av andel av felleseid eiendom er ikke oppgitt (1/17-del)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
DDJ Eiendom AS

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1870 SORTLAND	12	150		0	1329.8 m²	Areal av tomt iht. Ambita/ Infoland.	Eiet

Adresse
Kleiva 23

Hjemmelshaver
Ddj Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, med areal ca. 1,3 da., er beliggende i etablert boligfelt på Kleiva. Solrikt, rolig og barnevennlig boligområde med bl.a. gangavstand til barnehage.
Eiendommen har grei adkomst fra kommunal veg, uten gjennomgangstrafikk.
Eiendommen grenser mot friområde/ landbruksareal i sør.
Påstående enebolig med hovedfasade mot sørøst. Eiendommen er tillagt garasje i felles garasjeanlegg.

Ca. 8 km til Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, hvor det bl.a. er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over felles eid eiendom (fellesareal for Sameiet).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Felles avløpsanlegg for sameiet/ boligområdet, ved septiktank. Godkjent anlegg, iht. eier.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær ved bolig.
Resterende del av eiendommen (mot sør) er naturtomt med stedlig vegetasjon.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
650 000	2008

Kleiva 23, 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 150
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.04.2025		Gjennomgått	6	Nei
Situasjonskart	01.03.2025		Gjennomgått	3	Nei
Norges Eiendommer	01.03.2025		Gjennomgått	3	Nei
Eier			Gjennomgått	1	Nei
Tidligere takst	28.05.2008		Gjennomgått	8	Nei
Erklæring om veirett	21.10.2009		Gjennomgått	1	Nei
Skjøte	16.10.2008		Gjennomgått	2	Nei
"Megleropplysninger" fra kommunen	18.11.2024		Gjennomgått	67	Nei
Energirapport	15.11.2024		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.04.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Kleiva 23, 8404 SORTLAND
Gnr 12 - Bnr 150
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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

iVerdi AS, 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/PK6566

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

bankID SIGNERT 07.04.2025
Johansen, Dag Arnfinn Daae

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Dag A Daae Johansen

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Kleiva 23
8404 Sortland

1870-12/150/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
   Firmanavn: Husker ikke hvilket firma som utført dette
   Beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert i regi av forsikringsselskap etter skade i 2009.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble lagt nytt våtromsbelegg på gulv (og også nye baderomsplater).

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Snekkarlaget AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt taktekke og takrenner. Skiftet vinduer i 1. etasje. Skiftet dør ved hovedinngang. Skiftet terrassedør.

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

• **Ja**

Defekt/ skadet handtak på 2 vinduer i stue.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: Husker ikke. Det var bestilt i regi av Sameiet
   Beskrivelse av arbeidet: Garasjeport skiftet i 2012.

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

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Ja**

Det er tidvis fuktinntrengning i kjeller.

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

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Ja**

Tidvis fuktinntregning i kjeller og krypkjeller

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

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

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Ja**

Det er konstatert stedvis råteskade på nedre del av yttervegg mot nordøst (synlig fra krypkjeller).
Det er også synlig råteskade på mindre del av gulv i utvendig bod.

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: MELVA (Melbu Varmepumper)
   Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe skiftet

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Ja**

Det foreligger avvik og pålegg fra kommune som følge av manglende dokumentasjon av montering av vedovn, som ble montert av tidligere eier.

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

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: El-Team AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid på bad i forbindelse med renoveringen i 2009. Det er i tillegg utført mindre arbeider av samme firma i ettertid.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Som nevnt foreligger avvik for vedovn inntil avviket lukkes /monteringen godkjennes

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

• **Ja**

Opprinnelig var det vaskerom ved siden av kjøkken. Dette er ombygget og har vært benyttet til oppholdsrom/ stue nr 2 de senere år.
Dør fra terreng til tidligere biinngang er lagt igjen/ fjernet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Generell slitasje som følge av alder

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Firmanavn: Snekkarlaget AS

   Beskrivelse av arbeidet: Alle arbeider som er utført på boligen i min eiertid er utført av profesjonelle.

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

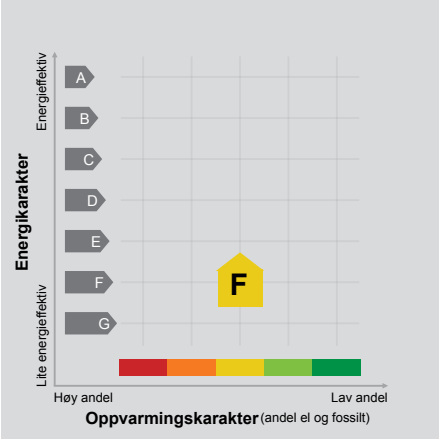
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

ENERGIATTEST

Adresse	Kleiva 23
Postnummer	8404
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	150
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190157954
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-51060
Dato	15.11.2024
Innmeldt av	DAG ARNFINN DAAE JOHANSEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	123
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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 utendørs

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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 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.

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

250.
Gulvflate og lysareal etter forskrifter.

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC:
1 stk. WC.

Lovens § 103. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 14. juni 1971.
Se forøvrig utskrift sak 153/71.
Sortland bygningsråd
Sortland, 15. juni 1971.
Ida Sandstad

Bodö den 14. juni 19 71

Fylkesmannen i Nordland
anmelder FYLKESKONTORSJEF

Nordland fylke
byggherre

Adresse: Bodö

Adresse: Bodö

Godkjent firma
ansvarshavende

Adresse:

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i Sortland kommune

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr.
Kleiva landbruksskole. gate nr.

Bygningens art: [1] Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:
Husbankens type 113 (omarbeidet)

Arbeidets art: [1] Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2] 180.000,-

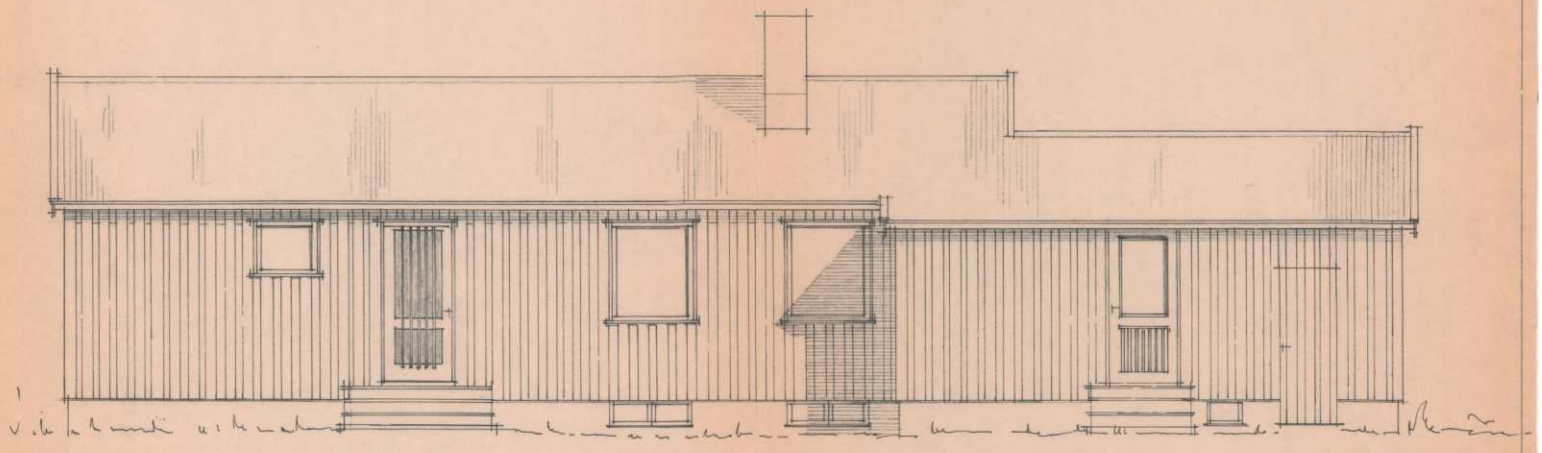
Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	800	m²
Eldre bebyggelse areal	~~110~~	m²
Areal av nybygg	110	m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3]	110	m²

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Behandles og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 14 juni 1971
Se forøvrig utskrift sak 153/71
Sortland bygningsråd
Sortland, 15 juni 1971

7106-05

LANDBRUKSSKOLEN PÅ KLEIVA.
NY LÆRERBOLIG.
ENDRING AV BOLIGDIREKTORATETS TYPE 113+
FASADE NORD. M= 1:50.
BODØ. 15.FEB. 1971.
FYLKESARK. I NORDLAND. TEGN. E.H.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Situasjonsplan, planer, snitt og fasader.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Morene

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Til kommunalt vann- og kloakksystem.

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Se situasjonsplan.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. *)
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

Se situasjonsplan

*) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:

Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Se situasjonsplan.

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger: Bindingsverk, utv. kledt med asfaltimpr. pl., papp, slöyfer og lekter samt tömmermannspanel. Innv., diffusjonstett folie og plater samt 10 cm mineralull i vegger.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:

Sadeltak tekket med ETERNIT bölgepl.

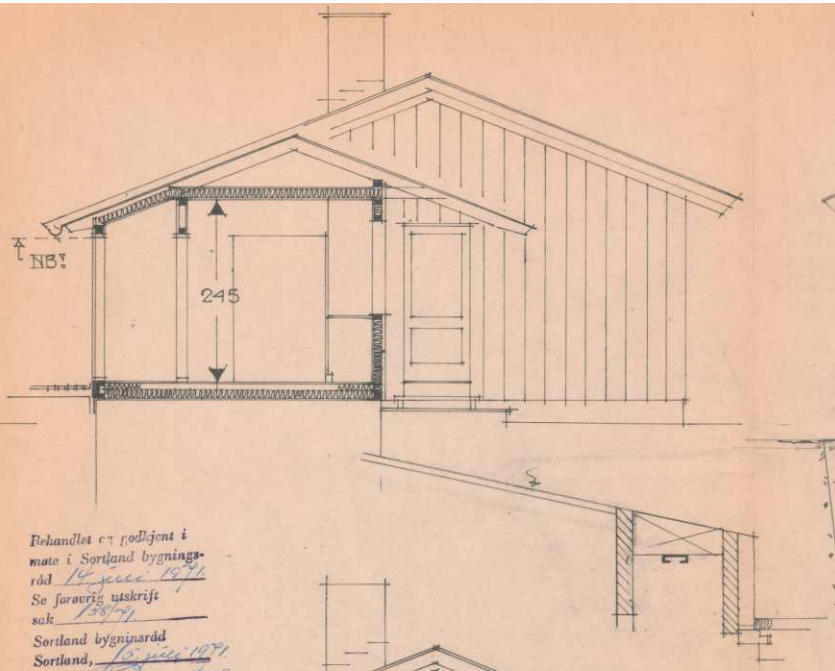
Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:

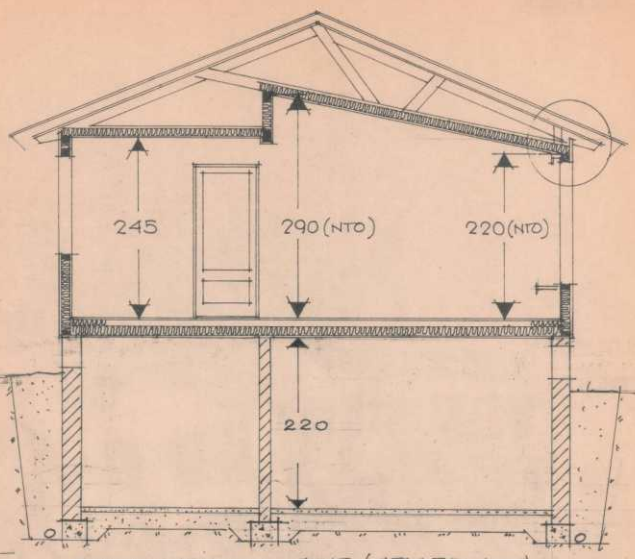
Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon: Mineralullisolasjon.
Himling 15 cm.
Gulv 15 cm for kjeller og 20 cm foruten kjeller.
Vegger 10 cm.

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

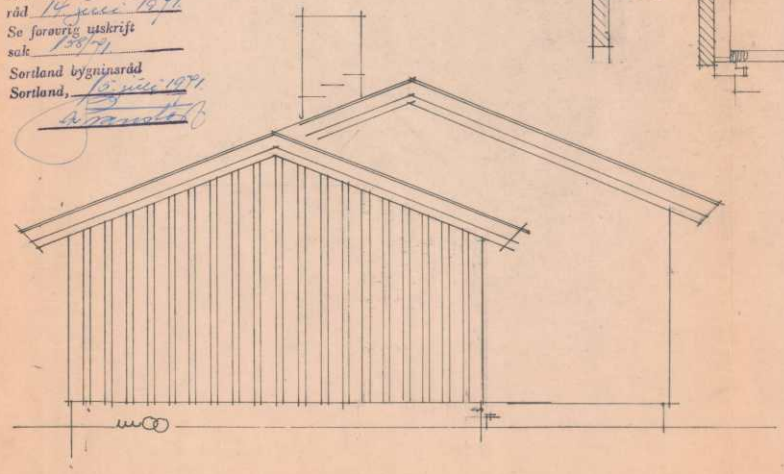
Lecapipe, kamin i stue, elektrisk oppvarmet.

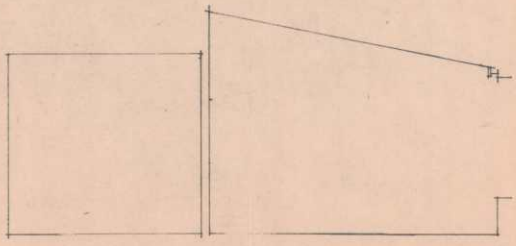




SNITT GJENNOM STUE/SPISEPLASS

Behandlet og godkjent i møte i Sørtland bygningsråd 14 juni 1971
Se forøvrig uttskrift sak 158/71
Sørtland bygningsråd
Sørtland, 15 juni 1971



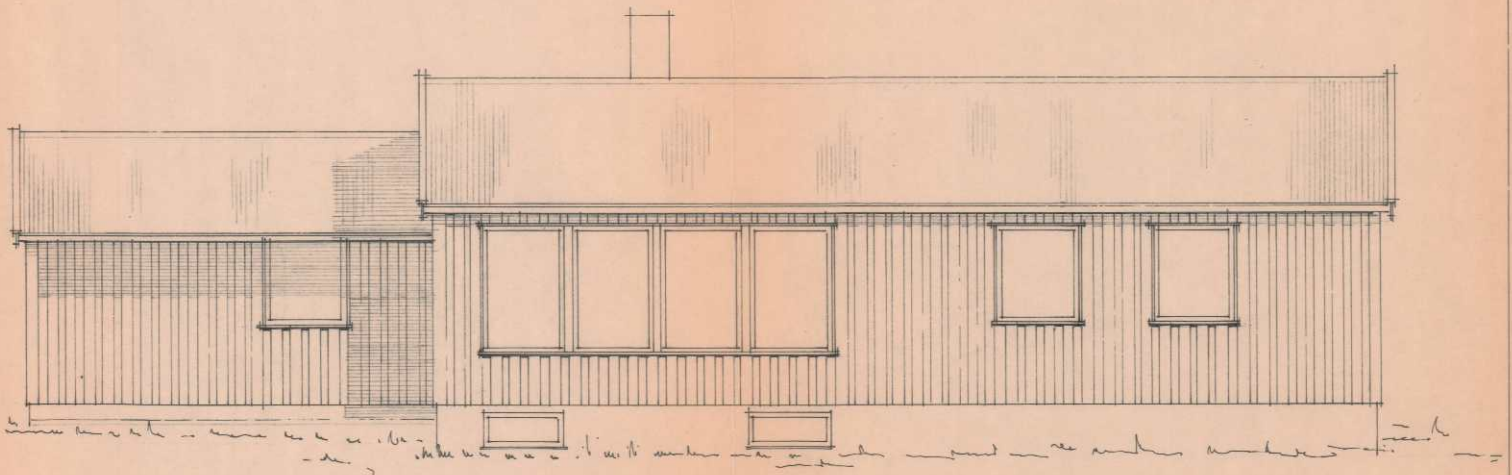


7106-03

REV. FEB. -71.

LANDBRUKSSKOLEN PÅ KLEIVA.
NY LÆRERBOLIG.
BODØ. 29. APRIL 1963.
FYLKESARK. I NORDLAND. TEGN. N.J.

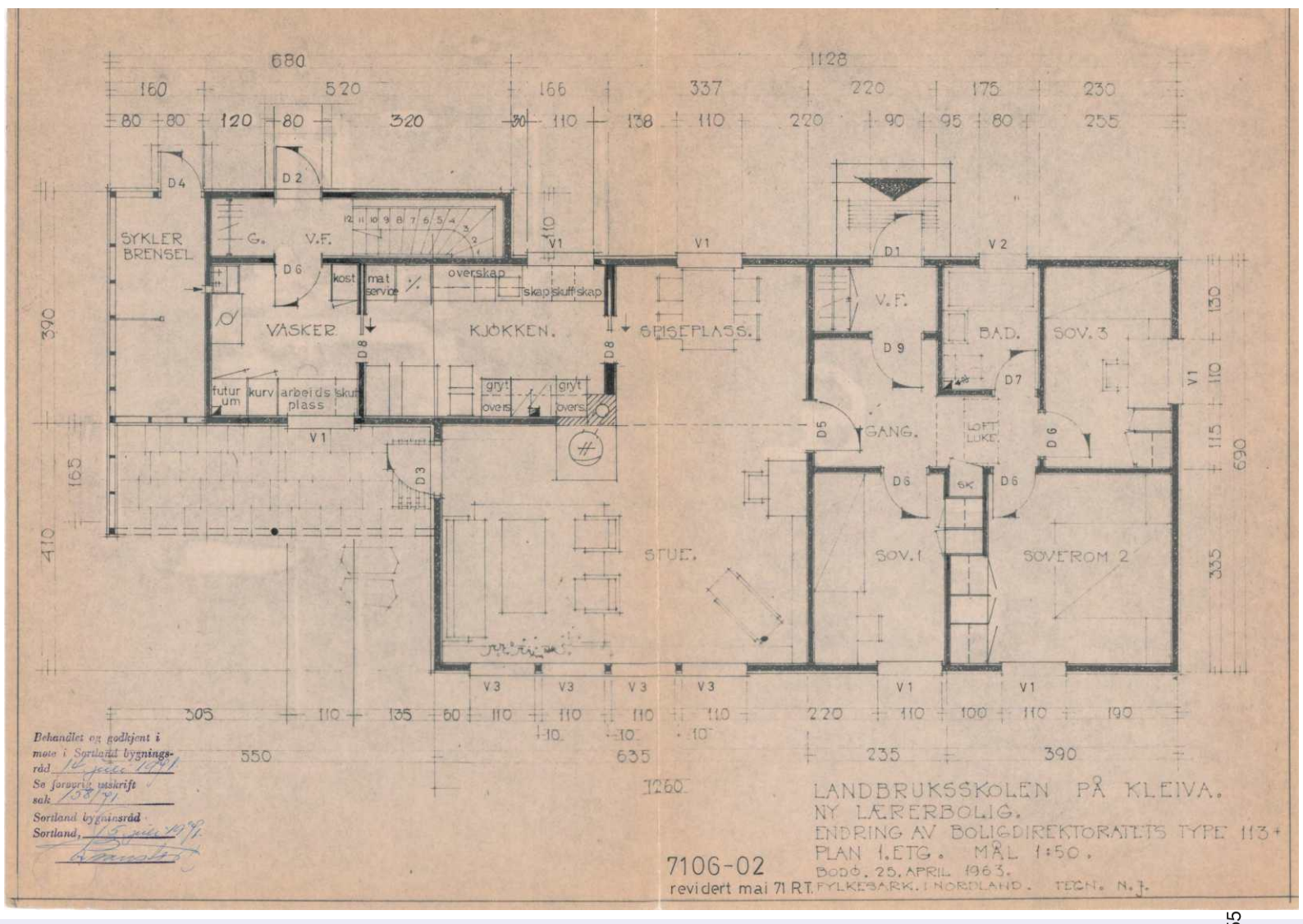
54



Behandlet og godkjent i møte i Sørtland bygningsråd 14 juni 1971
Se forøvrig uttskrift sak 158/71
Sørtland bygningsråd
Sørtland, 15 juni 1971

7106-04

LANDBRUKSSKOLEN PÅ KLEIVA.
NY LÆRERBOLIG.
ENDRING AV BOLIGDIREKTORATETS TYPE 113+
FASADE SYD. M: 1:50.
BODØ. 15. FEB. 1971.
FYLKESARK. I NORDLAND. TEGN. E.H.

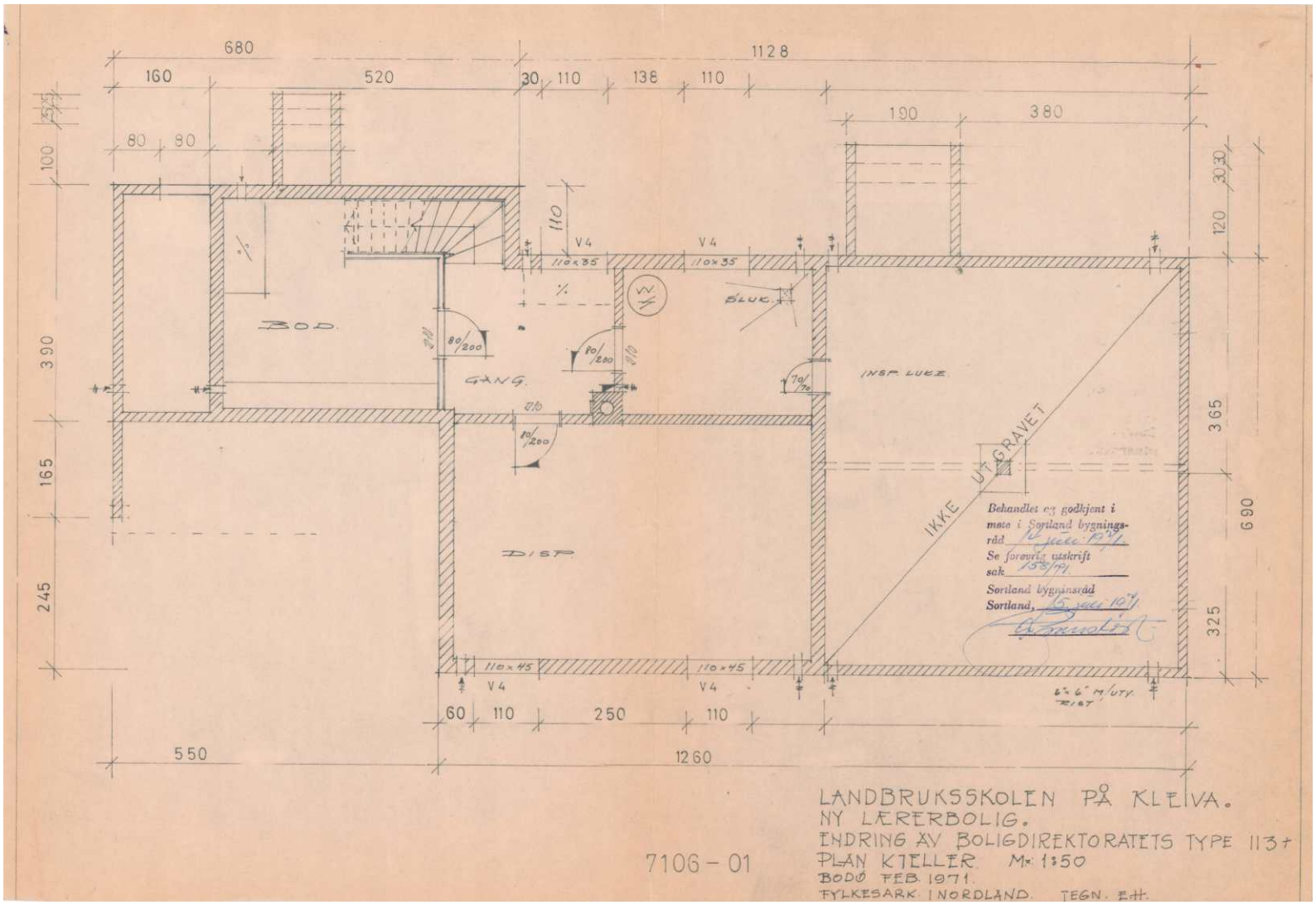


Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 12 juni 1971
Se forøvrig utskrift sak 158/71
Sortland bygningsråd
Sortland, 15 juni 1971

LANDBRUKSSKOLEN PÅ KLEIVA.
NY LÆRERBOLIG.
ENDRING AV BOLIGDIREKTORATETS TYPE 113+
PLAN 1.ETG. MÅL 1:50.
BODØ. 25. APRIL 1963.
FYLKESARK. I NORDLAND. TEGN. N.J.

7106-02
revidert mai 71 R.T.

55



Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 12 juni 1971
Se forøvrig utskrift sak 158/71
Sortland bygningsråd
Sortland, 15 juni 1971

LANDBRUKSSKOLEN PÅ KLEIVA.
NY LÆRERBOLIG.
ENDRING AV BOLIGDIREKTORATETS TYPE 113+
PLAN KJELLER M: 1:50
BODØ FEB. 1971.
FYLKESARK. I NORDLAND. TEGN. E.H.

7106-01

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	1329.8
Etablert dato	10.05.2007	Historisk oppgitt areal	1330,5
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.05.2007			12/16 (-1330,5), 12/150 (1330,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7615029.22	511197.51	0	Ja	1329.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DDJ EIENDOM AS S981690370	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 226 8401 8401 SORTLAND	

Adresse

Vegadresse: Kleiva 23

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8404 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	202 Bø	Tettsted	
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190157954		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190157954: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	107

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	107
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.06.2008

Bruksenheter

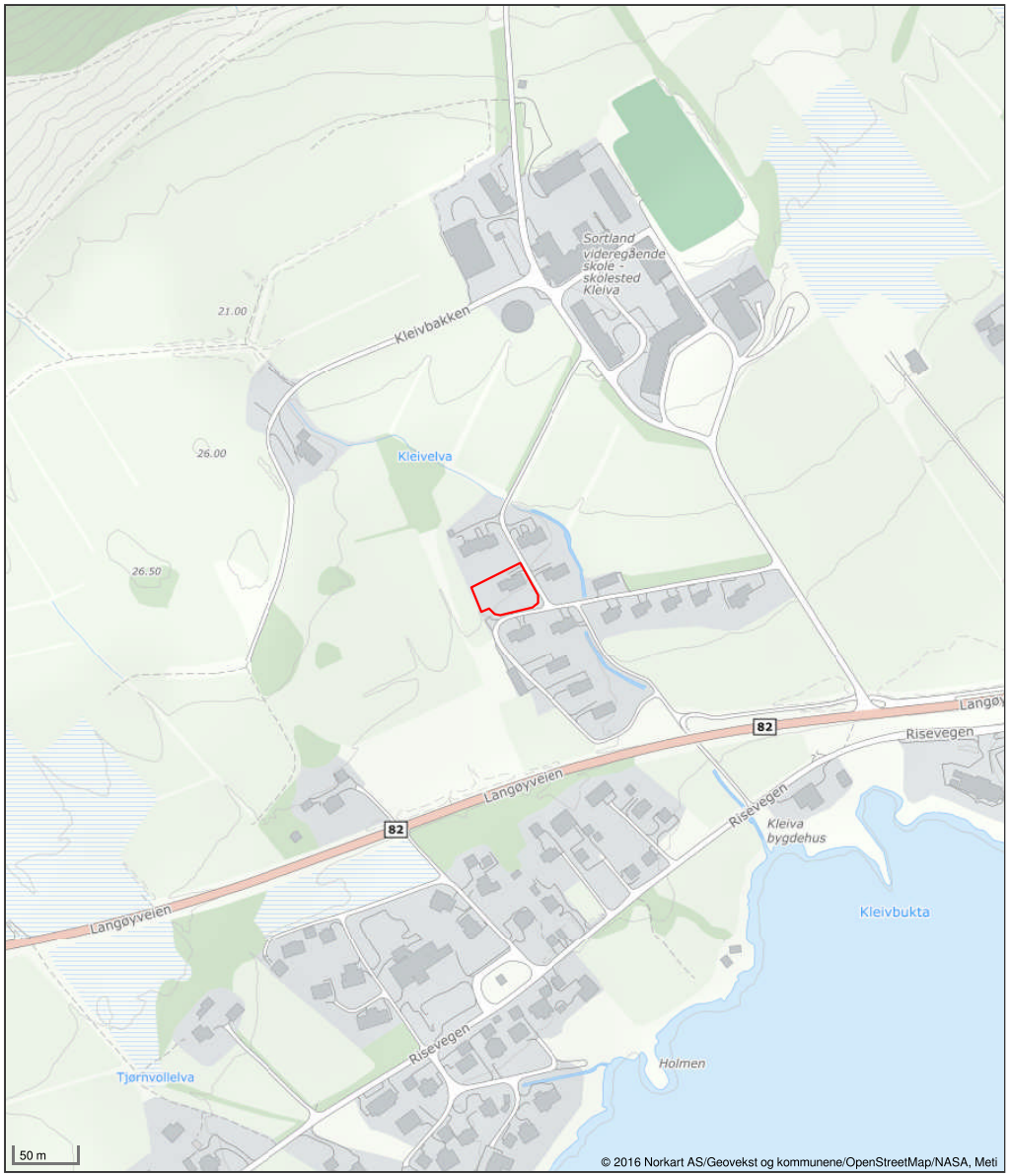
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kleiva 23	H0101	12/150	107	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	107	0	107	0	0	0

Utskriftsdato: 15.11.2024

Oversiktskart for eiendom 1870 - 12/150//



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.

Grunnkart

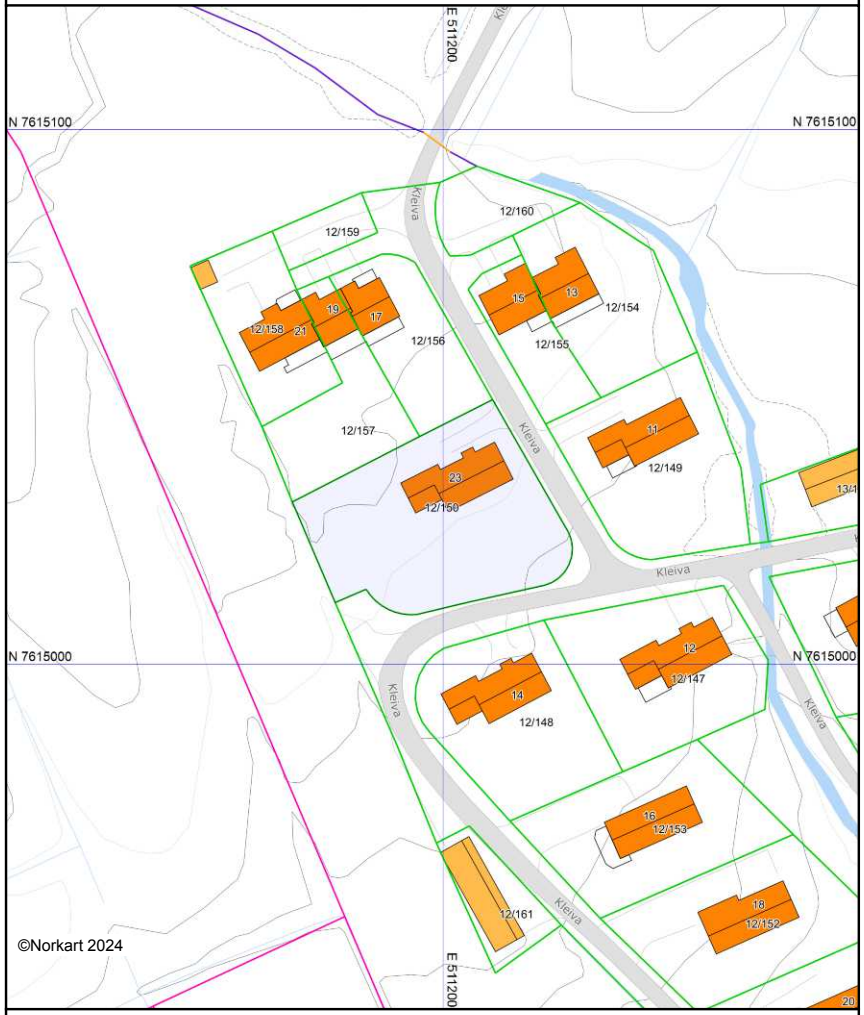
Sortland kommune

Eiendom: 12/150
Adresse: Kleiva 23
Dato: 15.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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.



0 10 20 30m
Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 24.04.2025 21:51
Eiendomsdata verifisert: 24.04.2025 21:50

GÅRDSKART 1870-12/146/0
Tilknyttede grunneiendommer:
12/146/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	0.7	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.7
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	1.4	
	Bebygd, samf., vann, bre	5.2	6.6
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	7.3	7.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
Eiendomsgrenser
Driftssenterpunkt



0 10 20 30m
Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 24.04.2025 21:53
Eiendomsdata verifisert: 24.04.2025 21:53

GÅRDSKART 1870-13/159/0
Tilknyttede grunneiendommer:
13/159/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.0
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.4	0.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.4	0.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
Eiendomsgrenser
Driftssenterpunkt

Kommune: **Sortland**
Boks 117
8401 Sortland

MÅLEBREV

[ ] uten grensejustering
[X] med grensejustering

J.nr. 15/06
Målebrev nr. 12150
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	12	150	
	Bruksnavn/adresse: 12/150		
Areal	1330.5 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt.

Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	10.5.2007			
Rekvirent	Nordland Fylkeskommune	Gnr. 12	Bnr. 16	Fnr.
Bestyrer	Torgeir Ravn			
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av Gnr 12 Bnr. 16. Deling godkjent 02.03.2006 i sak nr. 032/06 Den fraskilte parsell består av tomt med eksisterene bolig			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sortland	24.07.2007	Ottar Skog	Torgeir Ravn

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
3 0 JULI 2007
VESTERÅLEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 4468

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 4468 Tinglyst: 30.07.2007 Emb.:076
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

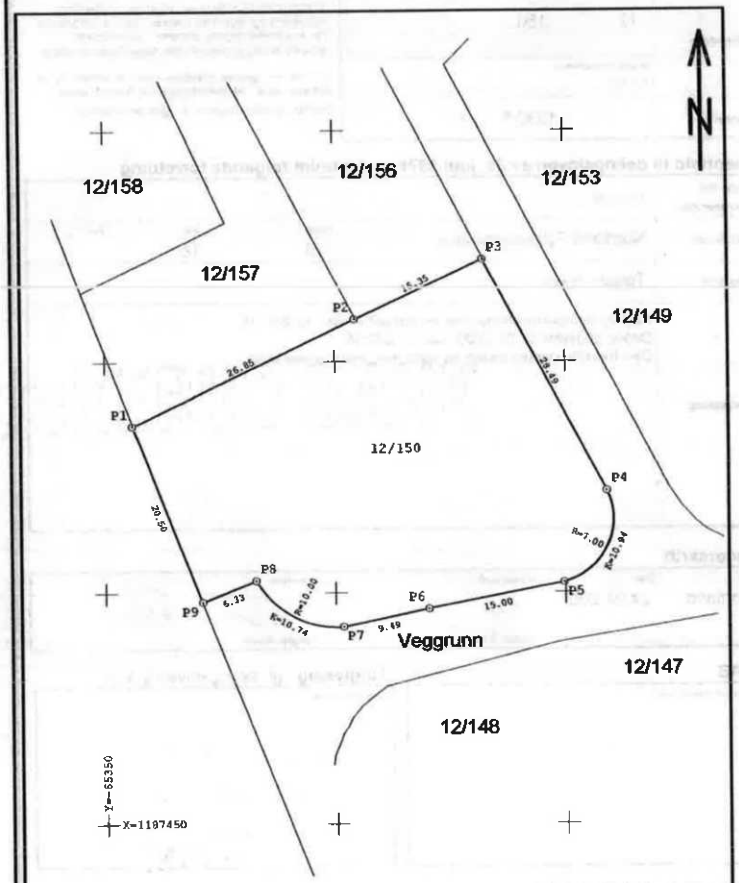
GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
12	150	

Representasjonspunkt: X 1187491 Y -65321
Kartblad: EC248-05-39-3 [X] Landsnett
Målestokk 1: 500
Areal 1330.5 m²

MÅLEBREVKART

Jnr 15/06
Målebrev nummer 12150



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Korde	Radius
P1	Off. godkj. grensemerke i jord	1187493.11	-65347.05	26.85		
P2	Off. godkj. grensemerke i jord	1187504.61	-65322.79	15.35		
P3	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	1187511.07	-65308.87	28.49		
P4	Off. godkj. grensemerke i jord	1187485.93	-65295.46	12.55	10.94	7.00
P5	Off. godkj. grensemerke i jord	1187476.06	-65300.18	15.00		
P6	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	1187473.25	-65314.92	9.49		
P7	Off. godkj. grensemerke i jord	1187471.33	-65324.21	11.33	10.74	10.00
P8		1187476.34	-65333.70	6.33		
P9	Off. godkj. grensemerke i jord	1187474.02	-65339.50	20.50		

GIS/LINE Målebrev

Kommune
Sortland
Boks 117
8401 Sortland

MÅLEBREV

uten grensejustering [ ]
med grensejustering [X]

J.nr. 15/06
Målebrev nr. 12146
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	12	146	
	Bruksnavn/adresse 12/146		
Areal	3655.0 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt.

Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	10.5.2007			
Rekvirent	Nordland Fylkeskommune	Gnr. 12	Bnr. 16	Fnr.
Bestyrer	Torgeir Ravn			
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av Gnr 12 Bnr. 16. Deling godkjent 02.03.2006 i sak nr. 032/06 Parsellen består av veigrunn og friareal			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sortland	24.07.2007	Ottar Skog	Torgeir Ravn

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST
30 JUL 2007
VESTERÅLEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 4464

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr. 4464 Tinglyst 30.07.2007 Emb. 378
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

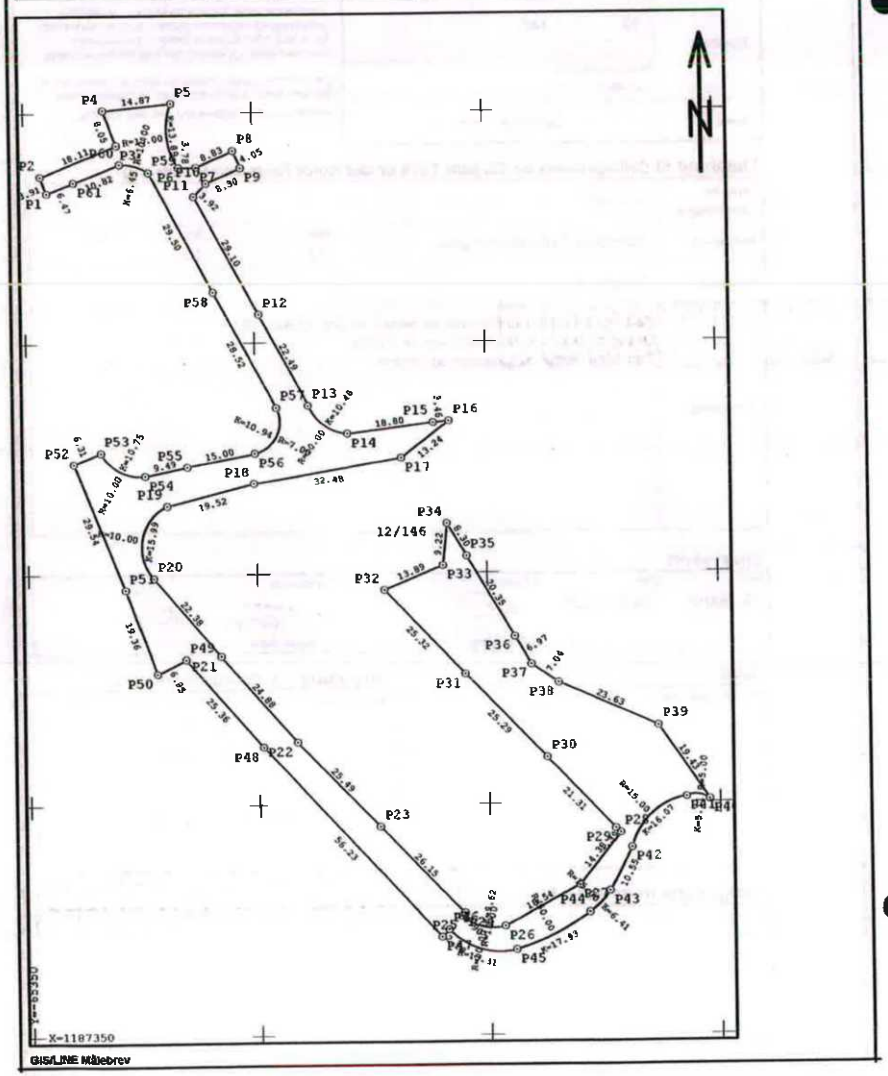
GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
12	146	

Representasjonspunkt X 1187460 Y -65274
Kartblad EC248-05-39-3 [X] Landsnett
Målestokk 1: 1000
Areal 3655.0 m²

MÅLEBREVKART

Jnr 15/06
Målebrev nummer 12146



Punkt	Punktbeskrivelse		X-koord	Y-koord	Side	Korde	Radius
P1	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187532.75	-65344.98	3.91		
P2	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187536.42	-65346.34	18.11		
P3	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187543.02	-65329.40	8.05		
P4	Off. godkj. grensemerke i jord		1187550.56	-65332.31	14.87		
P5	Off. godkj. grensemerke i jord		1187552.04	-65317.51	14.44	13.89	15.00
P6	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187538.22	-65316.06	3.78		
P7	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187538.23	-65312.28	8.03		
P8	Off. godkj. grensemerke i jord		1187541.74	-65304.18	4.05		
P9	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187538.03	-65302.57	8.30		
P10	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187534.72	-65310.17	3.92		
P11	Off. godkj. grensemerke i jord		1187531.66	-65312.84	29.10		
P12	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187506.22	-65299.07	22.49		
P13	Off. godkj. grensemerke i jord		1187486.38	-65286.49	11.03	10.48	10.00
P14	Off. godkj. grensemerke i jord		1187480.21	-65280.02	18.80		
P15	Off. godkj. grensemerke i jord		1187482.56	-65261.37	3.46		
P16			1187482.91	-65257.92	13.24		
P17	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187474.90	-65268.46	32.48		
P18	Off. godkj. grensemerke i jord		1187469.54	-65300.49	19.52		
P19	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187464.86	-65319.44	18.54	15.99	10.00
P20	Off. godkj. grensemerke i jord		1187449.18	-65322.55	22.38		
P21	Off. godkj. grensemerke i jord		1187432.13	-65308.04	24.88		
P22			1187413.39	-65291.69	25.49		
P23	Off. godkj. grensemerke i jord		1187395.16	-65273.86	26.15		
P24	Off. godkj. grensemerke i jord		1187376.36	-65255.69	0.90		
P25			1187375.72	-65256.32	10.03	9.62	10.00
P26	Off. godkj. grensemerke i jord		1187373.50	-65246.96	18.54		
P27	Off. godkj. grensemerke i jord		1187382.26	-65230.63	14.38		
P28	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187393.47	-65221.61	1.39		
P29	Off. godkj. grensemerke i jord		1187394.45	-65222.60	21.31		
P30	Off. godkj. grensemerke i jord		1187409.83	-65237.34	25.29		
P31	Off. godkj. grensemerke i jord		1187427.98	-65254.96	25.32		
P32	Off. godkj. grensemerke i jord		1187446.31	-65272.42	13.89		
P33	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187451.54	-65259.55	9.22		
P34	Off. godkj. grensemerke i jord		1187460.72	-65250.65	8.30		
P35	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187453.57	-65254.43	20.35		
P36	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187436.02	-65244.14	6.97		
P37	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187430.02	-65240.58	7.04		
P38	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187426.07	-65234.76	23.63		
P39	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187416.62	-65213.10	19.43		
P40	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187400.56	-65202.17	5.37	5.11	5.00
P41	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187401.13	-65207.25	16.95	16.07	15.00
P42			1187390.32	-65219.13	10.55		
P43			1187380.94	-65223.95	6.46	6.41	15.00
P44			1187376.37	-65228.45	18.03	17.93	50.00
P45			1187368.41	-65244.51	16.06	15.31	15.00
P46			1187372.84	-65259.16	2.18		
P47			1187371.23	-65260.64	56.23		
P48	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187412.36	-65299.00	25.36		
P49	Off. godkj. grensemerke i jord		1187431.43	-65315.70	6.95		
P50	Off. godkj. grensemerke i jord		1187428.42	-65321.96	19.36		
P51	Off. godkj. grensemerke i jord		1187446.38	-65328.65	29.54		
P52	Off. godkj. grensemerke i jord		1187474.02	-65339.58	6.31		
P53	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187476.35	-65333.71	11.35	10.75	10.00
P54	Off. godkj. grensemerke i jord		1187471.33	-65324.21	9.49		
P55	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187473.25	-65314.92	15.00		
P56	Off. godkj. grensemerke i jord		1187476.06	-65300.18	12.95	10.94	7.00
P57	Off. godkj. grensemerke i jord		1187485.93	-65295.46	28.52		
P58			1187511.08	-65308.90	29.50		
P59	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187537.20	-65322.64	6.56	6.45	10.00
P60			1187538.96	-65328.84	10.82		
P61	Umerka Grensepunkt (generelt),	markmålt	1187535.06	-65338.94	6.47		

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/4464/78
Uthentet 2024-11-18 10:37

MÅLEBREV

[ ] uten grensejustering
[X] med grensejustering

Kommune: **Sortland**
Boks 117
8401 Sortland

J.nr. 15/06
Målebrev nr. 13159
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	13	159	
Bruksnavn/adresse	13/159		
Areal	361.0 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt.

Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	11.5.2007			
Rekvirent	Nordland Fylkeskommune	Gnr. 13	Bnr. 16	Fnr.
Bestyrer	Torgeir Ravn			
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av Gnr 13 Bnr. 16. Deling godkjent 02.03.2006 i sak nr. 032/06 Parsellen består av tomt med eksisterende garasje.			

Doknr 5431 Tinglyst 10.09.2007 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sortland	04.09.2007	Ottar Skog	Torgeir Ravn

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel
TINGLYST
10 SEPT. 2007
VESTERÅLEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 5431

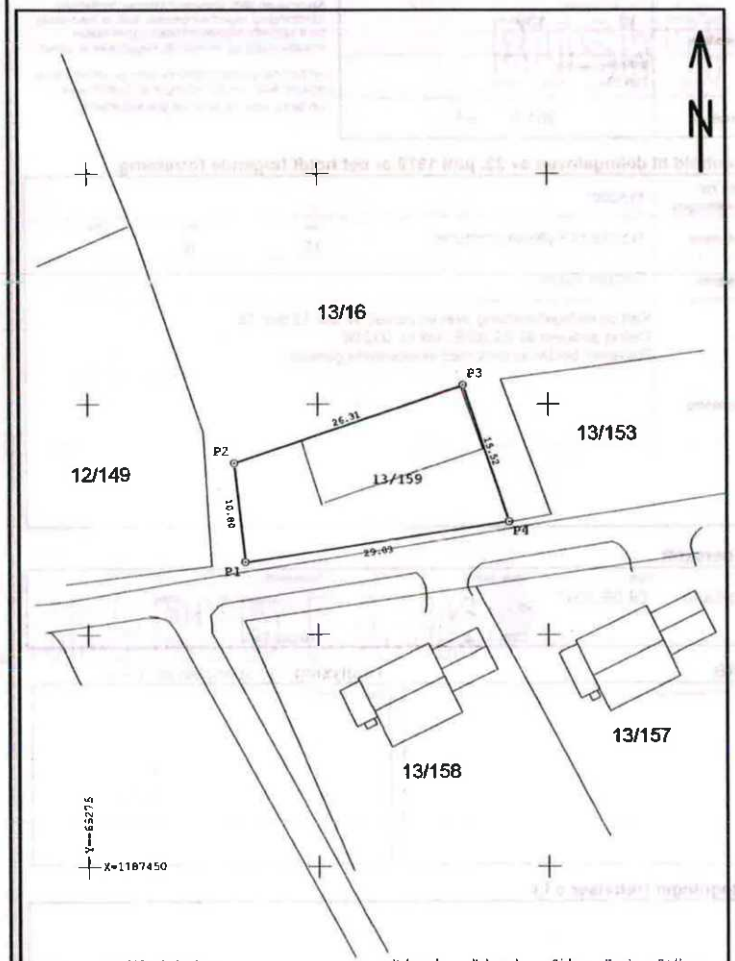
Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
13	159	

Representasjonspunkt X 1187492 Y -85244
Kartblad EC248-05-39-3 [X] Landsnett
Målestokk 1: 500
Areal 361.0 m²

MÅLEBREVKART
J.nr 15/06
Målebrev nummer 13159



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Korde	Radius
P1	Off. godkj. grensemerke i jord	1187482.91	-65257.92	10.00		
P2	Off. godkj. grensemerke i jord	1187493.65	-65259.13	26.31		
P3	Off. godkj. grensemerke i jord	1187502.02	-65234.19	15.52		
P4	Umerka Grensepunkt (gotteilt), markmålt	1187407.31	-65229.22	29.03		

GIS/LINE Målebrev

ERKLÆRING OM VEIRETT

Følgende eiendommer gis rett til å benytte gårdsveien for Sortland videregående skole, avd. Kleiva på gnr. 13 bnr. 16 i Sortland kommune, fra offentlig vei og opp til innkjøringen til boligfeltet:

Gnr. 13 bnr. 154 – Kleiva 2
Gnr. 13 bnr. 155 – Kleiva 4
Gnr. 13 bnr. 156 – Kleiva 6
Gnr. 13 bnr. 157 – Kleiva 8
Gnr. 13 bnr. 158 – Kleiva 10
Gnr. 12 bnr. 149 – Kleiva 11
Gnr. 12 bnr. 147 – Kleiva 12
Gnr. 12 bnr. 154 – Kleiva 13
Gnr. 12 bnr. 148 – Kleiva 14
Gnr. 12 bnr. 155 – Kleiva 15
Gnr. 12 bnr. 153 – Kleiva 16
Gnr. 12 bnr. 156 – Kleiva 17
Gnr. 12 bnr. 152 – Kleiva 18
Gnr. 12 bnr. 157 – Kleiva 19
Gnr. 12 bnr. 151 – Kleiva 20
Gnr. 12 bnr. 158 – Kleiva 21
Gnr. 12 bnr. 150 – Kleiva 23

Doknr: 850774 Tinglyst: 09.11.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlikeholdsutgiftene, til bl.a. brøyting, strøing og lignende, for gårdsveien fra offentlig vei og fram til innkjøringen til boligfeltet skal dekkes av skolen og boligeierne i boligfeltet i fellesskap med en halvpart på skolen og en halvpart på boligsameiet. Som utgift regnes så vel kostnader til leide tjenester som verdien for bruk av skolens materiell og arbeidskraft. Hvordan betaling skal skje, avtales mellom boligsameiet og skolen.

Denne erklæringen om veirett tinglyses som en heftelse på gnr. 13 bnr. 16 i Sortland kommune.

Bodø, den. 21/10. 2009

for Nordland fylkeskommune som grunneier

FYLKESRÅDMANNEN I NORDLAND

Rett kopi bekreftes

STATENS

KLEIVA 23

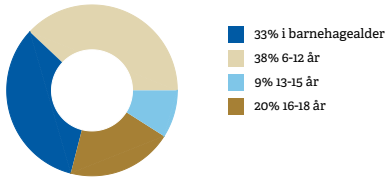
OFFENTLIG TRANSPORT

Kleiva Linje 754, 802	5 min 0.4 km	
Stokmarknes lufthavn Skagen	14 min	
Svolvær lufthavn Helle	1 t 45 min	

SKOLER

Lamarka skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	8 min 7.3 km	
Sortland barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 20 klasser	11 min 9.2 km	
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 36 klasser	11 min 9.1 km	
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	5 min	

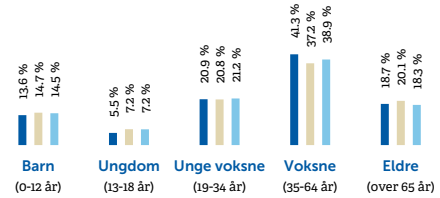
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bø	236	182
Kommune: Sortland	10 468	5 502
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kleiva naturbarnehage (0-5 år) 31 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sortland	8 min
Kiwi Lykkentreff PostNord	9 min 8.1 km

SPORT

Kleiva fotballbane Fotball	2 min 0.1 km
Kleiva, landbruksskolen Gymsal Aktivitetshall	3 min 0.3 km
Frisk Sortland	10 min
Feel24 Kjøpmannsgata	10 min

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





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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

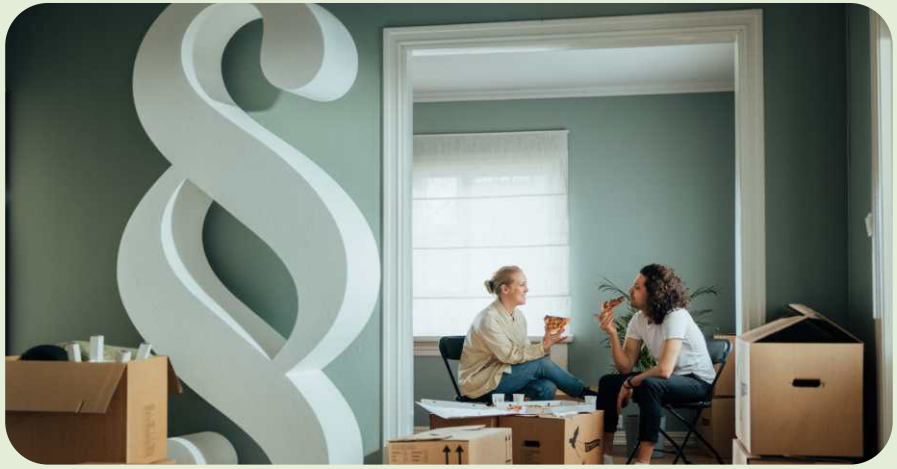
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

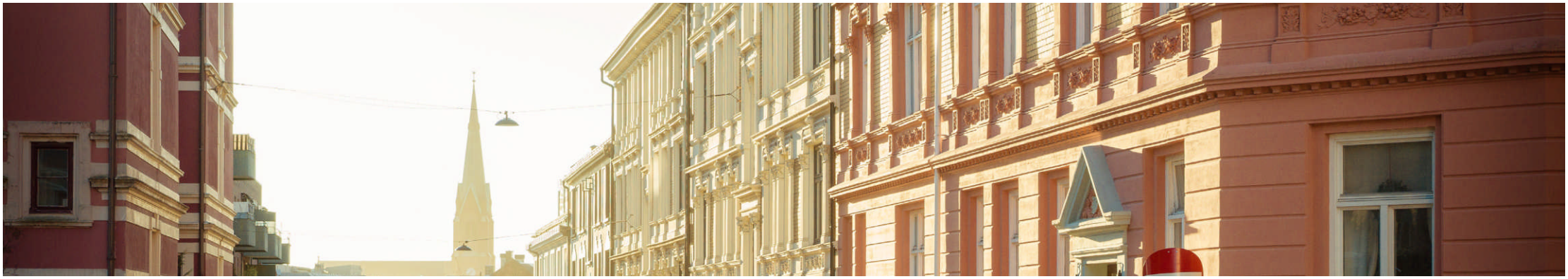
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 19240159 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Kleiva 23, 8404 Sortland.
Gnr. 12, Bnr. 150 og Gnr. 12, Bnr. 146 og Gnr. 13, Bnr. 159, Sortland kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 19240159
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.05.2025

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
GÅRDSALLéEN 11, 8400 Sortland

eiendomsmegler1.no