

Velkommen til

Snorres vei 16B, 8403 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Snorres vei 16B
8403 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 500 000,-
Omkostninger	kr	113 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 613 590,-

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eier
Byggeår	1974
BRA/BRA-i	171 / 171 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Snorres Vei 16B! Et innholdsrikt og familievennlig rekkehus over tre plan med en praktisk utleiedel i underetasjen (ikke godkjent).

Dette er et hjem med særpreg og en arealeffektiv planløsning, ideelt for en familie. Hoveddelen strekker seg over to etasjer og byr på en egen etasje for soverom og bad, som gir en god adskillelse mellom private og sosiale soner. Her finner du tre soverom, et bad, et separat vaskerom og et praktisk toalettrom. Toppetasjen er boligens samlingspunkt, med en åpen og luftig stue hvor en vedovn skaper en lun atmosfære. Herfra er det utgang til en overbygd balkong. Kjøkkenet i samme etasje ble oppgradert i 2025, og har en sjarmerende stil med benkeplate i heltre. I underetasjen er det en utleiedel med soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, samt utgang til terrasse. Viktige oppgraderinger som nytt tak fra 2021, en oppgradert carport og flere nye vinduer og dører gir trygghet. Boligen ligger sentralt i et etablert og barnevennlig nabolag på Sortland, med kort vei til skoler, barnehager, servicetilbud som Sortland Senter, samt idrettsanlegg som Blåbyhallen og Sortland idrettspark. For den turglade er det også umiddelbar nærhet til fine turområder i marka.

Velkommen til visning!

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!



Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

+47 400 42 402
hans.petter.sovik@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Snorres vei 16B, 8403 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 988, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 500 000,-
Omkostninger	kr	113 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 613 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 630 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 112 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 113 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 22 227,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 11 049,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 370 liters beholder.

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil

kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 171 m²
BRA totalt: 171 m²
TBA: 27 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
4
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
Rekkehus

Parkering

I carport, samt på gruset innkjørsel/gårdsplass. Det er ikke montert el bil lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 589,7 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Ifølge vedlagt målebrev er arealet oppmålt til 602 m². Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Eiendommen ligger i et sørøstlig, lett hellende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, og har innkjørsel og gårdsplass med grusdekke.

Byggegrunn:
Grunnforholdene på eiendommen er ikke kjent eller undersøkt.

Fuktsikring og drenering:
Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen er utført med grunnmur i betong, med utførelse i henhold til byggeår.

Terrengforhold:
Boligen er beliggende i sørøstlig lett hellende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, og innkjørsel og gårdsplass har grusdekke.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig i plast fra byggeår.

Byggeår
1974 ifølge kommunen.

Innhold

Rekkehus over tre plan som inneholder:

1. etasje
BRA-i 57 m²: Vindfang, gang, bad, vaskerom, tre soverom, toalettrom og trapperom.

2. etasje
BRA-i 57 m²: Kjøkken, stue og bod.

Underetasje
BRA-i 57 m²: Gang, soverom og bod (hoveddel). Stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom (utleiedel).

Balkong på ca. 9 m² i 2. etasje, balkong på ca. 8 m² i 1. etasje og terrasse på ca. 10 m² i underetasjen som utgjør oppgitt TBA.

Boligen har en carport i trekonstruksjon som er integrert med bygget.

Bygningssakkyndig opplyser at areal av utvendig bod/kott på ca. 1 m² på balkong i 1. etasje er ikke medtatt i arealoppstillingen.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 19.09.1974. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:

I 1. etasje gjelder det:
- Bad og vaskerom har byttet plassering.

I underetasjen gjelder det:
- Entré, kjøkken, soverom og deler av ett soverom er slått sammen til stue/kjøkken.
- Ett soverom er forminsket.
- Badet er utvidet på bekostning av deler av matbod (søknadspliktig).
- Bod er innredet som soverom (søknadspliktig).

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

Andre ulovligheter påpekt av bygningssakkyndig:
- Krav for rom til varig opphold: Vinduet i soverom i underetasjen som opprinnelig er godkjent som bod, tilfredsstiller ikke krav til rømning eller lyskrav.

Standard

Velholdt rekkehus fra 1974 med et stedvis behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken, 2. etasje:
Kjøkkenet ble oppusset og delvis fornyet i 2025. Innredningen har malte, profilerte fronter og en benkeplate i heltre. Det er frittstående hvitevarer. En vannstoppventil ble montert i 2025, og rommet har en kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Stue/kjøkken, underetasje (utleiedel):
Eldre kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er frittstående hvitevarer og en kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, 1. etasje:
Badet er fra byggeår og overflateoppusset. Veggene har Aquatile baderomsplater og gulvet har vinyl våtromsbelegg. Det er ikke gulvvarme. Rommet er utstyrt med servant på innredning (skiftet 2026) og dusjkabinett (skiftet 2022). Ventilasjonen er naturlig. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom, 1. etasje:
Vaskerommet er fra byggeår med vinyl våtromsbelegg på gulvet og malte plater på veggene. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har et omfattende oppgraderingsbehov.

Toalettrom, 1. etasje:
Rommet er utført med laminat på gulvet og malte plater/tapet på veggene. Det ble utstyrt med nytt vegghengt toalett og servant i 2023. Ventilasjonen er naturlig.

Bad/vaskerom, underetasje (utleiedel):
Våtrommet er fra byggeår, men ombygd og overflateoppusset. Det har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Veggene har malte plater og malt strie, uten tettesjikt i våtsoner. Rommet er utstyrt med servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via en elektrisk veggvifte. Våtrommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, fliser og belegg. Vinyl våtromsbelegg på bad og vaskerom i 1. etasje. Fliser på bad/vaskerom i underetasje. Laminat på toalettrom i 1. etasje.
Vegger: Malte plater, tapet og malt strie. Aquatile baderomsplater på bad i 1. etasje.
Himling: Fabrikkmalt MDF takpanel og malte, slette overflater.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe fra byggeår. Det er montert en vedovn i stuen i 2. etasje. Siste tilsyn var 27.01.2025 og siste feiing var 31.08.2022.

Innvendige trapper:
Det er malte tretrapper mellom etasjene.

Innvendige dører:

Boligen har malte, formpressede lettdører med speil, samt eldre malte, slette finerdører.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er i hovedsak av kobber fra byggeår.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er i plast fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på badet i underetasjen, samt kjøkkenventilatorer på begge kjøkken.

Varmtvannstank:
Hoveddelen har en 200-liters bereder fra 2023. Utleiedelen har en 200-liters bereder av nyere dato.

Elektrisk anlegg:
Anlegget er fra byggeår, men er stedvis fornyet og oppgradert med blant annet automatsikringer i sikringsskapet.

Lagring:
Boligen har en utvendig bod på ca. 1 m² på balkongen i 1. etasje, en bod i 2. etasje og en bod i underetasjen. Det er også en carport i trekonstruksjon.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Innvendig - Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige, blant annet på badet i 1. etasje hvor pipevanger er tildekket/kledd med baderomsplater. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Kompenserende tiltak (sotlukestein) er montert. Røykrør mangler godkjent tilkobling til pipe (røykrørsinnføring). Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terrenget langs fasade mot sørøst har stedvis helling inn mot grunnmuren.
- 1. etasje Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. På bakgrunn av våtrommets alder og beskaffenhet er det ikke gjennomført en detaljert tilstandsanalyse slik standardens krav tilsier. TG 3 gis som en samlet vurdering med grunnlag i alder, svekkelser og mangler ved bl.a. tettesjikt, tekniske installasjoner og overflater.
- Underetasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på vegger i våtsone.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på taksluket.
- Utvendig - Vinduer: På enkelte vinduer er det påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, bl.a. manglende åpning/klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag (se eks. i vedlagt foto).
- Utvendig - Dører: Terrassedør i underetasje tar mot karm eller terskel. Døren er fra 1987, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på døren. Hovedinngangsdør mangler beslag i underkant ved terskel.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Membran/tettesjikt på balkongdekke i 1. og 2. etasje er skjult under tredekke og lot seg derfor ikke besiktige. Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet.
- Utvendig - Utvendige forhold - Carport: Taksluket mangler blant annet løvrist og fremstår generelt som ufagmessig utført med begrenset kapasitet. Taksluket er tilknyttet utvendig taknedløp, noe som medfører økt risiko for frostpåvirkning. Det er installert varmekabel som er ført ned i taksluket, men installasjonen fremstår som midlertidig og ikke fagmessig utført.
- Innvendig - Overflater: Overflater gis en samlet TG 2 på bakgrunn av generell bruksslitasje og div. skader samt stedvis preg av ufagmessighet.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner - Varmepumpe: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - 2: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- 1. etasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- 1. etasje Bad - Overflater Gulv: Beleggutførelse i hjørner, overganger og gjennomføringer er ikke fagmessig utført.
- 1. etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Aquatile baderomsplater er ikke godkjent tettesjikt i våtsone, eksempel ved bruk i dusj uten dusjkabinett.
- 1. etasje Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- 1. etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Underetasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning: TG 2 vurderes på bakgrunn av generell bruksslitasje.
- Underetasje Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved servant, løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Underetasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav. Gulvet er tilnærmet flatt.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Innvendig - Rom Under Terreng: Hulltaking er foretatt i bod mot nordvest, men det var ikke mulig å foreta inspeksjon og fuktmåling inne i veggkonstruksjonen på grunn av veggens utførelse og oppbygging som beskrevet over. Overflatesøk med fuktindikator i dette området avdekket ingen unormale fuktverdier. Skjult skade kan likevel ikke utelukkes. Nærmere undersøkelse anbefales. Generelt er innvendig utlekting av grunnmur under terreng å anse som risikokonstruksjon. Konstruksjonen har skjulte hulrom som ikke er mulig å inspisere, og er erfaringsmessig en konstruksjon med høy risiko for skjult svikt/ skade. Jevnlig tilsyn og kontroll anbefales generelt.

Helse, miljø og sikkerhet
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp mellom hovedetasjer.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendig trapp til underetasje.
- Rekkverket på balkong i 1. og 2. etasje er for lavt i forhold til dagens krav. Åpninger i rekkverket tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i følge NGU Radonkart.
- Det er ved hulltaking påvist brennbar isolasjon (EPS) i utforet trevegg mot grunnmur i bod i underetasjen.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Arbeid utført på bad/våtrom. 2023: Sanitær & Varme AS demonterte eksisterende og monterte nytt vegghengt toalett, servant med kran og baderomsinnredning på toalettrom i 1. etasje. 2022: Sanitær & Varme AS demonterte gammelt og monterte nytt dusjkabinett på bad i 1. etasje. 2023: Sanitær & Varme AS leverte og monterte ny 200L varmtvannsbereder på vaskerom i 1. etasje. 2026: VVS TEC AS monterte servant på bad i 1. etasje. Selger kjenner ikke til om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet.

Pkt. 4: Tidligere vannlekkasje fra tak over kjøkken er utbedret. I 2021 ble det lagt nytt flatt tak (ca. 75 m²) av Team Eriksen Taktekkere og Sortland Bygg AS. Arbeidet omfattet ny tekking med beslag og inntekking av pipe og kasse. Innvendig ble himling fjernet, konstruksjonen tørket og ny himling montert.

Pkt. 5: Arbeid utført på fasade. 2025: Snekkerlaget AS skiftet bordkledning på hele huset, la ny vindsperre og byttet vinduer på kjøkken og et soverom. 2026: Byggmester Gudmund Haugstvedt AS skiftet balkongdør og vindu på soverom i 1. etasje. 2020: Sortland Bygg AS la nytt terrassedekke (Møre Royal), oppgraderte inngangsparti og satte opp ny bordkledning i carport.

Pkt. 7: Arbeid utført på carport. I 2022 ble det montert en støttesøyle for bæring under carporten, i samarbeid med Sortland Boligstiftelse som deler carporten.

Pkt. 18: Arbeid på tekniske installasjoner. 2025: Sinus Electro AS monterte ny ventilator på kjøkkenet. 2026: Elteam Sortland utførte fast tilkobling av varmtvannsberedere i underetasjen og vaskerom i 1. etasje.

Pkt. 19: Feil på ildsted. Etter befaring fra brannvesenet 17.01.25 ble det påpekt at platen foran ovnen var for liten. Eier skiftet til en ny,

større glassplate, og avviket ble lukket 12.02.25.

Pkt. 21: Tidligere oljetank på eiendommen ble forskriftsmessig fjernet av Bulldozer Maskinlag AS og Arctic Waste i 2019.

Pkt. 30: Boligen har en utleieleilighet som er godkjent for utleie.

Pkt. 31: Boligen består av hoveddel og godkjent utleieleilighet. Alle boenhetene er godkjent av kommunen.

Pkt. 37: Boligen har carport.

Pkt. 38: Annet arbeid utført. 2025: Renovering av kjøkken og montering av waterstop av VVS TEC AS. 2020: Nytt tak/himling i stue og bod i 2. etasje av Sortland Bygg AS.

Pkt. 41: Det er gjennomført el-kontroll av det elektriske anlegget i 2023 uten funn av avvik.

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Yttertaket på boligen er tekket med takfolie (pvc-duk) fra 2021. Boligen er utført med en tilnærmet flat takkonstruksjon fra byggeår. Konstruksjonens oppbygging og utførelse er ikke kjent.

Nedløp og beslag:
Boligen har taksluk med innvendig avløp fra byggeår.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er i bindingsverkskonstruksjon med utførelse og isolasjonsmengde fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning er fra 2025. Skillevegger mellom boenheter er utført i mur eller betong.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer er skiftet i tidsrommet 2006 - 2026. I 2026 ble det satt inn nytt vindu på et soverom i 1. etasje. I 2025 ble det skiftet to vinduer på kjøkken og et vindu på et soverom mot nordvest.

Dører:
Boligen har malte ytterdører i tre, inkludert hovedinngangsdør og balkongdører, med ulik alder fra 1987 til 2026. Terrassedøren i underetasjen er fra 1987. En ny balkongdør ble installert i 1. etasje i 2026.

Balkonger/terrasser:

Boligen har inntrukket og overbygd balkong i 1. etasje (8 m²) og 2. etasje (9 m²), med utførelse i betongkonstruksjon med påliggende tredekke og rekkverk i stål. Det er en inntrukket og overbygd terrasse i underetasjen (10 m²), med utførelse i trekonstruksjon med spaltedekke i tre. En utvendig bod ble etablert på balkongen i 2020.

Utvendige trapper:
Inngangspartiet med inngangstrapp ble fornyet i 2020.

Carport:
Carporten er utført i trekonstruksjon med en tilnærmet flat takkonstruksjon som er felles med nabo. Taket er tekket med asfaltmembran, og har avløp via taksluk. Alder på taktekket er ikke kjent. Carporten ble oppgradert i 2020 med ny bordkledning på skillevegg mot nabo samt ny kledning og beslag på gesims.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Nattland, med tilkomst fra en gate med begrenset trafikk. Herfra er det gangavstand til Sortland sentrum, samtidig som utmarka med sine turmuligheter ligger like ved.

Hverdagslogistikken er enkel med kort vei til både skoler og barnehager. Lamarka skole og Blåfjell barnehage er begge innen gangavstand. For de aktive er det heller ikke langt til Blåbyhallen og Sortland idrettspark, som tilbyr fasiliteter for fotball og friidrett. Til dagligvarehandel og andre servicetilbud i sentrum kan man fint spasere.

Området er et flott utgangspunkt for friluftsliv. Rett i nærheten starter populære turstier som brukes aktivt både sommer og vinter, og som leder opp i marka med flott utsikt over by, fjord og fjell. Sortland, som regionsenter i Vesterålen, byr ellers på et godt utbygd service- og forretningstilbud, samt gode kommunikasjonsmuligheter.

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

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på hovedkjøkken og kjøkken i utleiedelen følger med.

Følger med fra hoveddel:
Spiskammers, to hyller følger med.

Følger ikke med fra hoveddel:
Speil på wc-rom.
Taklampe/hengelampe over spisebord.

Følger med fra leilighet:
Sofa.
Utemøbler til utleiedel.
Vaskemaskin.

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

Det som følger med overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt en midlertidig brukstillatelse for boligen, datert 22.05.1974.

I brukstillatelsen står det at den gjelder for 16 A på gnr/bnr 15/988. Så med andre ord så stemmer gnr/bnr men ikke selve adressenr.

Ut i fra byggemelding, og praksis på den tiden, så ble ofte slike rekkehus meldt inn til kommunen med en adresse fra utbygger, og så ble husnr. fordelt senere.

Kopi av brukstillatelsen følger vedlagt. Tillatelsen ble gitt på vilkår om at gjenstående arbeider, som puss av utvendig trapp og behandling av betong på garasjeport, ble utført innen 22.05.1975. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at arbeidene er utført eller at ferdigattest er gitt. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10, 5. ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til ovenstående.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedfyring, varmepumpe og elektrisitet. Det er varmepumpe luft/luft i 1. etasje, samt elektrisk gulvvarme på bad/vaskerom i underetasje. I stue i 2. etasje er det vedovn. Det er separat strømmåler for hoveddel og utleiedel.

Det er påvist avvik ved utett kabelgjennomføring i sikringsskap, noe som medfører risiko for brannspredning. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

Det er avvik ved pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige på badet i 1. etasje hvor de er tildekket/kledd med baderomsplater. Brennbart materiale er påvist nærmere enn 300 mm fra sotluke, med montert kompenserende tiltak (sotlukestein). Røykrør mangler godkjent tilkobling til pipe (røykrørsinnføring). Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke.

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.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie
I hht. matrikkelen, er det registrert to bruksenheter i boligen.

Det er fra byggeår etablert en utleiedel/hybel i deler av boligens underetasje. Boligen kunne den gang velges med alternativ 1 eller 2. Alt. 1 var med to soverom. Alt. 2 var med ett soverom og stue. Her ble det den gang valgt alt. 2. Denne har egen inngang og inneholder stue med kjøkken, soverom samt bad/vaskerom.

Utleiedelen/hybel er godkjent av kommunen den gang dette ble bygget.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det er intern forbindelse mellom hoveddel og utleiedel. Et krav for at en bruksenhet skal anses som selvstendig, er at den er fysisk adskilt fra hoveddelen uten intern forbindelse, men slik har den vært fra opprinnelsen og kommunen har godkjent den slik.

Det kan være at eiendommen nå burde vært endret til en bruksenhet, da den i dag fremstår som det og har intern adkomst til hybel.

Man kan fritt leie ut et rom eller hybel i en bolig.

På denne bakgrunn fremstår ikke utleiedelen som en selvstendig bruksenhet. Det er derfor usikkerhet om utleiedelen er godkjent som separat boenhet for utleie.

Alternativet kan være å stenge intern adkomst eller endre matrikkelen til en bruksenhet for hele boligen.

Det gis ingen garanti for at slik endring/godkjenning vil kunne oppnås. Eventuelle avvik og konsekvenser av dette er kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger per i dag ikke et aktivt leieforhold.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger (566 m²) og kjørevei (10 m²) i henhold til eldre reguleringsplan «Sortland bygningsdistrikt» (plan-ID 1963007), vedtatt 29.11.1963.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan «Endret reguleringsplan for del av Lamarkområdet» (plan-ID 1968009), vedtatt 26.05.1967. Planen regulerer et delareal på 14 m² til kjørevei.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027 (plan-ID 2014001), vedtatt 03.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B) for et delareal på 590 m². Planens bestemmelser stiller krav om godkjent reguleringsplan for tiltak (pkt. 1.1.1), men det kan gis unntak for tiltak i eksisterende byggeområder på visse vilkår (pkt. 1.1.2).

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler så fremst det foreligger. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 828 195,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 312 780,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Mona Mari Klaussen og Paul Waleed Benny

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 1462
Dato: 13.03.1974
Med flere bestemmelser

Registrering av grunn
Dagboknr.: 6129
Dato: 01.11.1973
Registrering av grunn

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

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

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

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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 28-04-2026 av Dag A Daae Johansen i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 28.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 17.04.2026
Energiattest, datert 07.04.2026
Bygningstegninger, datert 19.09.1974
Midlertidig brukstillatelse, datert 22.05.1974
Matrikkelrapport, datert 07.04.2026
Målebrev, datert 01.11.1973
Grunnkart, datert 07.04.2026
Kommuneplankart, datert 07.04.2026
Reguleringsplankart, datert 07.04.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 03.12.1963
Tinglyste rettigheter/erklæringer, datert 13.03.1974
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
Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler
Telefon: 400 42 402
Epost: hans.petter.sovik@em1nn.no

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

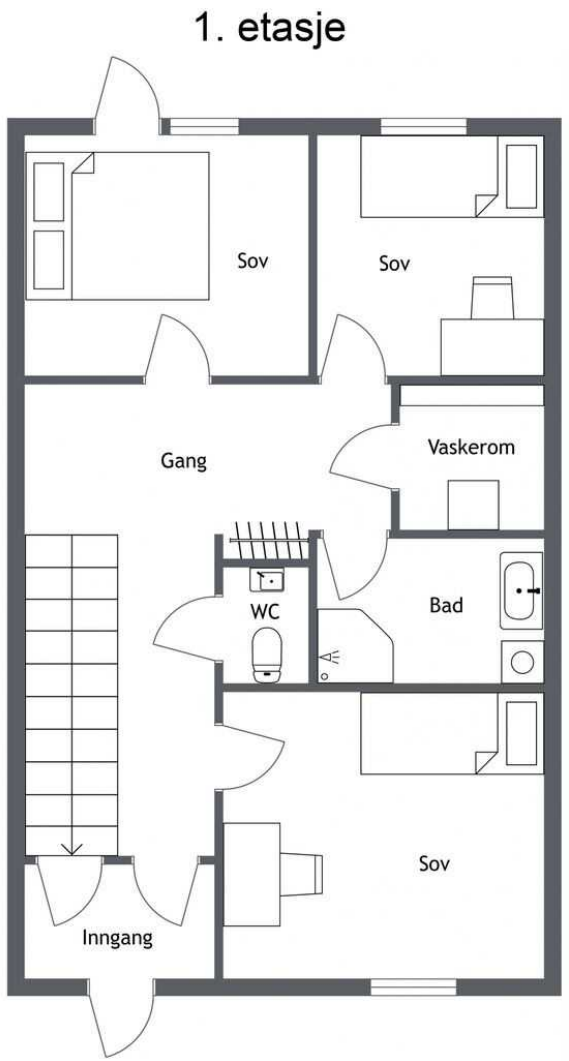


Boligen ligger sentralt i et etablert og barnevennlig område på Sortland, med nærhet til det meste.



Her er det kort vei til blant annet butikker, idrettsanlegg som Blåbyhallen og fine turområder i marka.

Plantegning



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.

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




NU KJEM HAN ME HAN
STIV
SØKKFØRSPÆLT




DID I JUST
ROLL
MY EYES
OUT
LOUD?



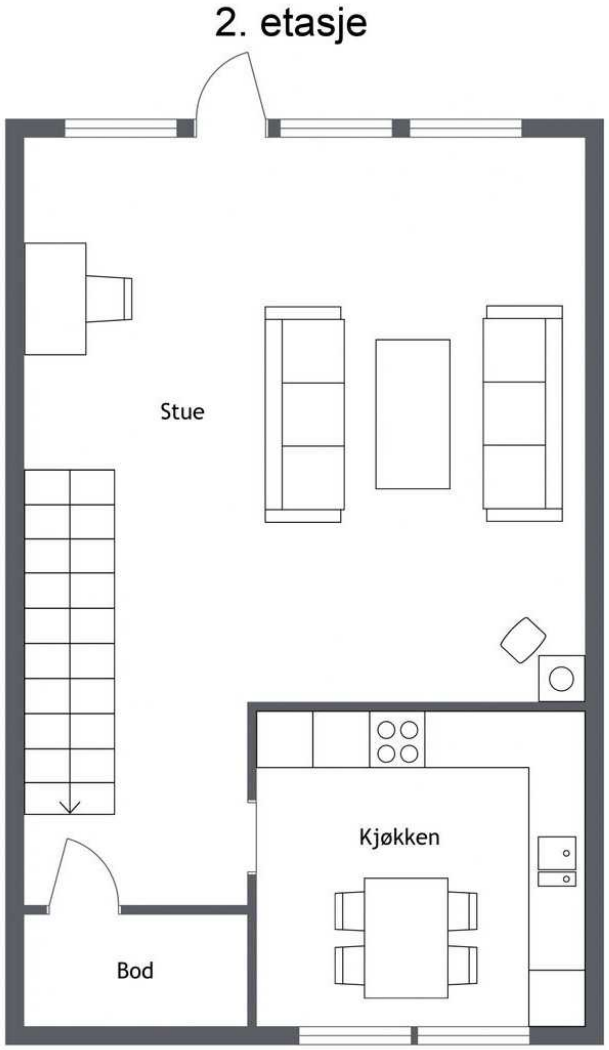








Plantegning



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

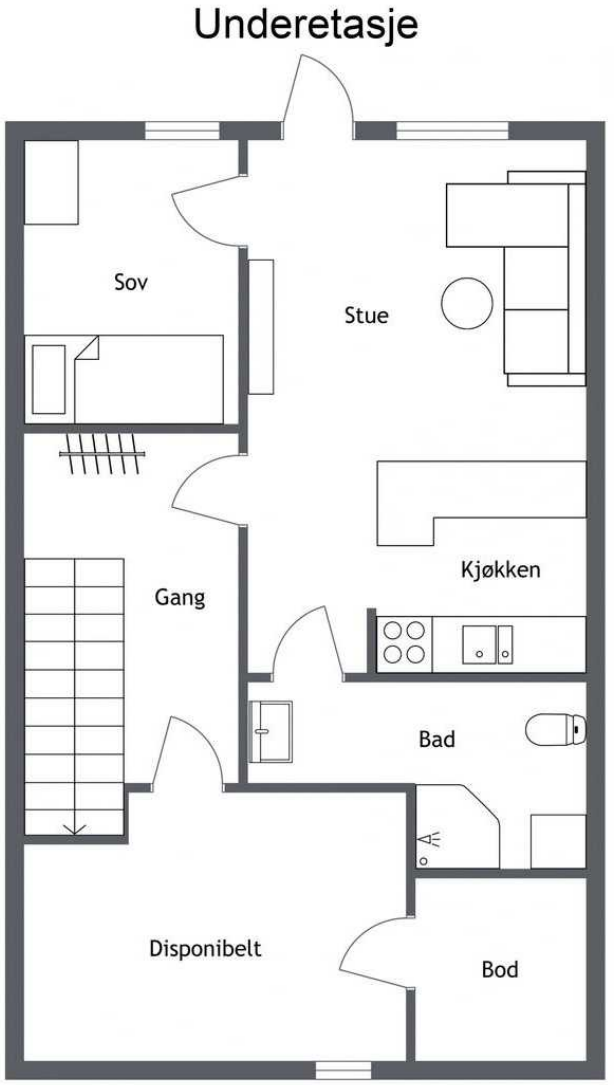
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.







Plantegning



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.

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









SNORRES VEI 16B

Nabolaget Nattland/Lykketreff - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Lamarka Linje 754	6 min 0.5 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	18 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 30 min

SKOLER

Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjørklundveien 4	7 min
PWR UP - Coop Sortland	9 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

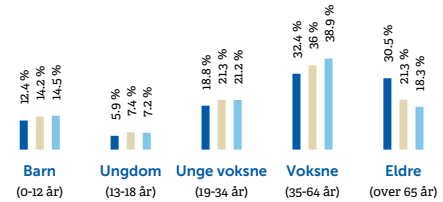
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nattland/Lykketreff	1 394	837
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Blåfjell barnehage (0-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km
Lykkentreff barnehage (0-5 år) 40 barn	10 min 0.9 km
Prestelva barnehage (0-5 år) 103 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lykkentreff PostNord	9 min 0.9 km
Coop Extra Sortland	10 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

GATEPARKERING

Lett 81/100

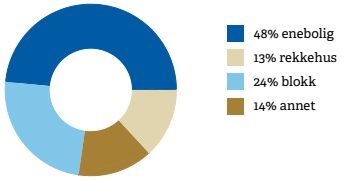
STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

SPORT

Blåbyhallen Sortland Friidrett	7 min 0.6 km
Sortland idrettspark Fotball, friidrett	7 min 0.7 km
Frisk Sortland	12 min
Feel24 Kjøpmannsgata	13 min

BOLIGMASSE



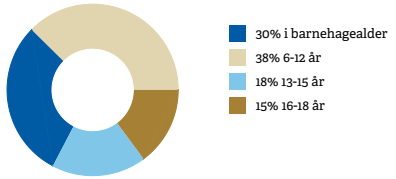
«Vokste opp her, og trives med naboene. Kort vei til alt. Liten koselig by»

Sitat fra en lokalkjent

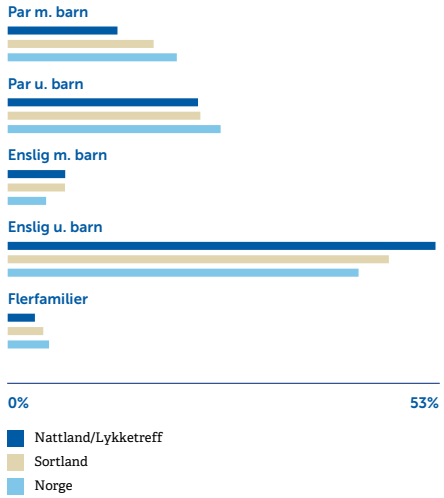
VARER/TJENESTER

Sortland Senter	11 min
Apotek 1 Blåbyen	13 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

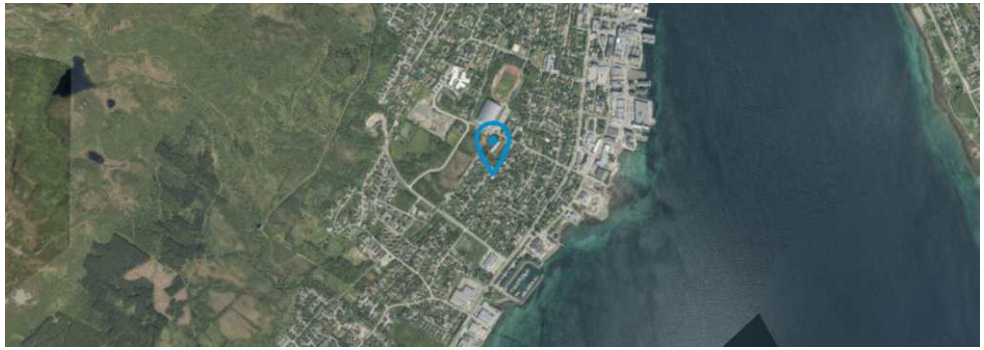


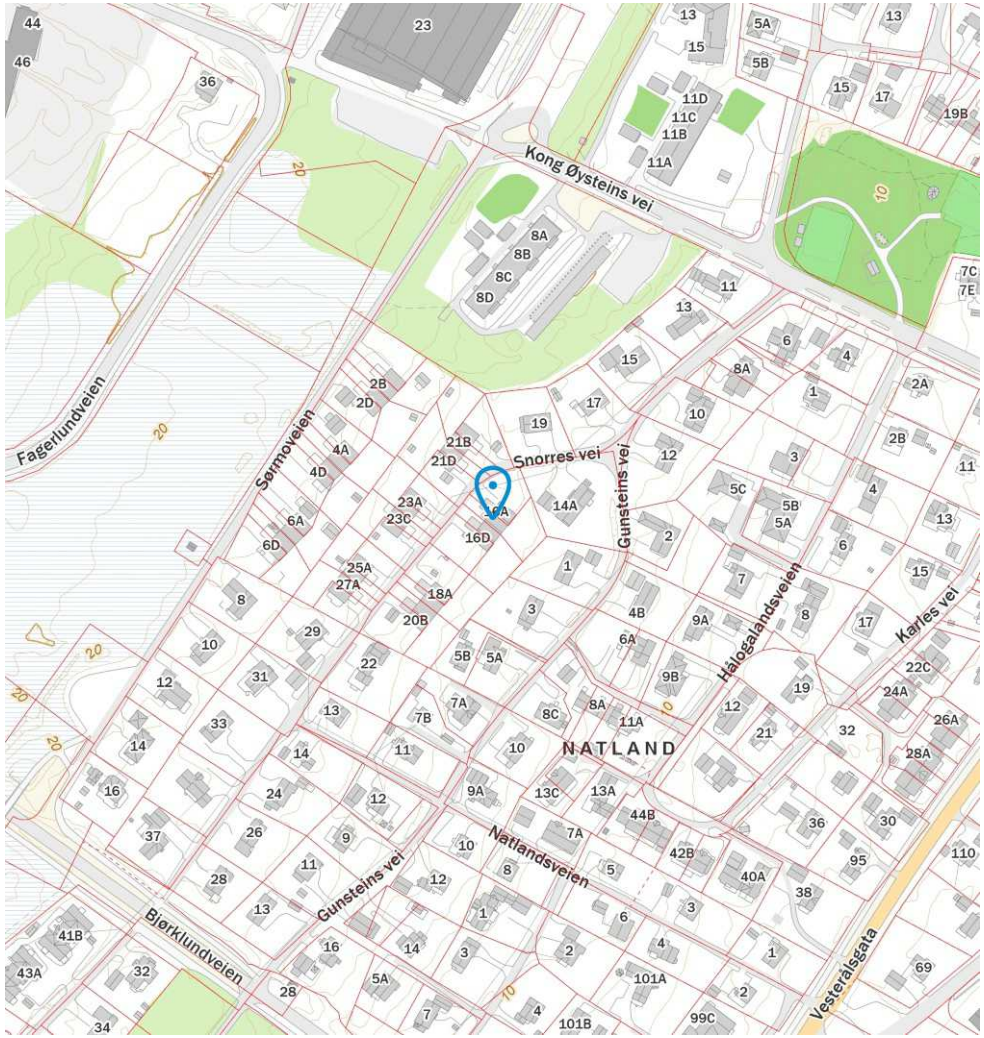
SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Rekkehus

Snorres vei 16B , 8403 SORTLAND

SORTLAND kommune

gnr. 15, bnr. 988

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-1986 **Eiendomsverdi ref nr:** CY9450

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Snorres vei 16B , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 988
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1974, som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. alder).

Boligen fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om det stedvis er preg av slitasje og vedlikeholdsbehov.

Boligens grunnoppføring er vesentlig iht. byggeår, der bl.a. isolasjonsmessige forhold og lufttetthet ikke tilfredsstiller samme kvalitet og krav som på dagens boliger.

Boligens alder tilsier også at det er rimelig å forvente at det kan forekomme skjulte forhold som trenger utbedring, selv om disse ikke var mulig å avdekke under befaring. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere absolutt 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 likevel ikke er å regne som feil eller mangler sett i forhold til byggeskikk og retningslinjer som gjaldt ved byggeår.

Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.

Tilstandsregistreringen har i vesentlig grad påvist forhold anmerket med TG 1 og 2, men det er også avdekket noen forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med TG 3 (se nærmere beskrivelse av de ulike konstruksjoner i tilstandsrapporten).

Rekkehus - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Boligen er utført med tilnærmet flat takkonstruksjon fra byggeår.
Yttertaket er tekket med takfolie (pvc-duk fra 2021). Tak på carport er tekket med asfaltmembran.
Bolig har taksluk med innvendig avløp fra byggeår.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse og isolasjonsmengde fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning fra 2025. Skillevegger mellom boenheter er utført i mur eller betong.
Malte trevinduer med 2-lags glass. Fleste vinduer er skiftet i tidsrommet 2006 - 2026.
Malte ytterdører i tre, hovedinngangsdør, balkongdører og terrassedør. Terrassedør i underetasje er fra 1987. Øvrige ytterdører er skiftet i senere år.
Boligen har inntrukket og overbygd balkong i 1. og 2. etasje og overbygd terrasse på terreng i underetasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett, laminat og belegg på gulv. Malte plater og tapet på vegger. Fabrikkmalt MDF takpanel og malt slett overflate i innvendige tak.
Innvendige malte tretrapper mellom etasjer.
Malte formpressede lettdører med speil og eldre malte slette finerdører.
Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue i 2. etasje.

VÅTROM Gå til side

BAD 1. ETASJE
Baderom fra byggeår. Overflateoppusset i ettertid.
Vegger er utført med Aquatile baderomsplater. Malt slett innvendig tak.
Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet. Plastsluk.
Baderommet er utstyrt med servant på innredning og dusjkabinett.
Naturlig ventilasjon med ventil i vegg og himling.

VASKEROM 1. ETASJE
Vaskerom fra byggeår, utført med vinyl våtromsbelegg på gulvet og malte plater på vegger. Sluk av ukjent materiale og utførelse.
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Naturlig ventilasjon.

BAD/VASKEROM UNDERETASJE
Våtrommet er fra byggeår. Ombygd og overflateoppusset i ettertid.
Vegger er utført med malte plater og malt strie. Malt slett innvendig tak.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme
Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent utførelse og alder. Vegger er utført uten membran/tettesjikt i våtsoner.
Plastsluk.
Rommet er utstyrt med servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

KJØKKEN Gå til side

KJØKKEN 2. ETASJE
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre benkeplate. Frittstående hvitevarer.
Innredningen ble malt/oppusset og oppgradert i 2025.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

KJØKKEN UNDERETASJE
Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom er utført med malte plater og tapet på vegger og laminat på gulvet. Rommet er utstyrt med utenpåliggende vegghengt toalett og servant.
Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført med kobberrør, vesentlig fra byggeår.
Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmepumpe luft/luft i 1. etasje. er fra ca. 2016.
200 liters varmtvannsbereder til hovedleilighet er fra 2023.
200 liters varmtvannsbereder til utleiedel er av nyere dato (eksakt årstall er ikke kjent).
Normal elektrisk installasjon fra byggeår, stedvis fornyet og oppgradert i ettertid, bl.a. skiftet til automatsikringer i sikringsskap.
Separat måler til hoveddel og utleiedel.

Snorres vei 16B , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 988
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er beliggende i sørøstlig lett hellende terreng.
Grunnforholdene på eiendommen er ikke kjent eller undersøkt.
Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår.
Boligen er utført med grunnmur i betong, med utførelse i henhold til byggeår.
Utvendig vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig i plast fra byggeår.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp mellom hovedetasjer.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendig trapp til underetasje.
- Rekkverket på balkong i 1. og 2. etasje er for lavt i forhold til dagens krav. Åpninger i rekkverket tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i følge NGU Radonkart.
- Det er ved hulltaking påvist brennbar isolasjon (EPS) i utforet trevegg mot grunnmur i bod i underetasjen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	171 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	171 m²
Totalpris	4 250 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Det er registrert avvik mellom byggemeldte og godkjente tegninger og bolig slik den fremstår på befaringstidspunktet, i form av endret planløsning og bruksendring av rom i 1. etasje og underetasje.

1. Bad og vaskerom i 1. etasje har byttet plassering.

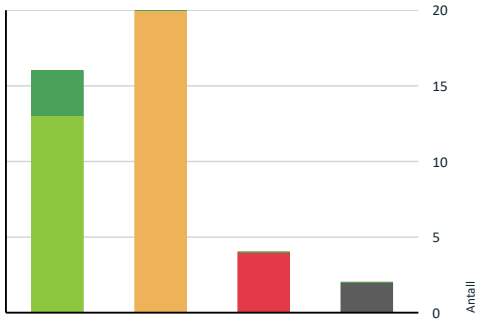
2. Endret planløsning i utleiedel:
Entre, kjøkken og ett soverom er slått sammen til stue/kjøkken.
Det opprinnelige toalett/dusjrommet er utvidet og gjort om til bad/vaskerom (ved å ta deler av en bod).
Dette kan være søknadspliktig arbeid, spesielt når romfunksjoner endres.

3. Bod i underetasje, som tilhører hoveddelen, er nå tatt i brukt som soverom/oppholdsrom.
Tiltaket omfattes av bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og er dermed søknadspliktig. Vinduet i rommet tilfredsstiller ikke krav til rømning eller lyskrav.

Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

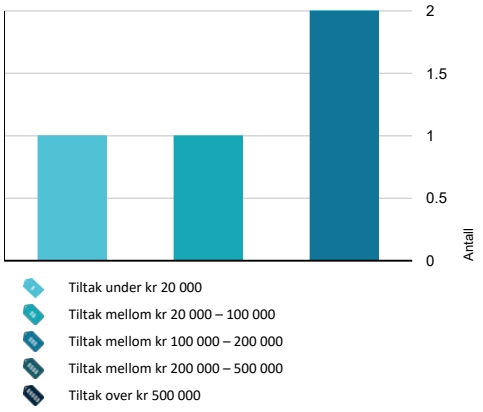
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bygningssakkyndig 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.

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.

Bygninger forutsettes generelt godkjente. Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.

Opplisting av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.

Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

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.

Boligen var møblert på befaringstidspunktet, noe som begrenser muligheten for grundig kontroll av alle overflater og konstruksjoner. Det anbefales å foreta en nærmere undersøkelse når boligen er tømt.

Oppsummering av avvik

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

Snorres vei 16B , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 988
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige forhold - Carport** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Bad oppgradert med ny servant og innredning. Arbeid utført av VVS Tec AS.
2026	Modernisering	Ny balkongdør og vindu på soverom i 1. etasje. Arbeid utført av Byggmester Haugstvedt AS.
2025	Modernisering	Kjøkken pusset opp inkl. div. oppgradering/komplettering av eksisterende kjøkkeninnredning (eget arbeid). Montert vannstoppventil (VVS Tec AS).
2025	Modernisering	Utvendig renovering av fasader mot sørøst og nordvest, bl.a. ny vindsperre og bordkledning samt skiftet 2 vinduer på kjøkken og vindu på soverom mot nordvest. Arbeid utført av Snekkarlaget AS.
2023	Modernisering	Toalettrom i 1. etasje oppgradert med nytt toalett og servant. Arbeid utført av Varme og Bad AS.
2021	Modernisering	Utvendig taktekke (takfolie) skiftet. Ny innvendig himling i stue, kjøkken og bod i 2. etasje skiftet i forbindelse med vannskade. Innvendige arbeider utført av Sortland Bygg AS.
2020	Modernisering	Nytt inngangsparti (inngangstrapp og levegg. Nytt bordkledning på vegg i carport. Etablert utvendig bod på balkong. Arbeid utført av Sortland Bygg AS.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertaket på bolig er tekket med takfolie (pvc-duk fra 2021).
Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Yttertak bolig

Snorres vei 16B , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 988
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Bolig har taksluk med innvendig avløp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på taksluket.

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.

Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av taksluket, da det på grunn av alder er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer som kan føre til fuktskader i bygningen.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse og isolasjonsmengde fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning fra 2025. Skillevegger mellom boenheter er utført i mur eller betong.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Tilnærmet flat takkonstruksjon fra byggeår. Konstruksjonens oppbygging og utførelse er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt innhentes dokumentasjon på takkonstruksjonens oppbygging og utførelse dersom det er mulig.

Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er at eventuelle feil eller mangler, blant annet i forhold til lufting, dampsperre og isolasjonsmessige forhold, ikke kan avdekkes. Dette kan medføre skjulte skader eller redusert levetid for takkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Fleste vinduer er skiftet i tidsrommet 2006 - 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På enkelte vinduer er det påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, bl.a. manglende åpning/klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag (se eks. i vedlagt foto).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig åpning/klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag for å hindre oppsuging av fukt i endeveden og sikre god uttørking.
Manglende klaring kan føre til fuktskader, redusert levetid på vinduene og økt behov for vedlikehold.



TG 2 Dører

Beskrivelse
Malte ytterdører i tre, hovedinngangsdør og 3 stk. balkongdører.
Ytterdører med ulik alder (1987 - 2026).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Terrassedør i underetasje tar mot karm eller terskel. Døren er fra 1987, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på døren.
- Hovedinngangsdør mangler beslag i underkant ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Terrassedøren i underetasjen bør justeres for å unngå skade på karm eller terskel, samt for å sikre god funksjon og levetid på døren.
- Det bør monteres beslag under hovedinngangsdøren ved terskelen for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på dør og omkringliggende konstruksjon.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har inntrukket og overbygd balkong i 1. og 2. etasje, med utførelse i betongkonstruksjon med påliggende tredekke. Rekkverk i stål. Inntrukket og overbygd terrasse i underetasje, med utførelse i trekonstruksjon med spaltedekke i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membran/tettesjikt på balkongdekke i 1. og 2. etasje er skjult under tredekke og lot seg derfor ikke besiktige. Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av membran/tettesjikt på balkongdekke for å avdekke eventuell slitasje eller skade, da mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet.

Manglende kontroll og eventuell aldring av tettesjiktet medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Balkong i 1. etasje.



Terrasse i underetasje.

TG 2 Utvendige forhold - Carport

Beskrivelse

Carport er utført i trekonstruksjon med tilnærmet flat takkonstruksjon (felles med nabo). Taket er tekket med asfaltmembran (derbigum el.l.), og har avløp via taksluk. Alder på taktekke er ikke kjent.
Carport ble oppgradert i 2020, bl.a. med ny bordkledning på skillevegg mot nabo samt ny kledning og beslag på gesims.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Taksluket mangler blant annet løvrist og fremstår generelt som ufagmessig utført med begrenset kapasitet.
Taksluket er tilknyttet utvendig taknedløp, noe som medfører økt risiko for frostpåvirkning. Det er installert varmekabel som er ført ned i taksluket, men installasjonen fremstår som midlertidig og ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres løvrist og taksluket bør utbedres slik at det får tilstrekkelig kapasitet og utføres fagmessig.
Videre bør varmekabelen installeres permanent og i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risiko for frostskader og vanninntrenging.

Mangelfull utførelse og kapasitet på taksluk kan føre til vannansamling, lekkasjer og skader på konstruksjonen.

Snorres vei 16B , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 988
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett, laminat og belegg på gulv. Malte plater og tapet på vegger. Fabrikkmalt MDF takpanel og malt slett overflate i innvendige tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater gis en samlet TG 2 på bakgrunn av generell bruksslitasje og div. skader samt stedvis preg av ufagmessighet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men generell vedlikehold og stedvis oppussing bør påregnes innen rimelig tid for å utbedre bruksslitasje og skader.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse av overflatene oppstå, noe som kan medføre økte kostnader ved senere utbedring.







TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Pipevanger er ikke synlige, blant annet på badet i 1. etasje hvor pipevanger er tildekket/kledd med baderomsplater.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Kompenserende tiltak (sotlukestein) er montert.
- Røykrør mangler godkjent tilkobling til pipe (røykrørsinnføring).
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Pipevanger må gjøres tilgjengelige for inspeksjon, spesielt på badet i 1. etasje, for å sikre at det ikke foreligger skjulte skader eller brannfare.
- Løsning med sotlukestein bør kontrolleres og godkjennes. Det anbefales at feier kontaktes for ytterligere kontroll av forholdet, for å redusere risiko for brann.
- Røykrør må tilkobles med godkjent røykrørsinnføring for å hindre lekkasje av røyk og gasser, noe som kan medføre fare for brann og helseskade.
- Ildfast plate bør monteres på gulvet under sotluke for å beskytte mot glør og redusere risikoen for brann i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er utført med betonggulv på grunn. Grunnmur mot terreng (mot nordvest) er foret ut innvendig og kledd med trebaserte plater, med isopor (EPS) som isolasjon mot grunnmuren.

Hulltaking er foretatt i bod mot nordvest, men det var ikke mulig å foreta inspeksjon og fuktmåling inne i veggkonstruksjonen på grunn av veggens utførelse og oppbygging som beskrevet over. Overflatesøk med fuktindikator i dette området avdekket ingen unormale fuktverdier. Skjult skade kan likevel ikke utelukkes. Nærmere undersøkelse anbefales.

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

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjer.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede lettdører med speil og eldre malte slette finerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggeår. Overflateoppusset i ettertid (ukjent tidspunkt).

Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med Aquatile baderomsplater. Malt slett innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dør i våtsone er ikke gunstig, men risiko for skade er begrenset så lenge det benyttes tett dusjkabinett som forhindrer direkte vannsprut mot døren. Dagens løsning medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på dør og omkringliggende konstruksjon dersom det kommer vann på døren.



1. ETASJE > BAD

Snorres vei 16B , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 988
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Ingen varmekilde i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Beleggutførelse i hjørner, overganger og gjennomføringer er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Belegget bør utbedres i hjørner, overganger og ved gjennomføringer for å sikre fagmessig utførelse.
Mangelfull utførelse kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på bygget.





1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Aquatile baderomsplater er ikke godkjent tettesjikt i våtsone, eksempel ved bruk i dusj uten dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Membran- og slukløsningen bør vurderes for utskifting, da disse har overskredet forventet brukstid.
Konsekvensen av mangelfull utførelse og aldrende løsninger er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og kostnader.





1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er utstyrt med servant på innredning og dusjkabinett. Servant skiftet i 2026 og dusjkabinett i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg og himling.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er at det kan oppstå dårlig luftkvalitet og økt fuktighet, noe som kan føre til soppvekst, dårlig innemiljø og skade på bygningsdeler over tid.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Vaskerommet er utført med vinyl våtromsbelegg på gulvet og malte plater på vegger. Sluk av ukjent materiale og utførelse. Sluket er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst under vaskemaskin.
Våtrommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

På bakgrunn av våtrommets alder og beskaffenhet er det ikke gjennomført en detaljert tilstandsanalyse slik standardens krav tilsier. TG 3 gis som en samlet vurdering med grunnlag i alder, svekkelser og mangler ved bl.a. tettesjikt, tekniske installasjoner og overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er behov for omfattende oppgraderinger for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav. Ved renovering, påse at alle forhold ved fall, tettesjikt, våtsoner, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er våtromsbelegg på gulv, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom, inn mot våtrommet ved bunnsvill, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår. Overflateoppusset i ettertid (ukjent tidspunkt).
Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.
Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med malte plater og malt strie. Malt slett innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved servant, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dør i våtsone ved servant er ikke gunstig men risiko for skade er begrenset ved normal bruk. Forholdet bør holdes under oppsikt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav. Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk, forholdet bør holdes under oppsikt. Avviket kan føre til ulemper ved bruk, og medfører økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en evt. ukontrollert vannlekkasje på våtrommet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent utførelse og alder. Vegger er utført uten membran/tettesjikt i våtsoner.
Plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på vegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt på vegger i våtsone for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Det anbefales å oppgradere både membran- og slukløsning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerommet er utstyrt med servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod, mot våtsone bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre benkeplate.
Frittstående hvitevarer.
Innredningen er oppusset og delvis fornyet/oppgradert i 2025.
Vannstoppventil montert.



Automatisk annstoppventil montert i 2025.

Snorres vei 16B , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 988
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 vurderes på bakgrunn av generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på bakgrunn av bruksslitasje og alder bør det forventes behov for utskifting innen rimelig tid for å unngå funksjonssvikt eller økte vedlikeholdskostnader.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom er utført med malte plater og tapet på vegger og laminat på gulvet. Rommet er utstyrt med utenpåliggende vegghengt toalett og servant fra 2023.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende ventilasjon.
Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Det er imidlertid økt risiko for plutselige skader på eldre vannrør, og det anbefales å følge med på tilstanden for å unngå lekkasjer eller driftsproblemer, som kan føre til skader på bygningens konstruksjoner og dårlig innemiljø.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.



TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft i 1. etasje.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmepumpen fungerer i dag, men ut ifra alder kan feil eller skader plutselig oppstå på eldre installasjoner. Konsekvensen er at gjenværende brukstid er begrenset, og det kan oppstå driftsstans eller behov for utskifting på kort varsel.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannsbereder til hovedleilighet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



Berederen er innebygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Varmtvannstank - 2

Beskrivelse

200 liters varmtvannsbereder til utleiedel er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsing fra sikkerhetsventil. Manglende tiltak medfører økt risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



Elektrisk anlegg

Snorres vei 16B , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 988
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon fra byggeår, stedvis fornyet og oppgradert i ettertid, bl.a. skiftet til automatsikringer i sikringsskap.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Selger opplyser at det foreligger samsvarserklæring på arbeid som er utført i selgers eie.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er påvist avvik ved utett kabelgjennomføring i sikringsskap, noe som medfører risiko for brannspredning. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig personell.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene på eiendommen er ikke kjent eller undersøkt. Det er ikke opplyst om eller observert tegn til svikt i byggegrunnen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligens dreneringssystem er mest sannsynlig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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.

Konsekvensen av gammel eller manglende drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til råteskader, soppdannelse og dårlig inneklima.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er utført med grunnmur i betong, med utførelse i henhold til byggeår.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er beliggende i sørøstlig lett hellende terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
• Det er avvik:

Terrenget langs fasade mot sørøst har stedvis helling inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren for å lede overflatevann vekk fra bygningen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligens vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Utvendige rørledninger er mest sannsynlig i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og eventuelle skader på utvendige vann- og avløpsledninger kan medføre betydelige kostnader til reparasjon eller utskifting.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp mellom hovedetasjer.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendig trapp til underetasje.
- Rekkverket på balkong i 1. og 2. etasje er for lavt i forhold til dagens krav. Åpninger i rekkverket tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i følge NGU Radonkart.
- Det er ved hulltaking påvist brennbar isolasjon (EPS) i utforet trevegg mot grunnmur i bod i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres rekkverk på innvendig trapp, samt utbedres rekkverkshøyder og åpninger på balkong, terrasse og trapper slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Manglende eller feil utførte rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskade.
- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da det ikke er utført radonsperre i bygget. Manglende tiltak mot radon kan medføre helserisiko dersom forhøyede radonverdier påvises.
- Brennbar isolasjon (EPS) i utforet trevegg mot grunnmur bør tildekkes med ubrennbart materiale for å tilfredsstille gjeldende forskrift om brannforebygging. Dette reduserer risikoen for rask brannspredning ved en eventuell brann. Nærmere undersøkelse anbefales for å avdekke omfanget av forholdet.





Snorres vei 16B , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 988
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

171 m²/171 m²

Rekkehus: Kjøkken, Stue, 2 Bod, Vindfang, 2 Gang, Bad, Vaskerom, 5 Soverom, Toalettrom, Trapperom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 250 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 250 000**

Markedsvurdering

Rekkehus med utleieenhet og carport, er beliggende i etablert og sentralt boligområde sør i Sortland sentrum. God intern beliggenhet, som midtseksjon i rekkehus med totalt 4 enheter.
Rolig og barnevennlig område, med bl.a. gangavstand til skoler, barnehage og idrettsanlegg.
Bolig med sørøstvendt hovedfasade gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt boligens alder, bl.a. grunnet diverse utvendige oppgraderinger som er utført de senere år.

Eiendommens beliggenhet og bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring forventes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Snorres vei 27B ,8403 SORTLAND									
	145 m²	1974	3 sov		12-02-2025	3 950 000	**4 500 000**		4 500 000	**26 627**
2	Idrettsveien 14D ,8402 SORTLAND									
	167 m²	1976	4 sov		26-02-2023	4 200 000	**4 150 000**		4 150 000	**24 850**
3	Aspåsveien 16B ,8402 SORTLAND									
	156 m²	1976	4 sov		06-04-2026	4 000 000	**4 050 000**		4 050 000	**23 684**
4	Oppslåttveien 15B ,8402 SORTLAND									
	160 m²	1979	4 sov		19-01-2023	3 650 000	**3 550 000**		3 550 000	**22 188**
5	Snorres vei 20A ,8403 SORTLAND									
	155 m²	1973	4 sov		01-07-2019	2 700 000	**2 650 000**		2 650 000	**17 097**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.		16 000
Renovasjon. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.		5 000
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstingeniør.	Kr.		10 000
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**41 000**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 150 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**4 000 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 000 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		550 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**550 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 550 000**

Snorres vei 16B , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 988
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

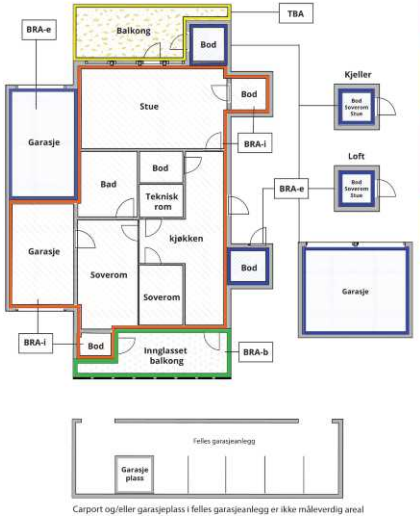
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	57			57	9
1. etasje	57			57	8
Underetasje	57			57	10
SUM	**171**				**27**
SUM BRA	**171**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Kjøkken, stue, bod		
1. etasje	Vindfang, gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, trapperom		
Underetasje	Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod		

Kommentar

Areal av utvendig bod/kott på inntrukket balkong i 1. etasje er ikke medtatt. Gulvflate utgjør ca. 1 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik mellom byggemeldte og godkjente tegninger og bolig slik den fremstår på befaringstidspunktet, i form av endret planløsning og bruksendring av rom i 1. etasje og underetasje.

1. Bad og vaskerom i 1. etasje har byttet plassering.

2. Endret planløsning i utleiedel:
Entre, kjøkken og ett soverom er slått sammen til stue/kjøkken.
Det opprinnelige toalett/dusjrommet er utvidet og gjort om til bad/vaskerom (ved å ta deler av en bod).
Dette kan være søknadspliktig arbeid, spesielt når romfunksjoner endres.

3. Bod i underetasje, som tilhører hoveddelen, er nå tatt i brukt som soverom/oppholdsrom.
Tiltaket omfattes av bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og er dermed søknadspliktig. Vinduet i rommet tilfredsstiller ikke krav til rømning eller lyskrav.

Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere beskrivelse under "tilbygg/modernisering".

Snorres vei 16B , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 988
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Inge Liland	Takstingeniør
	Mona Mari Klaussen	Kunde
	Paul Waleed Benny	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	988		0	589.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Snorres vei 16B

Hjemmelshaver
Klaussen Mona Mari, Benny Paul Waleed

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i sørøstlig lett hellende terreng, i etablert og attraktivt boligområde sør i Sortland sentrum.
Rolig og barnevennlig beliggenhet, bl.a. ved adkomst fra veg med begrenset trafikk.
Gangavstand til sentrum samt skoler, barnehager, lekepark, idrettsanlegg og utmark med attraktivt og mye brukt turområde både sommer og vinter.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen.
Innkjørsel og gårdsplass med grusdekke.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt. Det anbefales generelt at grunnbokutskrift for eiendommen kontrolleres før overdragelse.
Eiendommens areal er i henhold til opplysning i offentlige register, og forutsettes korrekt.
Generelt anbefales nærmere undersøkelse av målebrev, situasjonskart og eventuelt kommunen for informasjon vedrørende eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (eventuelt reguleringsplaner osv.) for informasjon vedrørende området.
Eier/rekvirent opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over det som eventuelt er nevnt i takstdokument.
Iht. eier foreligger det ingen påbud fra (offentlige) myndigheter.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med rekkehus i tre etasjer, totalt fire boenheter.
Boligen har carport og er tilrettelagt med utleie (hybelleilighet) i underetasje.

Snorres vei 16B , 8403 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 988
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.04.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	17.04.2026		Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	07.04.2026		Innhentet	8	Nei
Eier	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	07.04.2026		Innhentet	3	Nei
Situasjonskart	07.04.2026		Innhentet	1	Nei
Eiendomsregisteret	07.04.2026		Innhentet	5	Nei
Tegninger	19.09.1974		Innhentet	4	Nei
Dokumenter fra kommunalt arkiv (meglerpakke)	07.04.2026		Innhentet	93	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	27.04.2026		Innhentet	2	Nei
Eiendomsverdi.no	27.04.2026		Innhentet	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 15.04.2026 Klaussen, Mona Mari

bankID SIGNERT 17.04.2026 Benny, Paul Waleed

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

Mona Mari Klaussen

Paul Waleed Benny

Boligen

Snorres Vei 16B
8403 Sortland

1870-15/988/0/0

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

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?: 2023

Firmanavn: Sanitær & Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet omfattet demontering av eksisterende sanitærutstyr, samt levering, montering og tilkobling av nytt vegghengt toalett med tilhørende komponenter, servant med servantkran og baderomsinnredning på toalettrom 2. etasje.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Sanitær & Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Demontering av gammelt og montering/tilkobling av nytt dusjkabinett på bad i 2. etasje.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Sanitær & Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Levering, montering og tilkobling av ny varmtvannsbereder (2001L) på vaskerom 2. etasje.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: VVS TEC AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering og tilkobling av servant, inkludert arbeid på vann-og avløpsinnstallasjon, på bad 2.etasje.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det har tidligere vært vannlekkasje fra tak over kjøkken. Forholdet er nå utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Team Eriksen Taktekkere og Sortland Bygg AS.

Beskrivelse av arbeidet: I 2021 ble det etablert nytt flatt tak (ca. 75 m²). Det ble utført ny taktekking med gesims, inntekking av kasse på tak, lagt filt mellom eksisterende og ny tekking, inntekking rundt pipe samt beslag i overgang mot nabotak (Derbigum). Innvendig ble eksisterende takplater fjernet, konstruksjonen tørket ut, og nytt himlingstak ble montert.

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?: 2025

Firmanavn: Snekkerlaget AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet bordkledning på hele huset og samtidig lagt ny vindsperre. I tillegg ble vinduene på kjøkkenet byttet, samt soveromsvindu mot vei.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Byggmester Gudmund Haugstvedt AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting og montering av ny ballkongdør og vindu, inkludert tilpasning og nødvendig arbeid, i soverom 2.etasje

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Sortland Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt terrassedekke utenfor soverom i 2. etasje (Møre Royal terrassebord) Oppgradering av inngangsparti med Møre Royal terrassebord utenfor trapp, nytt rekkverk og levegg mot vei. Ny bordkledning i carport mot nabo (nord).

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Sortland Boligstiftelse

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Sortland Boligstiftelse i samarbeid med oss, da carport deles mellom eiendommene. Det ble montert støttesøyle for bæring under carport.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Sinus Electro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert ny ventilator på kjøkkenet.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Elteam Sortland
Beskrivelse av arbeidet: Varmtvannsberedere ble fast tilkoblet i underetasjen (bod, samt i vaskerom 1. etasje (vaskerom).

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

Etter befaring av Sortland Brann og Redning 17.01.25 fikk vi avvik, da plate på gulv av ubrennbart materiale foran ovn ikke var tilstrekkelig (krav 30 cm)

Det ble kjøpt og montert ny, større glassplate. Den 12.02.25 fikk vi tilbakemelding om at tiltaket var tilfredsstillende og at avviket var lukket.

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Eier skiftet glassplaten foran vedovnen slik at den tilfredsstiller krav fra Sortland Brann og Redning.

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?
• **Ja**

Tidligere oljetank på eiendommen. Denne ble forskriftsmessig fjernet av Bulldozer Maskinlag AS og Arctic Waste i 2019.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Boligen har en utleieleilighet som er godkjent for utleie.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Boligen består av hoveddel og godkjent utleieleilighet.

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 om det 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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: VVS TEC AS

   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av kjøkken Montering av waterstop utført av VVS TEC AS (rørlegger)
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Sortland Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak/himling i stue og bod i 3. etasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Det er gjennomført el-kontroll av det elektriske anlegget i 2023. Det ble ikke funnet avvik, og saken er avsluttet.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Snorres vei 16B, 8403 SORTLAND	
Dato for energimerking **07.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278316**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190185850**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **988**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **171,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **171,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
171,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
216,41 kWh/m²	**39 837 kWh**

Snorres vei 16B, 8403 SORTLAND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Snorres vei 16B, 8403 SORTLAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Sortland kommune
bygningssjefen

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

A/S Polarbygg v/ Roald Klausen

Nordlysvegen 21, 8400 Sortland

Etter besiktigelse foretatt den 22/5 - 1974 gis herved midlertidig brukstillatelse av Bolig på eiendommen "Snorres veg 16A" 15/988 i Sortland.

Merknader:
Gjenstående arbeider: Puss av utvendig trapp.
Behandling av betongen på garporten.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 22/5 - 1975

Sortland den 22/5 - 1974

Ta. Austmyr
bygn.-sjef

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6129/78
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 15:13

Prt.koll side A162 - 1049
J. nr.
L. nr. 281

Sortland kommune

Dagbok nr. 6129 1973
Vesterålen sorenskriverembete
Dlbj - 1/11-73

MÅLEBREV

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

over

Parsell av "Vesterheim" (eiend. navn), gr. nr. 15 br. nr. 959

Parsellen er gitt br. nr. 988 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Snorres veg gate/vei nr. 16 a
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1973 den 1. 9. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Parsell av "Vesterheim" 15/959

Forretningen er forlangt av Polarbygg A/S, v/ R. Klausen.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppm. sjef Austmyr og utført av ass. ing. Olsen.

i nærvær av kartvitne Osvald Johnsen.

Bl. 540 b. 8000. ANDVORD - 15183/72. —

1050

Ved forretningen møtte: [1])

Selger og kjöper: 15/959, Polarbygg A/S, R. Klausen mötte
Naboer: 15/860 Sortland Samvirkelag v/Leknes, lovlig varslet mötte ikke.
15/737 Reidar Johansen, lovlig varslet mötte ikke.
Parseller av 15/959.

Stadfestet reg. plan av 21. 6. 1963.

GRENSEBESKRIVELSE:

Grensene måler i meter:

Mot NV, mot Snorres veg, fra pkt. I til pkt. II	6,30 m
Mot NÖ, mot jnr. 280, fra pkt.II til pkt.III	21, 60 m
Mot NV, mot jnr. 280, fra pkt.III til pkt.IV	19,60 m
Mot NÖ, mot 15/860, fra pkt.IV til pkt.V	22,30 m
Mot SÖ, mot 15/737, fra pkt.V til pkt.VI	20,00 m
Mot SV, mot jnr. 229, fra pkt.VI til pkt.VII	18,80 m
videre fra pkt,VII til pkt. I	21,70 m

Den utenforliggende gategrunn som begrenses av pkt. ene:
I-a-b og II tilhörer parsellen.

I pkt.ene IV-V og VI er nedrammet jernrör.

Forövrig fremgår parsellens form, störrelse og beliggenhet av kartet.

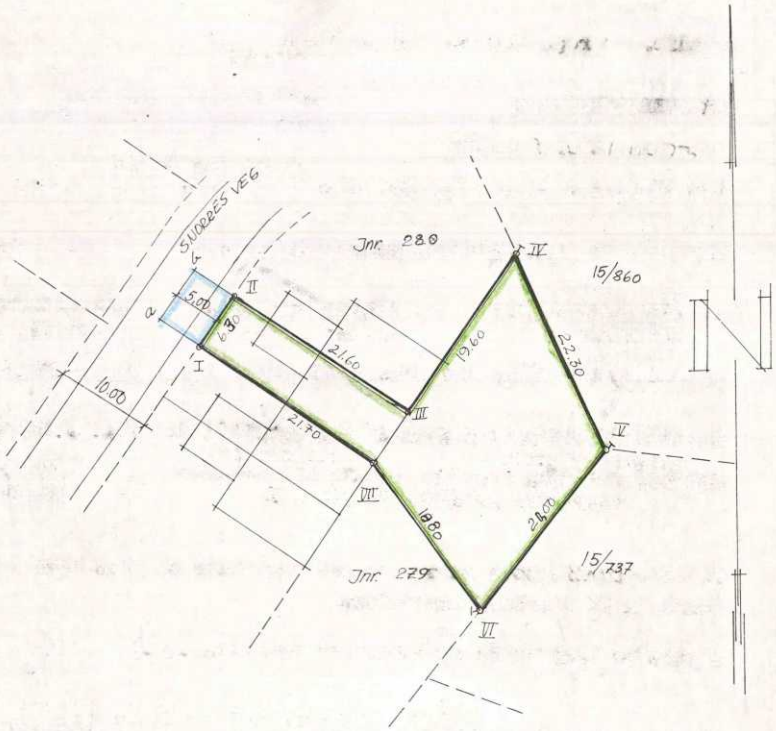
Ingen av de mötende hadde mer å tilföye i protokollen.

Areal:	570,00 M2
Gt. gr.	32,00 M2
Sum:	602,00 M2

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

For inntegning eller innliming av kart.

1051



MÅL: 1:500

AREAL:	570.00 M²
+GT. GR.	32.00 "
SUM	602.00 M²

1054

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

SKYLDDELINGSFORRETNING [1]

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Boligtomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2] 0,01 skm uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,08 skm

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Snorres veg 16 a

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

Forretningen sluttet

Oppmåler Oppm. sjef Kartvitne

Påtegninger: [3]

Fradelingen er godkjent i bygningsrådet den 15. 3. 1973, sak: 61/73.

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-15/988

Norkart
Utskriftsdato: 07.04.2026 14:20

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	SNORRES VEG 16 A	Beregnet areal	589.7
Etablert dato	01.11.1973	Historisk oppgitt areal	602
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.11.1973			15/959 (-602), 15/988 (602)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7619654.17	516304.89	0	Ja	589.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Adresse

Vegadresse: Snorres vei 16 B **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	205 Natland	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190185850		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190185850: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	171
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	171
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

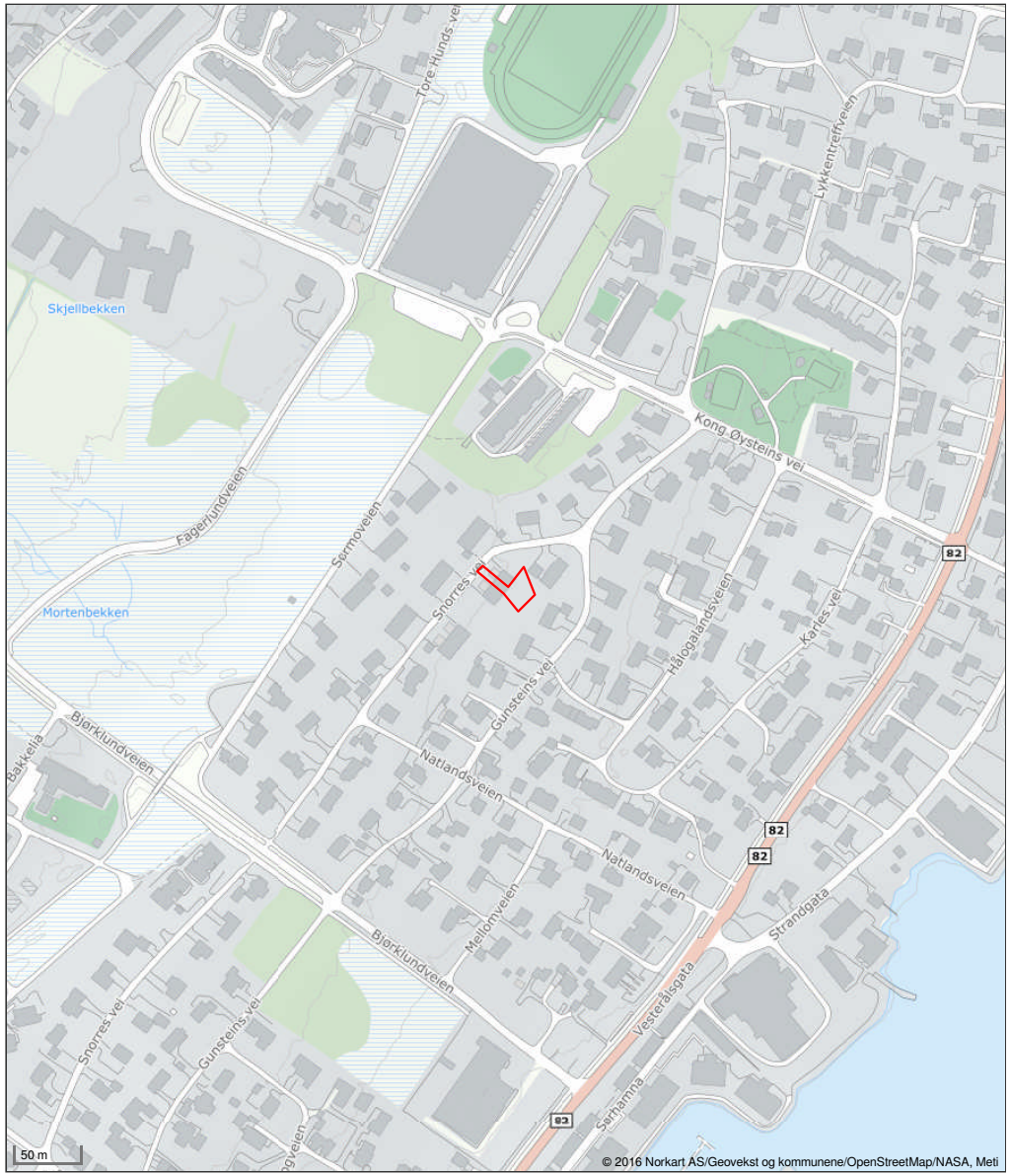
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Snorres vei 16B	H0101	15/988	114	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Snorres vei 16B	U0101	15/988	57	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	57	0	57	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0
U01	1	57	0	57	0	0	0

Utskriftsdato: 07.04.2026

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/988//



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.

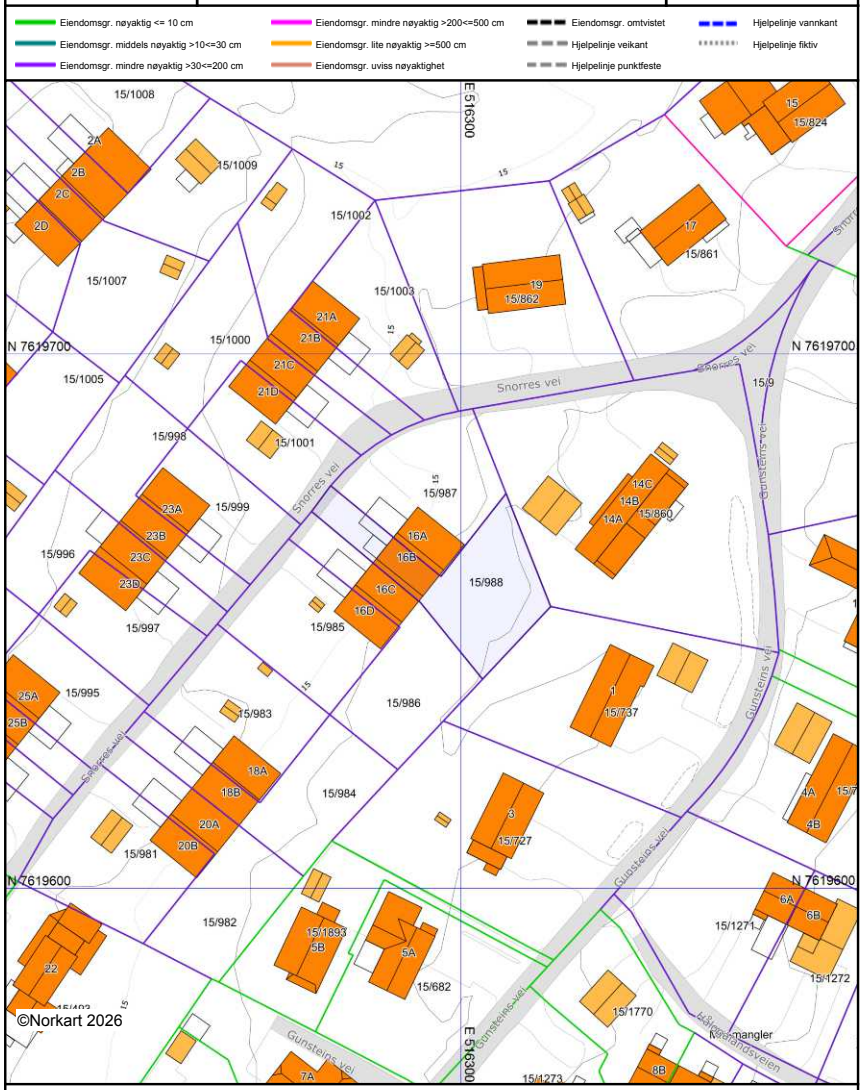
Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/988
Adresse: Snorres vei 16B
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

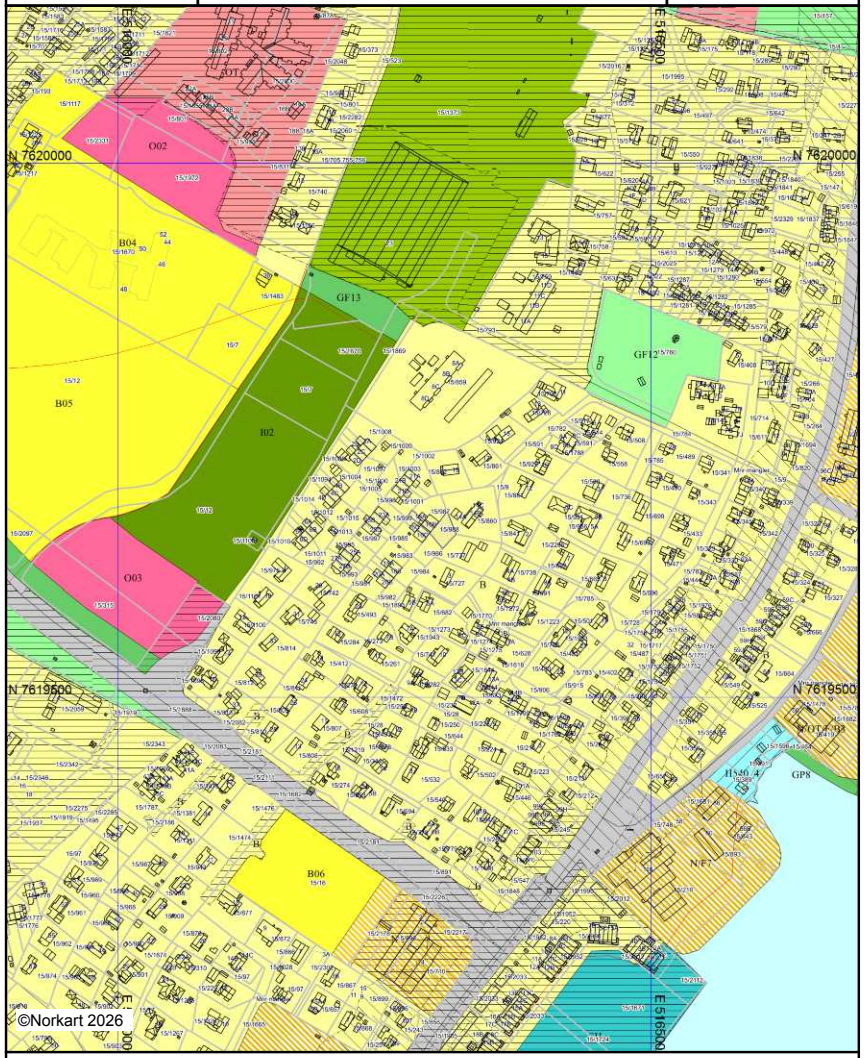
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/988
Adresse: Snorres vei 16B
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

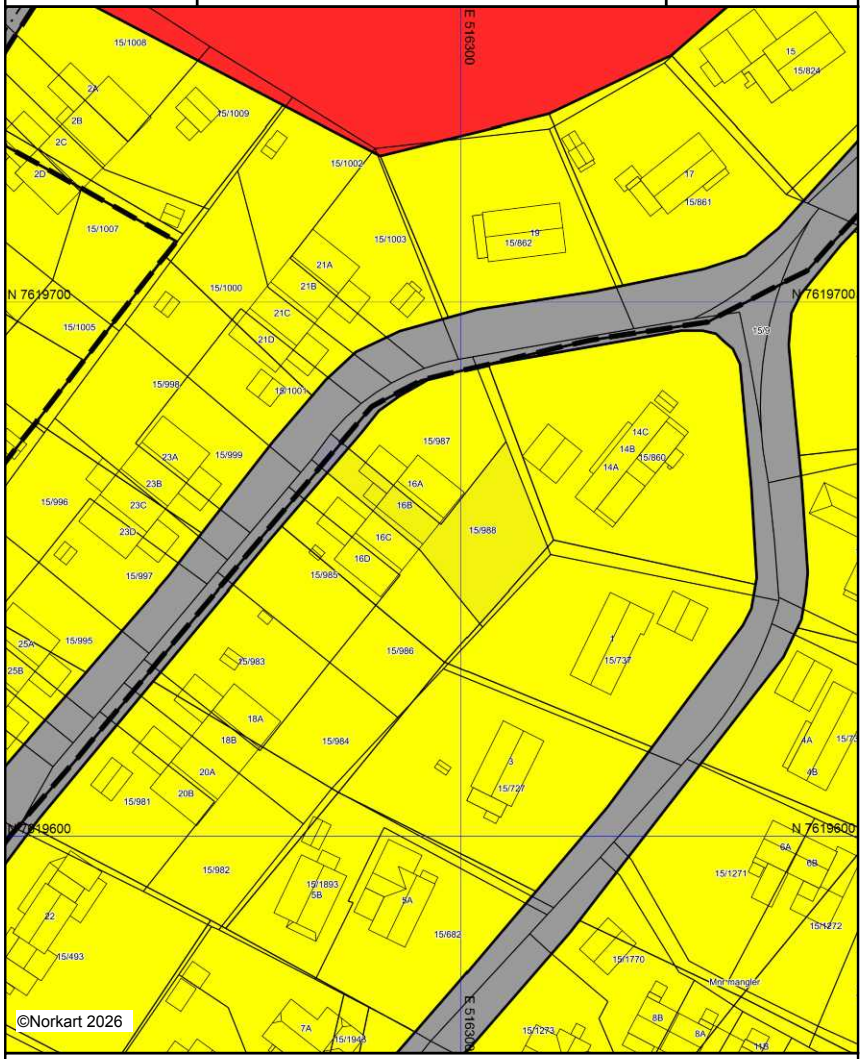
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/988
Adresse: Snorres vei 16B
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Klimavernsone
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane

504.007

Vedtatt 21/6 1963.

Reguleringsvedtekter
til
reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt

-----0-----

§ 1.

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

§ 2.

I de etterfølgende paragrafer er vedtektene differensiert i:

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

A. FORRETNINGSSTRØK.

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

1. Kvartalene er i planen regulert med ytre byggelinjer uten detaljplan for bebyggelsen.
2a. De regulerte byggelinjer som samtidig er gatelinjer, er å betrakte som ytre begrensning for bebyggelsen som for øvrig kan legges til rette på den måte som er mest tjenlig for det enkelte og de tilgrensende kvartaler.
2b. Byggelinjen langs østre side av riksvegen skal være minst 15,0 m. fra vegens midtlinje.
3. Det tillates ikke bygget høyere enn 2 etasjer uten innredet loft.
4. Utnyttelsesgraden for det enkelte kvartal (forholdet mellem brutto gulvareal over terreng og kvartalets areal regnet til gatemidte eller maks. 10,0 m. fra byggelinjen) skal ikke overstige 1,0.
5. Grunneierne skal for at det på egen grunn etableres gunstige forhold for varetransport ved av- og pålasting, samt garasje- og parkeringsplass for det antall biler som bygningsrådet bestemmer.

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

B. BOLIGSTRØK.

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

C. INDUSTRISTRØK.

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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

D. FELLESBESTEMMELSER.

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

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

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

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

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

§ 22.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

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

§ 24.

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

Sortland,3.des.1963.

A104-805

stempelm: kr. 200.-
kass. 11/2-74

Dagbok nr. 1462 1974.
Vesterålen sorenskriverembete
Dbg. 13/3-74

S K J Ø T E

Undertegnede styre i A/S Polarbygg, Sortland overdrar med dette selskapets tomt med veier, Snorres veg 16 A, gnr. 15 bnr. 988 i Sortland til KJELL JOHANNESSEN, [redacted]
herr ~~Odd Oskar Pettersen, Sortland.~~ ~~Pris 1974 -1976~~
Kjøpesummen kr. 10.000,- er oppgjort på omforenet måte.

Det er planlagt adkomstveg langs røstene på 4-mannsboligen til tomtearealene vedr. midtleilighetene. Denne vegen skal maksimum være 1,5 m bred og skalkun benyttes av alle som bor i 4-mannsboligen.
Videre er det på hver røstside ett stk. tappekrane for vanning av plener. Disse tappestedene skal kunne benyttes av alle eierne i boligen.
Tomtearealene mellom innkjøringsvegen til husene (carporten) o g gaten (hovedvegen) er beregnet til felles lekeplass for barna i boligen.
Arealet vil tomtemessig bli lagt til midtleilighetene, men det skal være friareal til alle leilighetene i 4-mannsboligen.
Overdragelsen skjer i henhold til salgsavtale av 1/6 1973.

Sortland, den 1/1 -1974.

Roald Klausen — Agder Amundsen — Villum Klausen

Undertegnede to vitterlighetsvitner bekrefter herved at styremedlemmene i A/S Polarbygg Roald Klausen, Agder Amundsen og Villum Klausen har undertegnet ovenstående skjøte i vårt nærvær og at alle er over 20 år.

Harald Paulsen
navn
kontorfullm. Sigerfjord.
stilling, adresse

Bjørne Pettersen
navn
Bygn.ark. Strømsjø
stilling, adresse

Dbf.

SNORRES VEI 16B

Nabolaget Nattland/Lykketreff - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR
- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 88/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 68/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 67/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Lamarka Linje 754	6 min 0.5 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	18 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 30 min

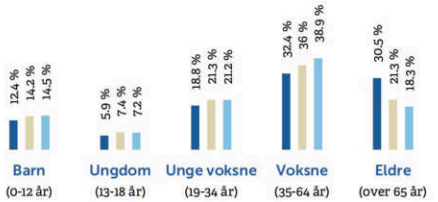
SKOLER

Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjørklundveien 4	7 min
PWR UP - Coop Sortland	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nattland/Lykketreff	1 394	837
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Blåfjell barnehage (0-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km
Lykkentreff barnehage (0-5 år) 40 barn	10 min 0.9 km
Prestelva barnehage (0-5 år) 103 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lykkentreff PostNord	9 min 0.9 km
Coop Extra Sortland	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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 92/100

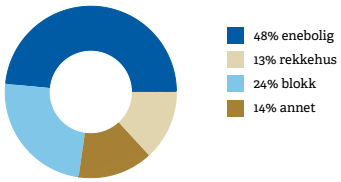
GATEPARKERING
Lett 81/100

STØYNIVÅET
Lite støynivå 81/100

SPORT

Blåbyhallen Sortland Friidrett	**7 min** 0.6 km
Sortland idrettspark Fotball, friidrett	**7 min** 0.7 km
Frisk Sortland	**12 min**
Feel24 Kjøpmannsgata	**13 min**

BOLIGMASSE



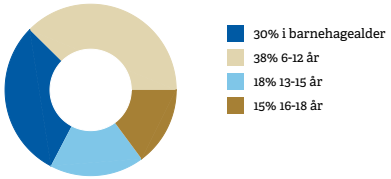
«Vokste opp her, og trives med naboene. Kort vei til alt. Liten koselig by»

Sitat fra en lokalkjent

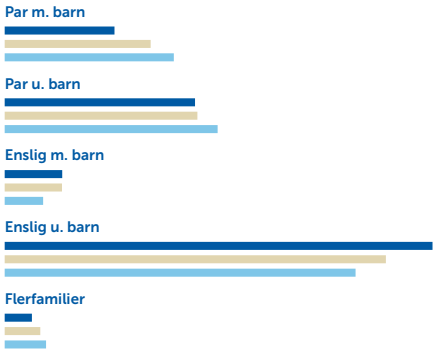
VARER/TJENESTER

Sortland Senter	**11 min**
Apotek 1 Blåbyen	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



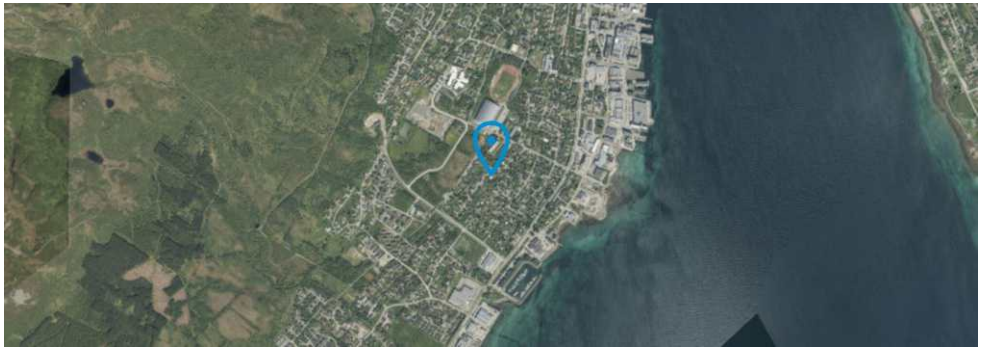
FAMILIESAMMENSETNING

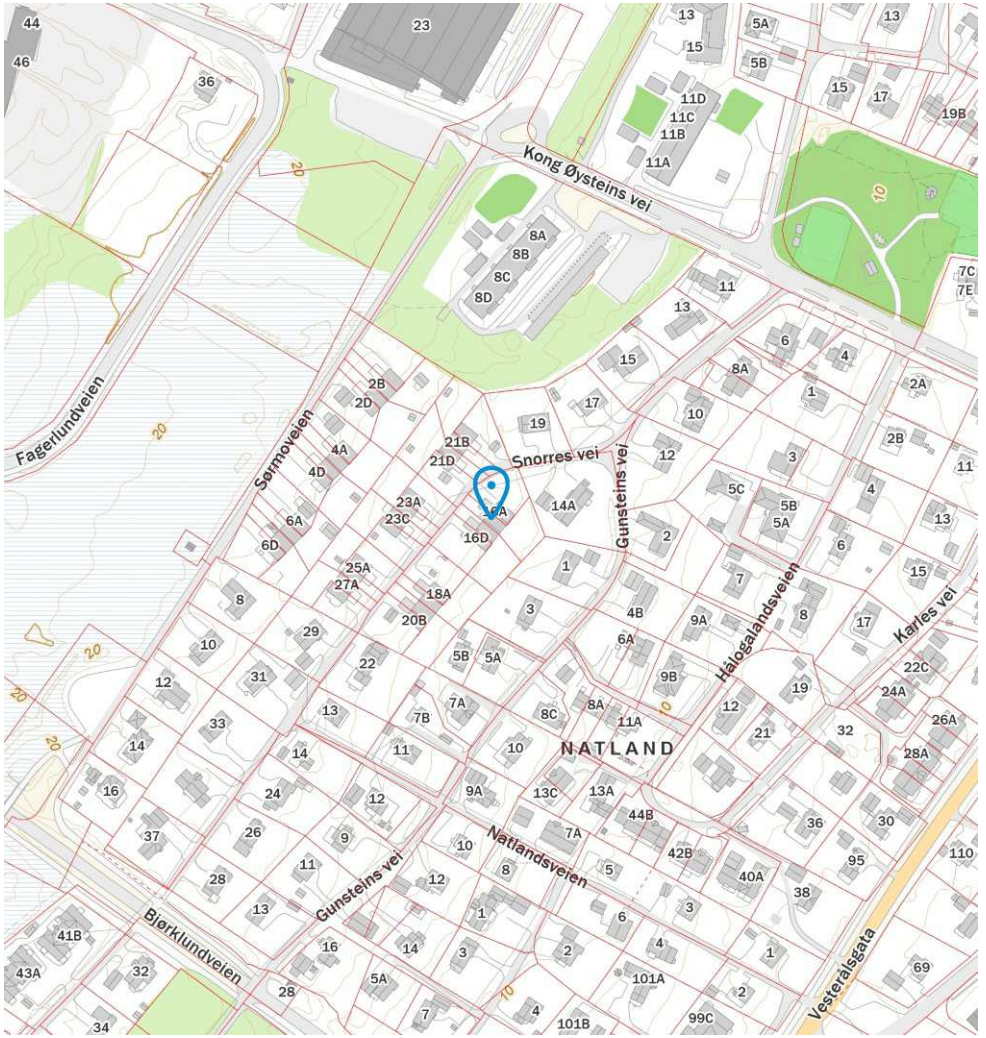


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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 2026

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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.



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

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

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260037 / Hans Petter Søvik, tlf. 400 42 402
Snorres vei 16B, 8403 Sortland.
Gnr. 15, Bnr. 988, 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: 19260037
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.05.2026

Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

400 42 402
hans.petter.sovik@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

eiendomsmegler1.no