

Velkommen til

Sommerland 14 A og B, 8406 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sommerland 14 A og B
8406 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 500 000,-
Omkostninger	kr	163 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 663 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2010
BRA/BRA-i	320 / 278 m²
Soverom	6

Energimerke B

EiendomsMegler1 har gleden av å presentere Sommerland 14 A og B!

Velkommen til en attraktiv, innholdsrik og meget romslig enebolig i et nyere boligfelt på Strand, med flott utsikt mot sjø og fjell. Beliggenheten er barnevennlig i populære Strand sentrum, med kort gangavstand til barnehage, skole og dagligvare. Fine turområder ligger også rett i nærheten.

Boligen er oppført i 2010 og har gjennomgående god standard. Hoveddelen har en lys og innbydende stue med utgang til en solrik terrasse. Kjøkkenet er moderne og luftig, og ligger skjermet fra stuen for en funksjonell rominndeling. Planløsningen er familievennlig og byr på fire soverom (tre godkjente), et romslig flislagt bad, separat wc, eget vaskerom og utvendig bod. I underetasjen er det to godkjente leiligheter med felles inngang, som gir gode muligheter for stabile leieinntekter. Tomten er pent opparbeidet med plen, busker, støttemur og brosteinsbelagt gårdsplass. Parkering i dobbelgarasje med el-bil lader.

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!



Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sommerland 14 A og B, 8406 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 1, Bnr. 382, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 500 000,-
Omkostninger	kr	163 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 663 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 680 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 162 500,-

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 163 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykkt 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 35 925,- 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 15 047,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 12 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 140 og 240 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: 278 m²
BRA - e: 42 m²
BRA totalt: 320 m²
TBA: 46 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
6
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Garasje på 40 m² samt oppstillingsplasser på egen tomt. Det er montert el-billader i garasjen.

Tomt
Tomtestørrelse er 890,6 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Ifølge vedlagt målebrev er arealet oppmålt til 892,29 m². Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og forstøtningsmurer. Innkjørsel/gårdsplass med brostein.

Fuktsikring og drenering:
Boligens fuktsikrings- og dreneringssystem er av ukjent alder og type.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningens grunnmur og fundament er ikke synlig for vurdering av type og tilstand.

Terrengforhold:
Terrenget rundt boligen er lett skrånende.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Både utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast.

Byggeår
Boligen er oppført i 2010 ifølge kommunen. Garasjen er oppført i 2017 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

U. etasje
BRA-i 132 m²: Leiligheter med felles inngang. 3-roms leilighet: gang, bod, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken. 2-roms leilighet: soverom, bod, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

1. etasje
BRA-i 146 m²: Kjøkken, entré, toalettrom, 4 soverom, vaskerom, stue, gang og bad.
BRA-e 2 m²: Utebod.

I tillegg til en frittstående dobbelgarasje på BRA-e 40 m².

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

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

av bygningsmyndighetene.

Det er mottatt bygningstegninger fra kommunen for eneboligen datert 24.10.2008, og for garasjen datert 27.04.2004. Det gjøres oppmerksom på at tegningene ikke er stemplet som godkjent av kommunen. Dagens bruk samsvarer ikke med vedlagte bygningstegninger. Se punktet om "Brukstillatelse/Ferdigattest' for detaljer om dokumentasjon.

I 1. etasje gjelder det:
- Det er etablert et soverom i deler av kjøkken og deler av vindfang. Dette er utført av tidligere eier.
- Deler av opprinnelig vaskerom er inntatt i bad, og dør til vaskerom er flyttet.
- Resterende deler av opprinnelig vaskerom, samt wc-rom og bod/teknisk rom har endret rominndeling og er omgjort til vaskerom og soverom. En dør er i den anledning også fjernet. (søknadspliktig).
- Det er bygget et tilbygg mot nordøst med entré, wc-rom og bod, som ikke fremkommer av tegninger (søknadspliktig).

For fasader gjelder det:
- På fasade mot nordøst er inngangspartiet gjenbygget og boligen er tilbygget. I tillegg er det satt inn ett vindu, fjernet to vinduer, satt inn et større vindu enn inntegnet, og satt inn større ytterdør enn hva som er inntegnet (søknadspliktig). Se ytterligere informasjon under punktet Brukstillatelse/ferdigattest.

For garasjen gjelder det:
- Det er satt inn tre vinduer som ikke er inntegnet (søknadspliktig).

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

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, og med gjennomgående god standard.

Av modernisering utført senere år kan det nevnes:
- 2025: Byttet gulv i alle rom bortsett fra bad og bod i 3-roms leilighet underetasje, arbeid utført av eier. Skiftet ytterdør. Ytterdør montert faglært.
- 2024: Byttet terrassedekke, økt dimensjon på bjelker og montert underliggende taktekke. Montert beslag mellom terrassedekke og vegg, ufaglært arbeid. Utvidet parkeringsplass, faglært arbeid.
- 2023: Montert ny varmepumpe i 2. etasje, faglært. Montert nytt badekar i 1. etasje, faglært arbeid. Montert elbil-lader i garasje, faglært arbeid.
- 2022: Montert gulvvarme i gang og soverom, faglært. Det ble lagt nytt gulv i den forbindelse, arbeid utført av selger. Byttet vindu på hovedsoverom, faglært.
- 2021: Flyttet og skiftet begge varmtvannsberedere i underetasje. Faglært har montert automatisk vannstopper i kjøkken 1. etasje, samt flyttet og byttet VVB i leilighetene. Lydtettet mellom stue og og soveromsdel 1. etasje. Montert gips på vegger og kompaktdør, ufaglært.
- 2020: Ettermontert balansert ventilasjonsanlegg i 1. etasje, faglært. Bygget nytt vaskerom 2. etasje og montert nytt vindu, faglært arbeid.

Kjøkken, 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Frontene er opprinnelig sort, foliert hvite. Benkeplaten er av laminat. Det er innbygget kjøleskap under benk, frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken, 3-roms leilighet:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Kjøleskap tilhører leietaker. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken, 2-roms leilighet:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer tilhører leietaker. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, 1 etasje:
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran.Membran skjult bak klemring. Rommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Det er balansert ventilasjon.

Bad, 3-roms leilighet:
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran. Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Det er egen kurs til vaskemaskin og egen kurs til tørketrommel.

Bad, 2-roms leilighet:
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran. Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Toalettrom, 1. etasje:
Toalettrom med veggmontert toalett og enkel innredning med servant. Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom, 1. etasje:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:
Innvendig har boligen gulv av parkett og laminat. Veggene er utført med tapet og malte plater, og himlingene består av malte plater og himlingsplater. Boligen er videre utstyrt med malte fyllingsdører samt en tofløyet glassdør.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon i 1. etasje, og naturlig ventilasjon i underetasjen.

Varmtvannstank:
Boligen har 3 varmtvannsberedere som er på ca. 200 liter hver.

Varmepumpe:
Det er installert varmepumpe i 1. etasje.

Pipe/ildsted:
Boligen har elementpipe, og vedovn i stue. Siste tilsyn var 30.11.2022 og siste feiing var 22.11.2024. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger fra feier.

Elektrisk anlegg:
Normal el-installasjon iht. byggeår stedvis fornyet i nyere tid. Anlegget er utført hovedsakelig med jordede kontakter og sikringsskap er med automatsikringer. Det er hovedsikring for hele huset i hovedenheten, med underfordeling i leilighetene. Alle med hver sin avmåler. Overspenningsvern i sikringsskap i 1. etasje. Tilstand og utførelsen av det elektriske anlegget fremstår som normal hensyntatt alder. Rekvirent har ikke inngående detaljer om anlegget annet enn det som fremkommer av boligens dokumentasjon. Ved tvil om bruk, tilstand eller utførelse, kan det vurderes å innhente utvidet el-kontroll eller annen type kontroll utført av fagperson.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Takrenner har punktvise lekkasjer.
-Takkonstruksjon/loft: Det er registrert fuktskjolder i undertaksplater/taksperrer. Takstmannen opplyser at registrerte fuktmerker var tørre ved befaring, noe som indikerer at dette er eldre merker. Eier opplyser at dampsperren stedvis er dårlig tettet rundt spotlights i 1. etasje.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vannbord over vinduer er ufagmessig utført og mangler nødvendige beslag. Vannbord er plassert utenpå bordkledning og har kun estetisk funksjon. Det er ingen luftespalte mellom vannbrettbeslag og vinduskarm/vindusomramming, gjeler 2 vinduer. Et vindusbeslag har skader.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Enkelte dører fremstår med behov for vedlikehold. Det mangler beslag over og under enkelte dører.
- Terrengforhold: Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Eier opplyser at det oppstår vannansamling på plenen på husets overside ved snøsmelting og store nedbørsmengder. Forholdet oppstår særlig når det er tele i bakken.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Det er påvist skader på overflater. Overflatene har stedvise skader og sprekker. Enkelte områder har behov for vedlikehold eller utbedring.
- Pipe og ildsted: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke må beskyttes med brannsikkert materiale. Det kan alternativt utføres andre tiltak som tilfredsstiller kravet til brannsikkerhet. Brennbart materiale som er plassert for nært sotluke medfører økt risiko for brannutvikling.
- Dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Gjelder i hovedsak dører i underetasjen.
- Vannledninger: Det er irr på rørkoblinger i rørskap i leilighet mot nord. Eier opplyser om trykkslag i vannrør i leilighet mot nord når vann stenges. Eier opplyser at kjøkkenet i 1. etasje har redusert vanntrykk sammenlignet med øvrige vanninstallasjoner i huset. Skylleknapp på toalett i toalettrom i 1. etasje henger seg opp, slik at vannet i toalettskålen blir stående og renne.
- Kjøkken, 1. etasje: Kjøkkeninnredning fremstår med behov for justering. Fronter på skuffer og dører er skjeve.
- Toalettrom 1. etasje: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Bad, 1. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Manglende fall til sluk medfører risiko for at vann kan renne bort fra sluket eller ut i tilstøtende rom, noe som kan føre til fuktskader. Rør fra servant er ført gjennom tettesjikt i våtsonen under servantskap. Rørgjennomføringen er ufagmessig utført. Ved eventuell lekkasje eller annen fuktpåvirkning vil vann kunne ledes inn i tilstøtende konstruksjoner gjennom denne utette rørgjennomføringen. Slukens klemring er utformet slik at enden av gulvmembran og evnt. mansjett skjules bak klemringen. Membran/mansjett er dermed ikke synlig for vurdering. Det registreres rester av smøremembran som er smurt på oversiden av klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Vaskerom, 1. etasje: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Bunnfyllingsfuge i sokkelist er stedvis mangelfullt fuget. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Elektrisk tilførsel til varmtvannsbereder er ført gjennom tettesjikt i våtsonen under servant. Rørgjennomføringen utett. Ved eventuell lekkasje eller annen fuktpåvirkning vil vann kunne ledes inn i veggkonstruksjonen gjennom denne utette rørgjennomføringen.
- Bad, 3-roms leilighet: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Rør fra servant er ført gjennom tettesjikt i våtsonen i servantskap. Rørgjennomføringen er ikke fuget eller tettet på annen måte. Ved eventuell lekkasje eller annen fuktpåvirkning vil vann kunne ledes inn i veggkonstruksjonen gjennom denne utette rørgjennomføringen.
- Kjøkken, 2-roms leilighet: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Bad, 2-roms leilighet: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Slukens klemring er utformet slik at enden av gulvmembran og evnt. mansjett skjules bak klemringen. Membran/mansjett er dermed ikke synlig for vurdering. Det registreres rester av smøremembran som er smurt på oversiden av klemring.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Takrenner har punktvise lekkasjer.
- Veggkonstruksjon: Det er registrert ufagmessig utførelse av veggkonstruksjonen. Deler av veggkonstruksjonen under terreng på fasade mot nord-vest er utført i trekonstruksjon. Utlufting bak bordkledningen er stedvis helt eller delvis forhindret av tilstøtende konstruksjoner/overflatematerialer.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1
Det er avdekket mangler ved fallforholdene på badet i leiligheten mot nord. På badet i hovedetasjen er det ikke tilstrekkelig fall mot sluk rundt toalett og servant, og avstanden til sluket er relativt stor. Det er også manglende fall mot sluk på det nye vaskerommet i hovedetasjen. Rommet har imidlertid høy dørterskel, slik at vann i hovedsak vil ledes mot sluk før det eventuelt renner ut.

Pkt. 2 og 15
Det er gjennomført flere oppgraderinger av VVS- og elektroinstallasjoner i perioden 2020-2023, utført av faglærte håndverkere.
- I 2023: Evensen AS monterte nytt badekar i hovedetasjen. Badekaret ble kjøpt på nett. Fjerning av innebygd boblebad ble utført som egeninnsats i 2020, da dette ikke innebar inngrep i membran, fliser eller røropplegg/sluk. Det er enkelte merker på veggfliser etter demontering av glassbyggerstein under tidligere avtrekksvifte.
- I 2021: Haneseth VVS Sortland AS monterte ny varmtvannstank (VVB) i hver av de to leilighetene i underetasjen. I begge leilighetene ble VVB flyttet fra bod til bad, inkludert nødvendig røropplegg og montering. Arbeidet i leiligheten mot nord ble igangsatt som følge av lekkasje fra eksisterende VVB. Det ble også utført arbeid på rør under kjøkkenvask i hovedetasjen. I tillegg ble det installert AquaGuard med sensorer under kjøkkenvask og kjøleskap, samt stengeventil i fordelerskapet i hovedetasjen. Haneseth Elservice utførte elektrisk arbeid i forbindelse med flytting av VVB, samt etablerte ekstra stikkontakter i leiligheten mot nord. Begge VVB-er ble montert som fast installasjon (ikke via stikkontakt).
- I 2020: Vaskerom i hovedetasjen ble ombygget til et mindre vaskerom og kontor. I den forbindelse ble det utført flytting av vannrør, varmtvannstank samt opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Alle tre rør-i-rør-skap ble gjennomgått, og det ble ettermontert støttehylser og ny sluk i gulv. Det ble satt opp ny vegg mellom rommene og montert Fibo våtromsplater på veggene. Det ble også lagt opp egen vannkurs til badekar på badet i hovedetasjen. Det finnes et avløp i veggen under/bak badekaret, men dette er ikke tatt i bruk. Rørleggerarbeid ble utført av Evensen AS. Murer K. G. Nilsen AS la våtromsbelegg på vaskerommet som er avsluttet mot sluk (materialer kjøpt hos Fargerike Sortland). Sinus Electro AS utførte alt elektrisk arbeid, inkludert egne kurser for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder ble fast tilkoblet med bryter på vegg.

Pkt. 4
Selger opplyser at det det dryppet fra takkassen over vinduet mot øst (kontor) ved regnvær og snøsmelting. Utbedring var planlagt høsten 2025, men ble ikke gjennomført før vinteren. Snekkere har sett på forholdet i mars 2026. Undertaket ble undersøkt fra kaldloftet uten at det ble avdekket synlige tegn til lekkasje. Taket ble montert med 11 mm sløyfer, ifølge observasjoner fra snekker. Andre forhold som er verdt å merke seg: verandadør i stue fungerer som normalt, men håndtaket er montert 90 grader feil. Årsak er ukjent, og forholdet har vært slik siden overtakelse. Det er også mangelfull tetting av fuktsperre rundt enkelte spotter i tak i 2. etasje. Ikke alle er kontrollert; noen er tette, mens andre ikke er det. Samt vindu i kjøkken i leiligheten mot sør (underetasje) har behov for utskifting av åpningsmekanisme. Håndtaket er tregt og vanskelig å åpne, men selve vinduet fungerer ellers som normalt. Selger informerer om at vinduet er ordnet.

Pkt. 5
- I 2025 ble det montert ny ytterdør (hoveddør) inn til leilighetene. Etter at døren ble installert, ble det observert istapper på veggen over døren. Snekker har vært og isolert mer i ettertid i 2026. Bytting av 3 søyler under veranda på nedsiden. Installert ny søylesko på søylen nærmest inngangsdøra.
- 2024: når det gjelder utvendig arbeid og tiltak ble det lagt beslag mellom vegg og veranda i forbindelse med bytting av verandadekke. Det ble montert luftespalte i nesten hele kaldloftet for å få enda bedre lufting. Alle ble festet på kaldloftsiden, men det gjenstår å feste noen i takkassen, arbeid ble utført som egeninnsats (ufaglært).
- I 2021 ble vinduet på hovedsoverommet byttet i forbindelse med oppussing. Vinduet ble kjøpt ferdig montert hos Monter Sortland og arbeid utført av GP Invest.
- 2020: Selger festet løse takplakter ved bruk av lift (ufaglært). Deler av taket mot nord/nordvest ble ikke kontrollert, da det var vanskelig å komme til med liften. Samme år ble det byttet vindu på gammelt vaskerom/nytt kontor. Det nye vinduet er større enn det gamle (ikke omsøkt).
- 2019: Det ble installert kaldluftsventiler i stue og soverom i leilighetene i underetasjen, (ufaglært arbeid).

Pkt. 7
Arbeid utført på garasje eller øvrige tilleggsbygninger:
- I 2024: Bytting av verandadekke på hovedveranda er utført, samtidig som dragere er forsterket ved oppdimensjonering fra 2x6 til 2x8. Det er montert Til-Tak-duk under verandaen med takrenne for bortledning av vann, men det forekommer enkelte mindre lekkasjer, ufaglært.
- 2023: Selger opplyser at EL-Team AS monterte elbillader i garasjen. Selve laderen ble innkjøpt av selger. Elbilladeren er tilkoblet samme kurs som øvrig elektrisk anlegg i garasjen, i henhold til anbefaling fra elektriker. I tillegg ble det installert fire taklamper i garasjen, samt noen ekstra stikkontakter både inne i og utenfor garasjen. Lysarmaturene ble også levert av selger. Samme år ble det montert gaffelanker mellom toppen av veggen og takstoler, ekspansjonsbolt i leca, samt vinkelbeslag mellom mur og bunnen av veggen. Det var tidligere skrudd med vanlig skruer. Beslagene ble montert som en forsterkning, ufaglært.
- I 2021 ble det utført arbeid på tetting av lecavegg på garasjemur grunnet vanninnsig. Det er også lagt plater på garasjeloft og garasjeportåpner er montert på høyre port. Arbeid utført av selger, ufaglært.

Pkt. 8
Selger opplyser om at det er noen mindre skjevheter i gulv i hovedetasjen, gjelder spisestue, yttergang, toalett i yttergang og i dør i gang mot hovedbad.

Pkt. 9
Det har vært observert lekkasje fra enden av takrennen mot nord (ved brostein), trolig som følge av manglende endestykke. Takrennen er plassert høyt og er derfor vanskelig tilgjengelig. Det drypper også fra enkelte andre takrenneender rundt huset. Selger har videre opplevd noe vannansamling på plen på oversiden av huset ved snøsmelting og store nedbørsmengder, særlig når bakken er frossen. Vannet trekker seg bort av seg selv etter hvert.

Pkt. 10 og 12
Det oppstod fuktskader på bod, gulv og vegger i leilighet mot nord (underetasje) i forbindelse med lekkasje fra VVB. Det ble meldt inn til forsikringsselskapet og utbedret i 2021. Frøiland Bygg Skade AS uførte utbedring av skaden, inkludert avfukting samt utskifting av gulv og veggplater. I den forbindelse ble varmtvannsbereder flyttet inn på badet. Haneseth VVS Sortland AS sto for rørleggerarbeidet ved flytting av varmtvannsbereder, mens tilhørende elektrisk arbeid ble utført av Haneseth Elektro.

Pkt. 11
Selger opplyser at dreneringsarbeid ble utført deler av vegg mot nord, mot nord-vest hjørnet. Kun denne delen av veggen er av tre, ikke mur. Det er montert knotteplast på yttervegg der trekonstruksjonen ligger mot/under terreng på nordveggen mot parkeringsplassen. Det er ikke lagt drensrør i bunnen av veggen, og det er usikkert om det finnes drenering lengre ned. Knotteplasten er avsluttet under trekonstruksjonen, ufaglært.

Pkt. 14
Selger opplyser at det tidvis oppstår smell i rørene når vannet stenges i leiligheten mot nord. Det er usikkert hvilken vannkurs dette gjelder. I samme leilighet er veggboksene på badet, under vasken, ikke korrekt montert og sitter for langt inn i veggen. I hovedetasjen er det noe lavere vanntrykk på kjøkkenet enn ellers i boligen. Videre opplyses det at trykknappen på toalettet i hovedetasjen kan henge seg opp dersom den trykkes for hardt inn, noe som kan føre til at toalettet blir stående og renne.

Pkt. 17
Feil på kjøkkenviftene i begge leilighetene er utbedret ved at det er kjøpt og installert nye vifter. I leiligheten mot sør ble kjøkkenviften byttet i 2024, mens den i leiligheten mot nord ble byttet rundt 2023. Utført ufaglært. Begge viftene er tilkoblet strøm via vanlig stikkontakt.

Pkt. 18
- I 2022 ble det installert komfyrvakt i alle tre kjøkken i boligen. Løsningen er av typen beregnet for egenmontering. Selger har også installert nye røykvarslere i hele huset (2018). Utført ufaglært.
- GK Inneklima AS installerte balansert ventilasjon i hovedetasjen i 2020. Ventilasjonsaggregat og rørsystem er plassert på kaldloft, med fjernstyring/kontrollpanel på vaskerom. Det ble samtidig lagt opp ny elektrisk kurs til anlegget av elektriker.
- Melva installerte varmepumpe i 2. etasje. Varmepumpen ble kjøpt hos Obs Bygg, inkludert montering. Det ble også lagt opp ny kurs til varmepumpen av elektriker.

Pkt. 20
I 2022 la selger ny pakning i ovnsdøren. Utført ufaglært.

Pkt. 23
Av elektrisk arbeid opplyser selger om at dette har blitt gjort på boligen:
- 2023, EL-TEAM AS Sortland: Utførte arbeid i garasje, inkludert montering av elbillader (lader kjøpt av eier), tilkoblet samme kurs som øvrig garasje. Det ble også installert 4 taklys samt flere stikkontakter både ute og inne i garasjen (lys kjøpt av eier).
- 2022, Sinus Electro AS: Utførte diverse elektrisk arbeid, herunder installasjon av gulvvarme i gang (mot hovedbad) og i ett soverom. Det ble også klargjort for gulvvarme i stue, samt utført arbeid i sikringsskapet for bedre fordeling av kurser til stikk i stue.
- 2021, Hanseth Elservice AS: Monterte ekstra stikkontakter på kjøkken og bak TV i stue. Utførte frakobling og tilkobling av strøm på soverom i forbindelse med oppussing, samt installerte nytt taklys.
- 2020, Sinus Electro AS: Etablerte nytt elektrisk anlegg i vaskerom og kontor. Det ble lagt opp egne kurser for vaskemaskin og tørketrommel, samt egne kurser og bryter for varmtvannsbereder og ventilasjon. I tillegg ble det montert flere nye stikkontakter i boligen.

Pkt. 26 og 28
I 2024 ble parkeringsplassen utvidet. Tiltaket er ikke omsøkt etter dialog med kommunen, da de har holdt seg under utnyttet areal, brukt eksisterende oppkjørsel og hold avstand til nabotomten. I 2022 ble støttemur rettet opp mot eiendommene på oversiden av boligen. I 2020 ble vaskerom delt inn til mindre vaskerom og kontor (ikke omsøkt). I 2018 etablerte tidligere eiere nytt soverom (ikke omsøkt).

Pkt. 30 og 31
Boligen består av tre boenheter. En hoveddel i hele 1. etasje, og to leiligheter i U. etasje. En leilighet har 2 soverom, den andre har 1 soverom. Utleiedelene er godkjent. Det har vært 3 boenheter siden byggeår 2010.

Pkt. 32
Det har vært gjennomført randonmåling på eiendommen og nivåene måles kontinuerlig. I hovedetasjen: 4 Bq/m3, leilighet mot nord: 36 Bq/m3 og leilighet mot sør: 25 Bq/m3.

Pkt. 33
Det foreligger rapport fra forsikringsselskap. Vannskade i bod i leilighet mot nord, lekkasje fra varmtvannstank.

Pkt. 34
Ved enkelte vindforhold kan matlukt fra kjøkkenviften i leiligheten i første etasje (nord) trekkes inn i ventilasjonen til 2. etasje.

Pkt. 37
I venstre hjørne (sett forfra), ved venstre port, fremstår det som at Leca-muren ligger noe utenfor mursokkelen. Forholdet er vurdert av takstmann/forsikringsselskap, som konkluderte med at dette trolig skyldes opprinnelig utførelse og ikke påvirkning fra vær eller ytre belastninger i ettertid. Det er ikke utført tiltak, da takstmann vurderte dette som unødvendig. Selger opplyser også at garasjegulvet er tilnærmet flatt og har ikke fall mot sluk eller porter. Smeltevann fra bil i vinterhalvåret kan derfor bli liggende på gulvet i perioder før det forsvinner ved fordamping. Det er ikke observert synlige skader på vegger som følge av dette.

Pkt. 38
I 2025 ble gulv i leiligheten mot nord skiftet i stue, kjøkken og begge soverom. Det ble samtidig installert ny oppvaskmaskin på kjøkkenet i hoveddelen. I 2022 ble det satt opp vegg med dør mellom spisestue og soveromsgang. I 2021 ble hovedsoverommet oppgradert med nye veggplater og nytt gulv. I 2018 ble kjøkkenfrontene i hoveddelen foliert i hvit farge (opprinnelig sort). På kjøkkenveggen mot stue hadde tidligere eier montert vegghengte skap. I forbindelse med dette ble det tatt hull i veggen for montering av ekstra spikerslag. Skapene er senere demontert, og hullene er utbedret. Det kan fortsatt være synlige merker og mindre sprekker i området.

Pkt. 41
Av øvrige opplysninger om boligen informerer selger om følgende:
Eiendommen er tilknyttet privat vei. Sammen med naboene betales det for brøyting. Kostnaden varierer med snømengde, men utgjør anslagsvis under kr 1 000 per år. Dette er ikke inkludert brøyting av egen oppkjørsel. I hoveddelen forekommer det knirk i gulvet i stuen, særlig ved verandadøren. Det er også merker i gulv på stue, kjøkken og i yttergang. I leiligheten mot sør er det merker i gulv i stue/kjøkkendel. Datapunkt på soverom i 2. etasje er ikke terminert, men kabel ligger klart i veggboks.

Følgende tilleggsinformasjon er mottatt fra selger:
- Vaskerom 1. etasje. Ved mye vann i utslagsvasker, surkler det i gulvsluken når vannet tømmes fra vasken.
- En mindre fuktskade i vindusforingen på soverommet i 2. romsleiligheten
- En litt større fuktskade i foringen i det største soverommet i 3. romsleiligheten. Gjelder ikke det andre soverommet i denne leiligheten.
- Vinduet på soverommet i toromsleiligheten. Her fungerer ikke barnesikringen på vinduet. Vinduet kan skyves opp uten at man må åpne barnesikringen.
- Begge leilighetene har kort avstand ned til bakkenivå, dermed kan snø lett fly inn hvis vinduet står åpent i uvær.
- Dør til utebod er moden for utskifting

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:
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Nedløp og beslag i stål. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

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

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt 2-fløyet hovedytterdør og 2 malte skyvebalkongdører i tre i 1. etasje. Bygningen malt hovedytterdør i tre i U. etasje.

Balkonger/terrasser og trapper:
Boligen har terrasse i trekonstruksjon og utvendig trapp i trekonstruksjon.

Garasje:
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved prefabrikkerte takstoler med undertak og tekking med stålplater, takrenner i stål, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Murt ringmur, betonggulv, 2 leddporter, innlagt strøm og elbil-lader. Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt. Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng i øvre del av et nyere etablert boligfelt på Strand. Den grenser til vei uten gjennomgangstrafikk og har god adkomst.

Boligen har hovedfasade mot sørvest med utsikt mot sjø og fjell. Det er gangavstand til blant annet skole, barnehage og dagligvarebutikk.

Eiendommen ligger ca. 3 km fra Sortland, som er by- og regionsenter i Vesterålen, med et godt utbygd service- og handelstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjonsmuligheter med buss, båt og fly.

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
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.
Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Følgende følger ikke med i salget:
- Ribbevegg på soverom i øverste etasje
- Kameraer i øverste etasje og garasje
- Appbasert fjernstyring av garasjeporter Meross.
- Luftkvalitetsensorer i alle tre enhetene.
- Google wifi . noder
- Philips hue hub for lysstyring
- Philips hue sensor i yttergang og i utebod
- Ladekabel, docking og robotgressklipper ikke inkludert.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Boligen har ferdigattest datert 21.12.2017. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom tegninger mottatt fra kommunen og slik boligen fremstår i dag. Dette gjelder utvidelse av entré, wc rom og utebod i 1. etasje, samt endret romløsning for hovedbad, bod og vaskerom.
- Deler av opprinnelig vaskerom er inntatt i bad, og dør til vaskerom er flyttet.
- Resterende deler av opprinnelig vaskerom, samt wc-rom og bod/teknisk rom har endret rominndeling og er omgjort til vaskerom. En dør er i den anledning også fjernet.
- Det er bygget et tilbygg mot nordøst med entré og wc-rom, som ikke fremkommer av opprinnelige tegninger fra kommunen fra 2008 (søknadspliktig).
Disse avvikene stammer fra boligens oppføring i 2009/2010 og er i samsvar med reviderte tegninger som selger har mottatt fra husleverandør datert 02.02.09. Se vedlagte tegning.
Tidligere eier har informert selger om at disse endringene ble gjort før ferdigstillelse, men det foreligger ikke dokumentasjon på at arkivtegningene hos kommunen ble oppdatert. Boligen har mottatt midlertidig brukstillatest i 2011 og ferdigattest i 2017. Kjøper overtar risikoen knyttet til at disse endringene ikke er formelt byggemeldt.

Endringer gjort senere:
- 2018: Tidligere eier etablerte et nytt soverom i 1. etasje ved å dele av deler av kjøkken og deler av vindfang. Det er satt inn et ekstra vindu til dette soverommet. (Fasadeendring ikke omsøkt.)

- 2020: Vaskerom i 1. etasje ble delt av til et mindre vaskerom og et mindre soverom. Det ble satt inn et større vindu for å tilfredsstille krav til rømningsvei (fasadeendring ikke omsøkt).
- Generelt: Det er oppført en utvendig bod med ukjent årstall uten dokumentasjon. Videre er to vinduer fjernet og ytterdør endret i forhold til 2008-tegningene, men disse endringene samsvarer med de reviderte tegningene fra husleverandøren (02.02.09).

Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:
Garasjen har ferdigattest datert 21.12.2017. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Boligen varmes opp med varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Det er elektriske varmekabler på alle tre bad. Gulvvarme i gang mot hovedbad, samt gulvvarme på ett soverom. Gulvvarme i fellesgang inn til leilighetene i underetasjen. Det er også klargjort rør-i-vegg-system for gulvvarme i stue.

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
Energikarakter B i 1. etasje. Energikarakter C i leiligheter i underetasjen.

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

Adgang til utleie
Boligen er i matrikkelen registrert med tre bruksenheter.

I boligens underetasje er det to utleiedeler; en 3-roms leilighet og en 2-roms leilighet. Leilighetene har felles inngang, men er adskilt fra boligens hoveddel. Den ene leiligheten som er en 3-roms inneholder stue og kjøkken i åpen løsning, bad/vaskerom, 2 soverom og bod. Den andre leiligheten som er en 2-roms inneholder stue og kjøkken i åpen løsning, bad/vaskerom, soverom og bod.

Begge leilighetene fremkommer av godkjente bygningstegninger, og dagens bruk av rommene samsvarer med tegningene. Arealet er godkjent for varig opphold. Det er ikke intern forbindelse mellom utleiedelene og hoveddel, slik at utleiedelene fremstår som selvstendige bruksenheter. Begge utleiedelene anses som godkjent, og kan lovlig leies ut slik de fremstår.
Det er for tiden aktive leieforhold, og begge leilighetene leies ut for til sammen kr. 18 500,-.

Leieavtale 3-roms:
- kr. 12 000 mnd., eks. strøm, inkl. vann og avløp.
- 3 mnd oppsigelse.
- Løpene kontrakt.
- Inkluderer parkering på eiendommen
- kr. 30 000 i depositum. Denne antar selger vil bli sagt opp siden den er mellom selger og leietakeren. Og at ny kjøper ordner ny depositum.

Leieavtale 2-roms:
- kr. 6 500 mnd., indeksregulert til kr. 7 400 mnd. eks. strøm, inkl. vann og avløp.
- 3 mnd. oppsigelse.
- Inkluderer parkering på eiendommen.
- Løpende kontrakt.
- kr. 19 500 i depositum. Denne er også mellom selger og leietaker. Ny eier tegner ny depositumskonto med leietaker.

Kopi av leiekontrakter kan forelegges ved henvendelse til megler.

Radon
Iht. opplysninger fra selger måles radonnivåene kontinuerlig. Årlig gjennomsnittlig måling (365 dager) viser følgende:
- 1. etasje, hoveddel: 4 Bq/m3
- U. etasje, leilighet mot nord: 31 Bq/m3
- U. etasje, leilighet mot sør: 31 Bq/m3

Radonrapporter datert 13.04.2026 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Verdiene av målingene ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m3. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i eldre reguleringsplan for Strand sentrum med plan-ID 2005210, datert 24.04.2005. Eiendommen er videre avsatt til boligbebyggelse i Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027 med plan-ID 2014001, datert 03.09.2015. Ifølge kommuneplanens arealdel skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

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 privat vei. Det foreligger ingen tinglyst veirett, herunder avtale knyttet til kostnader og vedlikehold. Selger opplyser at sammen med naboene betales det for brøyting. Kostnaden varierer med snømengde, men utgjør anslagsvis under kr. 1 000 per år.

Eiendommen er tilknyttet offentlig 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 1 661 937,- for 2024
Sekundærverdi kr 6 647 749,-.

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
Audun Martinussen Breines og Jorann Evensen Breines

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 335
Dato: 29.01.1964
Rettet etter tgll § 18. 11.04.2011 K.B.E.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 81137
Dato: 04.02.2009
Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet
Dagboknr.: 900150
Dato: 04.07.1917
LEIEAVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 966290
Dato: 28.11.2008
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.

Andre relevante opplysninger
Det følger av tinglyst erklæring datert 29.01.1964, at Strand vannverk har rett til å føre og vedlikeholde vannledninger bl.a. over gjeldende eiendom.

Videre følger det av tinglyst rettighet datert 04.02.2009, at eiendommen gnr. 1 bnr. 324 (Bålstein 7) har rett til å legge drens/vann/kloakkledning over gjeldende eiendom ved tomtegrensen mot øst. Det gis også rett og plikt til nødvendig vedlikehold på ledningen, samt oppryddingsarbeid som følge av disse.

Kopi av de tinglyste rettigheter/erklæringer følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres oppmerksom på at tinglyst rettighet datert 04.07.1917 ikke ble funnet i Digitalarkivet. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,75 % 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 28-03-2026 av Fredrik Sørensen 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: 28.03.2026
Selgers egenerklæring, datert: 20.03.2026
Energiattest, datert: 16.03.2026
Radonrapporter, datert: 13.04.2026
Bygningstegninger bolig, datert: 07.10.2008
Bygningstegninger bolig, revidert: 02.02.2009
Bygningstegninger garasje, datert 27.04.2004
Ferdigattest bolig, datert: 21.12.2017
Ferdigattest garasje, datert: 21.12.2017
Målebrev, datert: 28.11.2008
Matrikkelrapport, datert: 03.03.2026
Oversiktskart, datert: 03.03.2026
Grunnkart, datert: 03.03.2026
Kommuneplankart, datert: 03.03.2026
Reguleringsplankart, datert: 03.03.2026
Reguleringsbestemmelser, datert: 24.04.2005
Tinglyste rettigheter/erklæringer, datert: 29.01.1964 og 04.02.2009
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

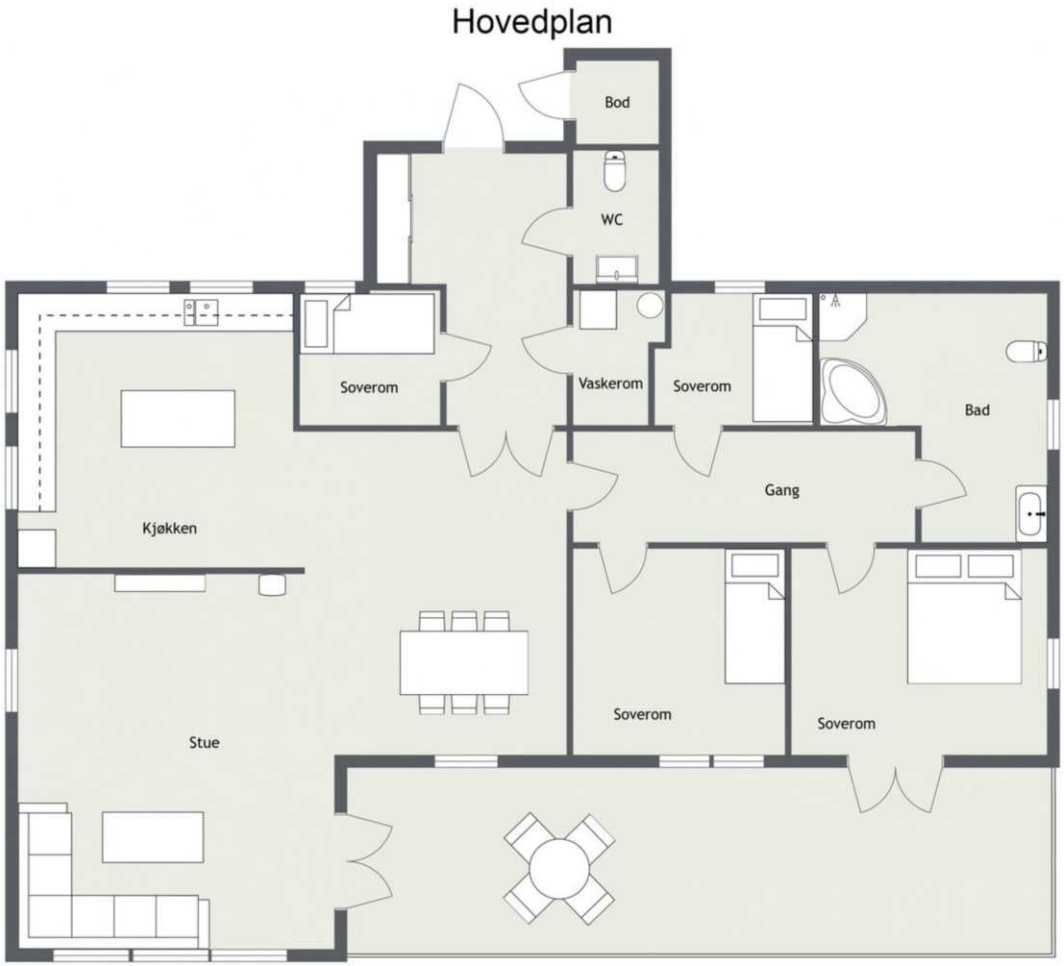


EiendomsMegler1 ved Peter Michael Jensen har gleden av å presentere Sommerland 14 A og B



Sørvestvendt terrasse med gode solforhold og plass til både sittegruppe og grill.

Plantegning



LUNDE IMAGES

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.













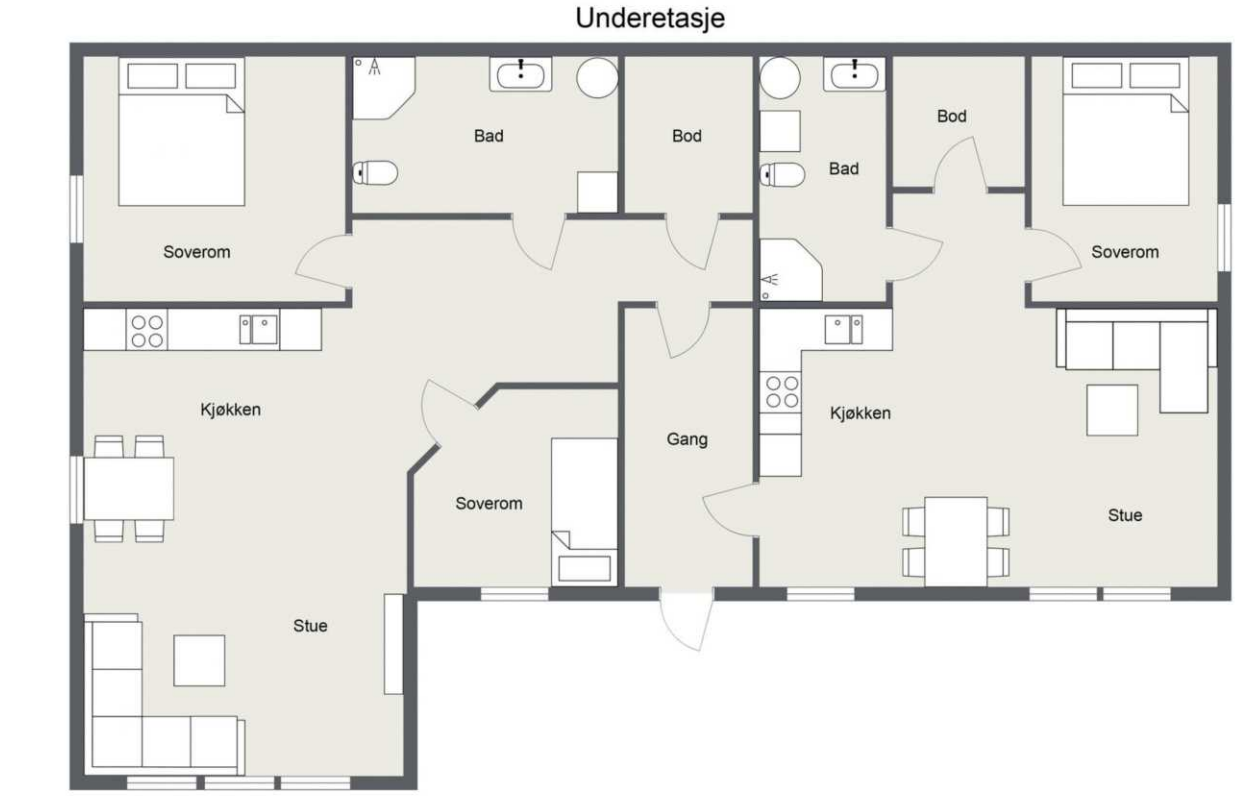







BIG SIZE VALUE PACK
UTEN PARFYME
Blenda
Sensitiv
ESSENSIELL
FARGET
3,7 kg

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.
















RECIPES & TIPS











Dobbelgarasje på 40 m² som er utstyrt med innlagt strøm, elektriske leddporter og elbil lader.



Attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligfelt på Strand sentrum. Velkommen på visning!

Tilstandsrapport

Enebolig
Sommerland 14 , 8406 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 1, bnr. 382

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 320 m² BRA-i: 278 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 28.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-1949 **Eiendomsverdi ref nr:** IB3057

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

Fredrik Sørensen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@ttv.as
909 93 112

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.

Sommerland 14 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 382
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

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet hensyntatt alder.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt avvik i utførelser.
Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.
Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.
Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

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

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Nedløp og beslag i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt 2-fløyet hovedytterdør og 2 malte skyvebalkongdører i tre i 1. etasje.
Bygningen malt hovedytterdør i tre i 1. etasje.
Boligen har terrasse i trekonstruksjon.
Boligen har utvendig trapp i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Gulvet har laminat. Veggene har plater.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og 2-fløyet glassdør.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

Bad

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Membran skjult bak klemring.
Rommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er balansert ventilasjon.

Bad/vaskerom, 3-roms leilighet:

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom, 2-roms leilighet:

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken underetasje, 2-roms leilighet:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr som eies av leietaker.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken underetasje, 3-roms leilighet:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er innbygget kjøleskap, frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med veggmontert toalett og enkel innredning med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon i 1. etasje.
Boligen har naturlig ventilasjon i underetasje.
Det er installert varmepumpe i 1. etasje.
Boligen har 3 varmtvannsberedere er på ca. 200 liter.
Normal el-installasjon iht. byggeår.

Sommerland 14 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 382
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligens fuktsikrings- og dreneringssystem er av ukjent alder og type.
Bygningens grunnmur og fundament er ikke synlig for vurdering av type og tilstand.
Terrenget rundt boligen er lett skrånende.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det er foretatt vurderinger av boligens helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	320 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	280 m²
Totalpris	6 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Rominndeling og antall rom avviker fra byggemeldte tegninger i 1. etasje.
Det er montert større vindu på kontor/soverom i 1. etasje enn det som fremkommer på byggemeldte tegninger.
Tilbygg mot nord (inngangsparti) finnes ikke på byggemeldte tegninger og fremstår oppført i ettertid.
Vindu på soverom ved kjøkken i 1. etasje finnes ikke på byggemeldte tegninger.

Det er avvik mellom godkjente tegninger i kommunalt register og det faktiske bygget. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Garasje

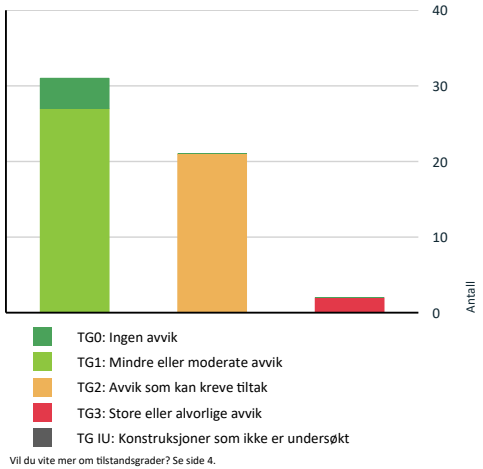
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Antall vinduer avviker fra byggemeldte tegninger.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

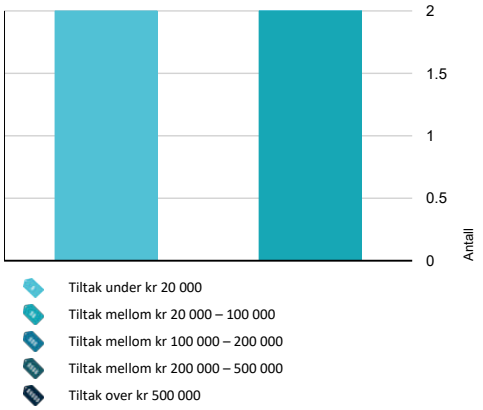
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

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

Det fremkommer detaljerte opplysninger om boligen i vedlagt egenerklæring. Det er kun de vesentlige forhold av betydning for tilstandsrapportens utførelse som er er medtatt. For opplysninger om forhold utover dette, vises det til denne egenerklæring.

Sommerland 14 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 382
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** 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 > Underetasje > Bad/vaskerom, 3-roms leilighet > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom, 3-roms leilighet > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken, 2-roms leilighet > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom, 2-roms leilighet > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom, 2-roms leilighet > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar
Iht eier.

Anvendelse
Bolig. Boligen har 2 utleieenheter i underetasje.

Standard
Boligen har gjennomgående god standard, bl.a. vedr. innredninger, tekniske installasjoner- og utstyr, sanitæranlegg og - utstyr samt materialvalg, løsninger og overflater.

Vedlikehold
Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Montert ny varmepumpe 2. etasje. Utført av Melva AS.
2020	Modernisering	Ettermontert balansert ventilasjonsanlegg i 1. etasje. Utført av GK inneklima AS.
2020	Modernisering	Bygget nytt vaskerom 2. etasje. Montert nytt vindu. Utført av murer KG Nilsen AS, rørlegger Evensen AS og Sinus Elektro AS.
2021	Modernisering	Flyttet og skiftet begge varmtvannsberedere i underetasje. Montert automatisk vannstopper i kjøkken 1. etasje. Utført av Haneseth Sortland AS.
2021	Modernisering	Lydtettet mellom stue og og soveromsdel 1. etasje. Montert gips på vegger og kompaktdør. Utført av eier.
2022	Modernisering	Montert gulvvarme i gang og soverom. Utført av Sinus Elektro AS. Skiftet gulv samtidig. Byttet vindu i hovedsoverom. Oppussing utført av eier. Montering vindu ble utført av GP Invest AS.
2023	Modernisering	Montert nytt badekar i 1. etasje. Utført av Rørlegger Evensen AS.
2023	Modernisering	Montert elbil-lader i garasje. Utført av El-Team AS.
2024	Modernisering	Byttet terrassedekke, økt dimensjon på bjelker og montert underliggende taktekke. Montert beslag mellom terrassedekke og vegg. Utført av eier.
2024	Modernisering	Utvidet parkeringsplass. Utført av Røkenes Maskin AS.
2025	Modernisering	Byttet gulv i alle rom bortsett fra bad og bod i 3-roms leilighet underetasje. Skiftet ytterdør, arbeid utført av eier. Ytterdør montert av Materia Bygg AS.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Sommerland 14 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 382
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekkingen er stedvis mosegrodd.

Avslutning av takplater er ufagmessig utført ved kilrenne. Avviket er kun av estetisk karakter.

Eier opplyser at det drypper fra raftekassen over vindu mot øst, i nærheten av kontor i 1. etasje, ved regnvær og snøsmelting. Snekker som har besiktiget forholdet opplyser at taktekkingen er oppført med 11 mm sløyflekter som lufting. Basert på dette vurderes årsaken til det opplyste forholdet å være enten kondens eller lekkasje fra yttertaktekking som finner vei ned i raftekassen. Det er ikke registrert innvendige skader som følge av forholdet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mose på taktekking bør fjernes, da mose kan redusere taktekkingens levetid.

Avslutning av takplater ved kilrenne bør vurderes utbedret og kuttflater bør forsegles med rusthemmende maling.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer av forholdet med vanninntrenging fra raftekassen. Kostnader med utbedring av forholdet må påregnes.

Konsekvensen av de påviste avvik er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjoner.



Taktekking stedvis mosegrodd.



Rød pil: Ufagmessig utførelse av avslutning takplater. Gul pil: Sted hvor vann kommer ned i raftekasse.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Lokal utbedring må utføres.

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet.

Lekkasje ved taknedløp og endelokk bør utbedres.

Konsekvens av manglende snøfangere er økt risiko for personskade og bygningsmessig skade som følge av snø- og isras fra taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Taktekking mangler snøfangere.

Tilstandsrapport



Taktekking mangler snøfangere.



Lekkasje på takrennenedløp.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig utførelse av veggkonstruksjonen.

Deler av veggkonstruksjonen under terreng på fasade mot nord-vest er utført i trekonstruksjon.

Utlufting bak bordkledningen er stedvis helt eller delvis forhindret av tilstøtende konstruksjoner/overflatematerialer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trekonstruksjoner under terreng bør enten byttes ut med fuktbestandige materialer eller fuktsikres/utluftes på forskriftsmessig måte.

Det bør utføres tiltak for å utbedre utluftingen bak bordkledningen.

Dagens løsning medfører økt risiko for innvendige fuktskader, samt fare for lukt- og råteproblemer i konstruksjonen.
Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vegg med trekonstruksjon under terreng



Eksempel på tilfelle der utlufting av bordkledning er helt eller delvis forhindret.



Eksempel på tilfelle der utlufting av bordkledning er helt eller delvis forhindret.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier opplyser at dampsperren stedvis er dårlig tettet rundt spotlights i 1. etasje.

Det er registrert fuktskjolder i undertaksplater/taksperrer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sommerland 14 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 382
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Tiltak med utbedring av utett dampsperre bør vurderes utbedret.

Manglende eller utetthet i dampsperre må avklares og eventuelt utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet i damptettesjiktet. Takkonstruksjonen bør kontrolleres med hensyn til damptetthet, og nødvendige tiltak bør vurderes og gjennomføres for å hindre fukt- og kondensskader.

De registrerte fuktmerker var tørre ved befaring, noe som indikerer at dette er eldre merker.



Eksempel på fuktmerke på undertaksplate.



Eksempel på fuktmerke på undertaksplate/taksperre.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årstall.

De fleste vinduer er fra byggeår, men det finnes også noen få nyere vinduer fra henholdsvis 2016, 2018 og 2021 iht. produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vannbord over vinduer er ufagmessig utført og mangler nødvendige beslag. Vannbord er plassert utenpå bordkledning og har kun estetisk funksjon.

Det er ingen luftespalte mellom vannbrettbeslag og vinduskarm/vindusomramming.

Et vindusbeslag har skader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Valgt løsning med vannbord utenpå bordkledning bør utbedres og beslag over vannbord bør monteres. Vannbord/beslag bør føres inn på vindsperre og tettes forskriftsmessig slik at eventuelt lekkasjevann ledes ut fra vegg og bort fra vindu.

Det bør etableres luftespalte mellom vannbrettbeslag og vinduskarm/vindusomramming for å hindre fuktopptrekk i treverket og forlenge levetiden på vinduene.

Skadet beslag bør skiftes.

Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.



Eksempel manglende luftespalte.



Vannbord over vinduer ufagmessig utført.



Skade på vannbrettbeslag.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malt 2-fløyet hovedytterdør og 2 malte skyvebalkongdører i tre i 1. etasje.
Bygningen malt hovedytterdør i tre i underetasje.

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

Enkelte dører fremstår med behov for vedlikehold.

Det mangler beslag over og under enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold av dører må påregnes.

Beslag under dører bør monteres.

Konsekvensen av de påviste forholdene er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonene, med fare for følgeskader og økt vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel dør med behov for vedlikehold.



Eksempel beslag mangler under dør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Boligen har terrasse i trekonstruksjon.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har utvendig trapp i trekonstruksjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

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

Overflatene har stedvise skader og sprekker. Enkelte områder har behov for vedlikehold eller utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes tiltak med enkelte overflater innen rimelig tid med bakgrunn i tilstand og alder.

Avvikene som er registrert er i hovedsak av estetisk karakter, men dersom skader ikke utbedres kan det på sikt føre til ytterligere forringelse av overflatene og økte vedlikeholdskostnader.



Eksempel på skade av estetisk karakter. Sprekk i gipshimling.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har elementpipe og vedovn.

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

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

Brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke må beskyttes med brannsikkert materiale. Det kan alternativt utføres andre tiltak som tilfredsstiller kravet til brannsikkerhet.

Brennbart materiale som er plassert for nært sotluke medfører økt risiko for brannutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Sommerland 14 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 382
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom i innforet trekonstruksjon i rom under terreng.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og 2-fløyet glassdør.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Dørene fremstår med behov for vedlikehold, og tiltak bør påregnes innen rimelig tid for å opprettholde funksjon og estetikk. Konsekvensen av avviket er hovedsakelig estetisk, men økt slitasje kan over tid føre til redusert funksjonalitet.



Eksempel dør med slitasje.



Fuktskadet dørforing.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerom i 1. etasje oppført i 2022.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen i form av faktura/samsvarserklæring iht. eier.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Bunnfyllingsfuge i sokkelist er stedvis mangelfullt fuget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utbedring må gjennomføres for å lukke avviket.

Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Elektrisk tilførsel til varmtvannsbereder er ført gjennom tettesjikt i våtsonen under servant. Rørgjennomføringen utett. Ved eventuell lekkasje eller annen fuktpåvirkning vil vann kunne ledes inn i veggkonstruksjonen gjennom denne utette rørgjennomføringen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utbedring bør påregnes. Utette rørgjennomføringer kan ved lekkasjer og annen fuktpåvirkning forårsake fuktskader i veggkonstruksjonen.



Eksempel utett rørgjennomføring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom i vegg under servant.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1. etasje fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen i form av ferdigattest.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Sommerland 14 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 382
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

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 dør i våtsone ved badekar. At vinduer og dører havner i våtsonen er en vanlig utfordring i våtrom med lite areal og eldre våtrom. Det er viktig at fuktbestandige materialer beskyttes tilstrekkelig, og at det utvises særlig varsomhet ved bruk av vann for å redusere risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør benyttes fuktbestandige materialer eller utføres nødvendige tiltak for å beskytte døren som er plassert i våtsone, for å redusere risikoen for oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid, samt fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er økt risiko for fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Manglende fall til sluk medfører risiko for at vann kan renne bort fra sluket eller ut i tilstøtende rom, noe som kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Utførelsen må holdes under oppsikt.

Vær forsiktig ved bruk, da manglende fall kan medføre ulemper og økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse. For å oppnå bedre tilstandsgrad kreves omfattende tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fall, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at badet bygges med riktig fall.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rør fra servant er ført gjennom tettesjikt i våtsonen under servantskap. Rørgjennomføringen er ufagmessig utført. Ved eventuell lekkasje eller annen fuktpåvirkning vil vann kunne ledes inn i tilstøtende konstruksjoner gjennom denne utette rørgjennomføringen.

Slukens klemring er utformet slik at enden av gulvmembran og evnt. mansjett skjules bak klemringen. Membran/mansjett er dermed ikke synlig for vurdering. Det registreres rester av smøremembran som er smurt på oversiden av klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utbedres utette rørgjennomføringer og ufagmessig utførelse for å sikre tilfredsstillende tetthet i våtsonen, slik at risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner reduseres.

Manglende mulighet for visuell kontroll av membran/mansjett ved sluk gir usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for skjulte lekkasjer og bygningsmessige skader.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran er passert, bør tilstanden overvåkes nøye og det må påregnes behov for utskifting på sikt for å unngå fuktskader.



Avslutning membran skjult bak klemring.



Eksempel utett rørgjennomføring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM, 3-ROMS LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen i form av ferdigattest.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM, 3-ROMS LEILIGHET

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM, 3-ROMS LEILIGHET

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Sommerland 14 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 382
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Utførelsen må holdes under oppsikt.

Vær forsiktig ved bruk, da manglende fall kan medføre ulemper og økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse. For å oppnå bedre tilstandsgrad kreves omfattende tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fall, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at badet bygges med riktig fall.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM, 3-ROMS LEILIGHET

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rør fra servant er ført gjennom tettesjikt i våtsonen i servantskap. Rørgjennomføringen er ikke fuget eller tettet på annen måte. Ved eventuell lekkasje eller annen fuktpåvirkning vil vann kunne ledes inn i veggkonstruksjonen gjennom denne utette rørgjennomføringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring bør gjennomføres. Utette rørgjennomføringer kan ved lekkasjer og annen fuktpåvirkning forårsake fuktskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens ved ikke tilfredsstillende tetthet er økt risiko for bygningsmessig skade.



Utett rørgjennomføring.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM, 3-ROMS LEILIGHET

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM, 3-ROMS LEILIGHET

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM, 3-ROMS LEILIGHET

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom i vegg mot våtsone bak dusj.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM, 2-ROMS LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen i form av ferdigattest.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM, 2-ROMS LEILIGHET

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM, 2-ROMS LEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Utførelsen må holdes under oppsikt.

Vær forsiktig ved bruk, da manglende fall kan medføre ulemper og økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse. For å oppnå bedre tilstandsgrad kreves omfattende tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fall, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at badet bygges med riktig fall.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM, 2-ROMS LEILIGHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Slukens klemring er utformet slik at enden av gulvmembran og evnt. mansjett skjules bak klemringen. Membran/mansjett er dermed ikke synlig for vurdering. Det registreres rester av smøremembran som er smurt på oversiden av klemring.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Nærmere undersøkelser av sluk og klemring bør utføres. Konsekvens ved ikke tilfredsstillende tetthet er økt risiko for bygningsmessig skade.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM, 2-ROMS LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM, 2-ROMS LEILIGHET

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Sommerland 14 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 382
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM, 2-ROMS LEILIGHET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod i vegg mot våtsone under servant.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er innbygget kjøleskap, frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er fra 2020. Øvrige hvitevarer fra byggeår iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning fremstår med behov for justering. Fronter på skuffer og dører er skjeve.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas justering av skjeve fronter på skuffer og dører for å sikre korrekt funksjon og forlenge levetiden på kjøkkeninnredningen. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og redusert brukervennlighet.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN, 3-ROMS LEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN, 3-ROMS LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN, 2-ROMS LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr som eies av leietaker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Alder tatt i betraktning er det påregnelig med utskiftning/utbedringer av hele eller deler av kjøkkeninnredningen i nær fremtid.







UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN, 2-ROMS LEILIGHET

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrom med veggmontert toalett og enkel innredning med servant.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Konsekvens av det påviste avviket er økt risiko for bygningsmessig skade.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er irr på rørkoblinger i rørskap i leilighet mot nord.
Eier opplyser om trykkslag i vannrør i leilighet mot nord når vann stenges.
Eier opplyser at kjøkkenet i 1. etasje har redusert vanntrykk sammenlignet med øvrige vanninstallasjoner i huset.
Skylleknapp på toalett i toalettrom i 1. etasje henger seg opp, slik at vannet i toalettskålen blir stående og renne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det påviste avvik bør utbedres.

Konsekvens av forholdene er økt risiko for lekkasjer, nedsatt levetid og unødvendig forhøyet vannforbruk i boligen.



Sommerland 14 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 382
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 1 **Avløpsrør**

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon i 1. etasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 1 **Ventilasjon - underetasje**

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilasjon, dette med grunnlag i alder.

TG 1 **Varmesentral**

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i 1. etasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 **Varmtvannsbereder - Underetasje**

Beskrivelse

Det er 2 varmtvannsberedere i underetasjen på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





TG 1 **Varmtvannsbereder - 1. etasje**

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter.



Elektrisk anlegg

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

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 el-installasjon iht. byggeår stedvis fornyet i nyere tid. Anlegget er utført hovedsakelig med jordede kontakter og sikringskap er med automatsikringer.
Det er hovedsikring til hele huset. Hver bruksenhet har eget fordelerskap med egen strømmåler. Overspenningsvern i sikringskap i 1. etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Kommentar fra eier: "Det finnes samsvarserklæring på nyanlegget, og alle arbeider som vi har gjort mellom 2018-2026. Eventuelle andre el-arbeid mellom nybygg og 2018, har vi foreløpig ikke samsvarserklæringer på siden tidligere eier ikke finnes disse, men han opplyser at alle arbeid er gjort av elektriker."

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstand og utførelsen av det elektriske anlegget fremstår som normal hensyntatt alder. Rekvirent har ikke inngående detaljer om anlegget annet enn det som fremkommer av boligens dokumentasjon. Ved tvil om bruk, tilstand eller utførelse, kan det vurderes å innhente utvidet el-kontroll eller annen type kontroll utført av fagperson.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligens fuktsikrings- og dreneringssystem er av ukjent alder og type. Det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting av dreneringssystemet, og det må derfor legges til grunn at systemet er fra byggeåret.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningens grunnmur og fundament er ikke synlig for vurdering av type og tilstand. Grunnmuren er kledd med utvendig belegningsstein utvendig og pusset. Innvendig er grunnmur påført med trekonstruksjon og kledd med plater. Grunnmurens materiale er derfor ikke kjent. Det registreres ingen synlige tegn til skader.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er lett skrånende.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Eier opplyser at det oppstår vannansamling på plenen på husets overside ved snøsmelting og store nedbørsmengder. Forholdet oppstår særlig når det er tele i bakken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke området for eventuelle vannansamlinger som står eller renner mot bygningen. Dersom det oppstår vannansamling, bør terrenget justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktskader på grunnmur/fundamenter, drenering og utvendig fuktsikring.

Konsekvens av det påviste forholdet er økt risiko for bygningsmessig skade og nedsatt levetid på konstruksjoner.

Sommerland 14 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 382
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Boligens vann- og avløpsrør er fra byggeår.

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

Beskrivelse

Det er foretatt vurderinger av boligens helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

280 m²/278 m²

Enebolig: Kjøkken, Entré, Toalettrom, 7 Soverom, Vaskerom, Stue, 3 Gang, Bad, 3 Bod, 2 Bad/vaskerom, 2 Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 40 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

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 9 900 000

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	**6 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 500 000**

Markedsvurdering
Eiendom med påstående enebolig og garasje er beliggende i etablert, rolig og barnevennlig boligområde på Strand.
Boligen er oppført med to utleieenheter i underetasje. En større treømsleilighet og en mindre 2-roms leilighet.
Opparbeidet tomt med bl.a belegningstein i innkjørsel og plen. Nærhet til lekeplass gjør boligen svært barnevennlig.

Adkomst fra privat vei uten gjennomgangstrafikk.

Gangavstand til bl.a. skole, barnehage og butikk i umiddelbar nærhet samt friområde/utmark med gode turmuligheter både sommer og vinter.

Bolig gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder, dette bl.a. grunnet de de utførte påkostninger og generell tilstand.

Eiendommens beliggenhet samt bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sommerland 10 ,8406 SORTLAND									
	131 m²	2011	4 sov		05-05-2022	4 700 000	**5 000 000**		5 000 000	**38 168**
2	Bålstein 20 ,8406 SORTLAND									
	179 m²	2007	4 sov		19-06-2023	5 600 000	**5 550 000**		5 550 000	**31 006**
3	Majabergveien 10 ,8406 SORTLAND									
	155 m²	1997	3 sov		04-03-2025	4 750 000	**4 700 000**		4 700 000	**28 313**
4	Sommerland 9 ,8406 SORTLAND									
	288 m²	2015	4 sov		11-04-2024	7 900 000	**7 600 000**		7 600 000	**25 763**
5	Majabergveien 2 ,8406 SORTLAND									
	193 m²	1998	4 sov		26-06-2025	4 750 000	**5 060 000**		5 060 000	**16 755**

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

Eiendomsskatt, basert på årsprognose fra kommunen.	Kr.	7 976
Feieavgift, basert på årsprognose fra kommunen.	Kr.	693
Vann: Fastledd bolig, forbruk stipulert.	Kr.	14 861
Avløp: Fastledd bolig, forbruk stipulert.	Kr.	12 235
Renovasjon. Ikke fremlagt. Premie iht normalt forbruk basert på renovatørs prisliste.	Kr.	6 091
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	12 000
Forsikring. iht. eier.	Kr.	24 000
Brøyting av innkjørselsvei. Delt kostnad sammen med naboeiendom. Ca. kostnad pr. år.	Kr.	1 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**79 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		9 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**8 200 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**8 700 000**

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.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**9 900 000**

Sommerland 14 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 382
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

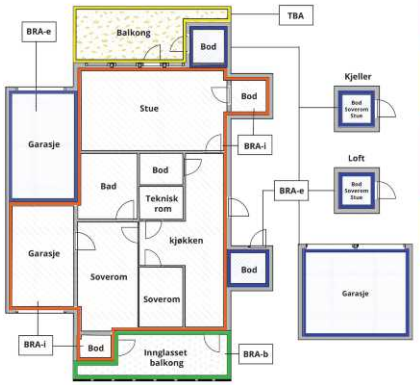
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	146	2		148	46
Underetasje	132			132	
SUM	**278**	**2**			**46**
SUM BRA	**280**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, entré, toalettrom, soverom 1, vaskerom, stue, gang, soverom 2, soverom 3, bad, soverom 4	Utebod	
Underetasje	Felles gang, gang, 3-roms leilighet, bod, 3-roms leilighet, bad/vaskerom, 3-roms leilighet, soverom, 3-roms leilighet, stue/kjøkken, 3-roms leilighet, soverom 2, 3-roms leilighet, stue/kjøkken, 2-roms leilighet, soverom, 2-roms leilighet, bod, 2-roms leilighet, bad/vaskerom, 2-roms leilighet		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling og antall rom avviker fra byggemeldte tegninger i 1. etasje.
Det er montert større vindu på kontor/soverom i 1. etasje enn det som fremkommer på byggemeldte tegninger.
Tilbygg mot nord (inngangsparti) finnes ikke på byggemeldte tegninger og fremstår oppført i ettertid.
Vindu på soverom ved kjøkken i 1. etasje finnes ikke på byggemeldte tegninger.

Det er avvik mellom godkjente tegninger i kommunalt register og det faktiske bygget. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt: "tilbygg/modernisering".

For detaljerte opplysninger om utførte tiltak ut over det som er beskrevet i dette punkt vises det til vedlagt egenerklæring utfylt av eier.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt: "tilbygg/modernisering" og egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Fredrik Sørensen	Takstingeniør
	Audun Martinussen Breines	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	1	382		0	890.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sommerland 14

Hjemmelshaver
Breines Audun Martinussen, Breines Jorann Evensen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng i øvre del av nyere etablert boligfelt på Strand.
Eiendommen grenser mot, og har grei adkomst fra, veg uten gjennomgangstrafikk.
Hovedfasade mot sør-vest, med utsikt mot sjø og fjell.
Gangavstand til bl.a. skole, barnehage og butikk.

Ca. 3 km. til Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, hvor det bl.a. er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Eier av taksert eiendom deler utgifter knyttet til brøyting sammen med naboeiendom som er tilknyttet samme vei.

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.

Reguleringsplan:

Plan-id: 2005210
Navn: Strand Sentrum
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 24.04.2005

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og forstøtningsmurer. Innkjørsel/gårdsplass med brostein.

Tinglyste/andre forhold

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

Det foreligger opplysninger i skjøte at Gnr. 1 Bnr. 324 har rett til å legge drens/vann/kloakkledning over Gnr. 1 Bnr 382. Se detaljer/nærmere informasjon i skjøte med dok. nr.: 2009/81137/200.

Det foreligger erklæring vedlagt som gir Strand Vannverk rett til å føre hovedledninger over eiendommen. Se detaljer/nærmere informasjon i erklæring med dok. nr.: 1964/335/78.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig og frittstående dobbelgarasje.

Boligen er i offentlige register registrert som "Enebolig".
Garasjen er i offentlige register registrert som "Garasjeuthus anneks til bolig".
Bygningsstatus i matrikkelen for enebolig og garasje er: "Ferdigattest".

Sommerland 14 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 382
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering, lagring.

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved prefabrikkerte takstoler med undertak og tekking med stålplater, takrenner i stål, vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Murt ringmur, betonggulv.
2 leddporter. Innlagt strøm og elbil-lader.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.
Garasje er ikke tilstandsvurdert.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.03.2026		Fremvist	1	Nei
Fra Infoland	03.03.2026		Gjennomgått	109	Nei
Egenerklæringsskjema	19.03.2026		Gjennomgått	13	Ja
Eier	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	03.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Statens Kartverk	03.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	07.10.2008		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	03.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	23.03.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.03.2026	
2	28.03.2026	

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 spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 20.03.2026 Breines, Audun Martinussen
bankID SIGNERT 20.03.2026 Breines, Jorann Evensen

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

Audun Martinussen Breines

Jorann Evensen Breines

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sommerland 14
8406 SORTLAND

1870-1/382/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

- Feil på fall på bad i leilighet mot nord.
- Hovedbad i 2. etasje. Det er fall mot sluk i dusjsonen, men ikke rundt toalettet og vasken - ganske lang avstand fra toalett/vask til sluk.
- Det er ikke fall mot sluk på nytt vaskerom (2020) i 2. etasje (høy dørterskel, så eventuelt vann på gulvet vil renne i sluk før det renner ut døren). Usikker på om dette karakteriseres som en feil.

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

• **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?: 2020

Firmanavn: Rørlegger Evensen AS

Beskrivelse av arbeidet: 2. etasje. Avdelte et stort vaskerom til et mindre vaskerom og kontor. Flytting av vannrør, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask. Samt gjennomgikk alle tre rør-i-rør-skapene og ettermonterte støttehylser. Oppsett av vegg mellom rommene og montering av Fibo Våtromsplater på vegg. La også opp egen vannkurs til badekar på bad i 2. etasje under denne oppussingen.Det ligger også et avløp i veggen under/bak badekaret - dette er ikke tatt i bruk.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Murer K G Nilsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Legging av våtromsbelegg på nytt vaskerom i 2. etasje. Våtromsbelegg kjøpt på Fargeriket på Sortland.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Sinus Electro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid på nytt vaskerom og kontor. Dedikert kurs for vaskemaskin og dedikert kurs for tørketrommel. Varmtvannsbereder satt på fastinstallasjon med bryter på vegg.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Haneseth VVS Sortland AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannstank i hver av de to leilighetene i 1. etasje. Flyttet VVB inn på badet fra boden i rommet ved siden av. Røropplegg, VVB og montering. Arbeidet i leilighet mot nord ble startet i forbindelse med lekkasje fra VVB. Arbeid på rør under vask på kjøkken i 2. etasje. Installering av Aqua guard under kjøkkenvask, med sensorer under vask og under kjøleskap, med stengeventil i fordelerskap i 2. etasje.

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Haneseth Elservice

Beskrivelse av arbeidet: 1. etasje. Elektrisk arbeid i forbindelse med flytting av varmtvannstanker, samt noen ekstra stikk og nye lys i leiligheten mot nord. VVB i begge leilighetene ble montert som fastinstallasjon (altså ikke stikk).

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Rørlegger Evensen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nytt badekar på bad i 2. etasje. Selve badekaret ble kjøpt på nettet.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av innebygd boblebad på hovedbad i 2. etasje. Gjort som egeninnsats siden det ikke krevde hverken å bryte membran, gjøre endringer på vegg-/gulvfliser eller røropplegg/flytting av sluk. Det ble noen merker på veggfliser etter demontering av glassbyggerstein - under gammel avtrekksvifte.

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

• **Ja**

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

(2020) Ny sluk i gulv på vaskerom i 2. etasje. Montert av Rørlegger Evensen AS, og gulvbelegg er avsluttet mot sluk av Murer KG Nilsen.

---

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 drypper i takkassen over vinduet mot øst (kontoret) ved regnvær og snøsmelting. Dette har vært planlagt utført høst 2025, men rakk det ikke før vinteren kom.
Snekker har mars 2026 sett på lekkasjen. Undertaket ble undersøkt fra kaldloftet uten å finne noen tegn på lekkasje. Taket er montert med 11 mm sløyfer, observert av snekkeren.

- Verandadør i stue fungerer slik den skal, men håndtaket er snudd 90 grader - usikker av hvilken grunn. Det har vært slik så lenge vi har eid huset.

- Dårlig tetting av fuktsperre rundt spotter i tak i 2. etasje. Har ikke sjekket alle. Noen er ok, andre er ikke tett.
- Vinduet i kjøkken i leiligheten mot sør 1. etasje må byttes åpningsmekanisme på. Veldig tregt/vanskelig å åpne håndtaket. Vinduet åpnes fint ellers.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Monter AS / GP Invest

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu på hovedsoverom i 2. etasje i forbindelse med oppussing. Vinduet ble kjøpt som «ferdig montert» hos Monter på Sortland. Selve monteringen ble gjort av GP Invest.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Materia Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny ytterdør (hoveddør) i 1. etasje inn til leilighetene. Etter døren ble installert, ble det observert istapper på veggen over døren. Snekker har vært og isolert mer i ettertid. (2026) Bytting av 3 søyler under veranda på nedsiden. Installert ny søylesko på søylen nærmest inngangsdøra.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rørlegger Evensen AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av vindu på gammelt vaskerom/nytt kontor. Det nye vinduet var større enn det gamle vinduet. Ikke byggesøkt.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Etterskruing/festing av løse takpanner/takplater på hustaket. Utført av eier, med lift. Deler av taket, mot nord/nordvest, er ikke sjekket siden det var vanskelig å nå med lift.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med bytting av verandadekke, ble det lagt beslag mellom vegg og veranda. Det ble også lagt beslag under begge verandadørene. Det ble montert luftespalte i nesten hele kaldloftet for å få enda bedre lufting. Alle er festet på kaldloftsiden, men det gjenstår å feste noen i takkassen.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Installerte kaldluftsventiler i stue og soverom i leilighetene i 1. etasje.

---

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?: 2023

Firmanavn: El-Team AS

Beskrivelse av arbeidet: Garasje: Elektriker monterte elbillader (selve laderen har eier kjøpt inn selv) i garasje. Elbilladeren ble montert på samme kurs som resten av garasjen, etter anbefaling fra elektriker. Elektriker monterte også 4 stk. taklys i garasjen, + noen ekstra stikk ute og inne i garasjen. Selve lysene hadde eier kjøpt inn selv.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: - tetting av leca på garasjemur grunnet vanninnsig. Utført av eier selv. - La plater på "garasjeloft" - Monterte garasjeportåpner for høyre port.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av verandadekke på hovedveranda. Forsterking av dragere. Byttet fra 2x6, til 2x8. Monterte Til-Tak-duk under veranda, med takrenne for å lede bort vannet. Noen smålekkasjer her og der.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Garasje: Monterte gaffelanker mellom toppen av veggen og takstoler. Og monterte ekspansjonsbolt i leca + vinkelbeslag mellom mur og bunnen av veggen. Det var tidligere skrudd med vanlig skruer. Beslagene ble montert som en forsterkning.

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

• **Ja**

Usikker på hva dette skyldes, men det er noen mindre skjevheter i gulv i 2. etasje. I spisestue, yttergang, toalett i yttergang og i dør i gang mot hovedbad.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

- lekkasje fra enden av takrenne mot nord/brosteiner. Mulig det mangler et endestykke. Takrennen er høyt oppe. Det drypper fra noen takrenne-ender ellers rundt huset også.

- Noe vannansamling på plenen oversiden av huset ved mye snøsmelting og store nedbørsmengder. Særlig ved frost i bakken. Vannet forsvinner av seg selv etterhvert.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fuktskader på bod, gulv og vegger, i leilighet mot nord (1. etasje) grunnet lekkasje fra varmtvannsbereder. Meldt inn til forsikring og reparert. Varmtvannsbereder flyttet inn på badet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Frøiland Bygg Skade AS

Beskrivelse av arbeidet: Forsikringssak. Byttet gulv og veggplater ol, avfuktet rommet. La nytt gulv og veggplater i rommet i forbindelse med flytting av VVB. VVB ble flyttet inn på badet. Flytting av VVB ble også utført på bod i den andre leiligheten. Gulv og vegger ble ikke byttet.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Haneseth VVS Sortland

Beskrivelse av arbeidet: Haneseth sto for rørleggerarbeidet i forbindelse med flytting av varmtvannstanken. Hanseth elektro gjorde det elektriske.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Deler av veggen mot nord er trevegg, ikke mur. La på knotteplast på yttervegg av tre som ligger mot/under terreng på nordveggen mot parkeringsplassen. Det ble ikke lagt drensrør i bunnen av meg. Usikker på om det lå noe lengere ned. Knotteplast ble avsluttet under treverket.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

På deler av veggen mot nord. Mot nord-vest hjørnet. Kun den delen av denne veggen som er av tre, ikke mur.

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

• **Ja**

Samme som i punkt 10. Fuktskader på bod, gulv og vegger, i leilighet mot nord (1. etasje) grunnet lekkasje fra varmtvannsbereder. Meldt inn til forsikring og reparert. Varmtvannsbereder flyttet inn på badet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Frøiland Bygg Skade AS

Beskrivelse av arbeidet: Forsikringssak. Byttet gulv og veggplater ol, avfuktet rommet. La nytt gulv og veggplater i rommet i forbindelse med flytting av VVB. VVB ble flyttet inn på badet. Flytting av VVB ble også utført på bod i den andre leiligheten. Gulv og vegger ble ikke byttet.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Haneseth VVS Sortland

Beskrivelse av arbeidet: Haneseth sto for rørleggerarbeidet i forbindelse med flytting av varmtvannstanken. Haneseth sto for det elektriske.

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?

• **Ja**

- 1 etasje/2 etasje: Det slår (smeller) i rørene av og til fra leiligheten mot nord når de stenger vannet. Usikker fra hvilken vannkurs.
- 1. etasje: På badet under vasken, i leiligheten mot nord, er ikke veggboksene montert riktig. Veggboksen er montert for langt inn i veggen.
- 2. etasje: Litt lavere vanntrykk på kjøkkenet i 2. etasje enn ellers i huset. Usikkert på hva dette skyldes.
2 etasje: Av og til kan skylleknappen på toalettet i gangen i 2 etasje henge seg opp, slik at toalettet står og renner. Da har knappen blitt trykket for hardt inn.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rørlegger Evensen AS

Beskrivelse av arbeidet: 2. etasje. Avdelte et stort vaskerom til et mindre vaskerom og kontor. Flytting av vannrør, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask. Samt gjennomgikk alle tre rør-i-rør-skapene og ettermonterte støttehylser. Oppsett av vegg mellom rommene og montering av Fibo Våtromsplater på vegg. La også opp egen vannkurs og avløp til badekar på bad i 2. etasje under denne oppussingen.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Hanseth VVS Sortland AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannstank i hver av de to leilighetene i 1. etasje. Flyttet VVB inn på badet fra boden i rommet ved siden av. Røropplegg, VVB og montering. Arbeidet i leilighet mot nord ble startet i forbindelse med lekkasje fra VVB. Arbeid på rør under vask på kjøkken i 2. etasje. Installering av Aqua guard under kjøkkenvask, med sensorer under vask og under kjøleskap, med stengeventil i fordelerskap.

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?

• **Ja**

Feil på kjøkkenvifte i begge leilighetene.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Kjøpt ny og installert kjøkkenvifte selv. I leilighet mot sør ble den byttet i 2024. I leilighet mot nord ble den byttet ca 2023. Koblet til strøm på vanlig stikk.

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?: 2020

Firmanavn: GK Inneklima AS

Beskrivelse av arbeidet: GK installerte balansert ventilasjon i 2. etasje. Ventilasjonsaggregatet og rørsystem er lagt på kaldloft, med fjernstyring/kontrollpanel på vaskerom. Elektriker la ny kurs til anlegget.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Obs Bygg / Melva AS

Beskrivelse av arbeidet: Melva installert varmepumpe i 2. etasje. Kjøpt på Obs Bygg inkludert montering. Montert av Melva (Melbu varmepumper). Elektriker la ny kurs til pumpa.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: - Installerte komfyrvakt i alle tre kjøkkene i huset. Laget for å installere selv. - (2018) installerte nye røykvarslere i hele huset. På alle soverom og i stue + varmesensorer i kjøkkene i 1. etasje.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: La ny dørpakning i ovnsdøra.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Sinus Electro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid på nytt vaskerom og kontor. Dedikert kurs for vaskemaskin og dedikert kurs for tørketrommel. Bryter for varmtvannsbereder. Det ble i tillegg installert egen kurs for ventilasjon på kaldloft og stikk rundt omkring i huset hvor det var behov - blant annet stikk ved speil på toalett i yttergang. Stikket ved speilet ble montert på kurs 10 (vaskemaskin).

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Hanseth Elservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Ekstra stikk på kjøkken, flere stikk bak TV i stua, frakobling/tilkobling av strøm på soverom under oppussing, nytt taklys.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Sinus Electro AS

Beskrivelse av arbeidet: Varme i gulv i gang mot hovedbad. Varme i gulv på et soverom. Klargjort rør i vegg for varme i gulv i stua. Arbeid i sikringsskapet - stikk i stua er nå bedre fordelt over sikringer.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: EL-TEAM AS Sortland

Beskrivelse av arbeidet: Garasje: Elektriker monterte elbillader (selve laderen har eier kjøpt inn selv) i garasje. Elbilladeren er montert på samme kurs som resten av garasjen, i samråd med elektriker. Elektriker monterte også 4 stk. taklys i garasjen, + noen ekstra stikk ute og inne i garasjen. Selve lysene hadde eier kjøpt inn selv.

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?

- **Ja**

2018 - 2. etasje - Tidligere eier etablerte nytt soverom i 2018, før vi kjøpte. (ikke søkt til kommunen, så vidt vi vet)
2020 - 2. etasje - Eier delte av eksisterende vaskerom til et mindre vaskerom og kontor. (ikke søkt til kommunen siden eier mener det ikke var nødvendig).
2022 - rettet opp støttemur mot eiendommene på oversiden samtidig som disse eiendommene etablerte hage og gravemaskin var på stedet.
2024 - utvidet parkeringsplass. Etter dialog og tips fra kommunen, er ikke parkeringsplassen søkt om til kommunen. Siden vi har holdt oss under utnyttet areal på tomten, brukt eksisterende avkjørsel og holdt avstand til nabotomten.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Soverom i 2 etasje, og vaskerom/kontor i 2. etasje, er ikke søkt til kommunen.

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 består av tre boenheter. En hoveddel i hele 2. etasje. To leiligheter i 1. etasje.
En leilighet har 2 soverom, den andre har 1 soverom

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- **Ja**

Har vært 3 boeneheter siden byggeår.

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

- **Ja**

Nivåene måles kontinuerlig.
Årlig gjennomsnittlig (365 dager):

2 etasje: 4 Bq/m3

1 etasje
leilighet mot nord: 36 Bq/m3

1. etasje
leilighet mot sør: 25 Bq/m3

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

- **Ja**

Rapport fra forsikringsselskap.
Vannskade i bod i leilighet mot nord - lekkasje fra varmtvannstank.

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

- **Ja**

Ved visse vindforhold, kan matlukt fra kjøkkenviften i leilighet nord i første etasje, bli dratt inn i ventilasjonen for 2. etasje.

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?

• **Ja**

Garasje:
I venstre hjørne (sett forfra), ved venstre port, ser det ut til at Leca-muren henger litt utenfor mursokkelen. Eier har hatt takstmann/forsikringen til å se på saken, og de mente det må ha blitt bygd slik. Det så ikke ut til å ha skjedd i ettertid av f.eks. vær og vind.. Det er ikke gjort noen tiltak på dette siden takstmannen som var på stedet, mente at det ikke var nødvendig.

Garasjegulvet er tilnærmet flatt, og har ikke fall mot sluk eller portene. Smeltevann fra bil i vinterhalvåret kan bli liggende på gulvet i perioder før det forsvinner/fordamper. Ingen synlig skader på vegger som følge av dette.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: 2025 - Gulvet i leilighet mot nord ble byttet april 2025 - stue, kjøkken og begge soverommene. Installert ny oppvaskmaskin på kjøkken i 2. etasje. 2022 - satt inn vegg med dør mellom spisestue og soveromsgang. 2021 - la nye veggplater og nytt gulv på hovedsoverom. 2018 - 2. etasje: kjøkkenfrontene er foliert hvit. Opprinnelig er frontene svart. - På kjøkken, på vegg mot stue, har tidligere eier montert skap hengende på veggen. Under monteringen ble det tatt hull i veggen for å montere ekstra spikerslag. Vi har demontert disse hyllene, og fylt igjen hullene i veggen. Noen merker/sprekker vises fortsatt.

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**

Eiendommen er tilknyttet en privat vei. Sammen med naboene, betaler vi for brøyting av veien. Brøytekostnaden varierer med snømengdene, men det antas i underkant av 1000 kr/år.

Knirkelyd i gulv i stua i 2. etasje - ved verandadør.
Merker i gulv i stue og kjøkken, og yttergang i 2. etasje.
Merker i gulv i stue og kjøkken i leilighet mot sør i 1. etasje.
Datapunkt på soverom i 2. etasje er ikke terminert, men kabel ligger inni veggboks.

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

B

Adresse	
Sommerland 14A, 8406 SORTLAND	
Dato for energimerking **16.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270801**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300200082**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **382**
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 **2010**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **145,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **145,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert 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
101,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
116,39 kWh/m²	**17 489 kWh**

Sommerland 14A, 8406 SORTLAND

Detaljering

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

Sommerland 14A, 8406 SORTLAND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

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.

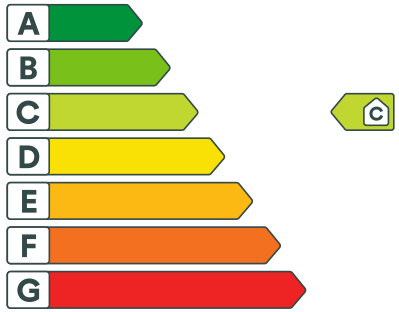
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

enova

Energiattest

Adresse	
Sommerland 14B, 8406 SORTLAND	
Dato for energimerking **16.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270802**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300200082**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **382**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **2010**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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
165,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
203,61 kWh/m²	**16 085 kWh**



Sommerland 14B, 8406 SORTLAND

Detaljering

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

Sommerland 14B, 8406 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: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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

enova

Energiattest

Adresse	**Sommerland 14B, 8406 SORTLAND**
Dato for energimerking	**16.03.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-270805**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**300200082**
Gårdsnummer	**1**
Bruksnummer	**382**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**U0102**



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 **2010**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **46,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **46,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **181,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **226,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 406 kWh**



Sommerland 14B, 8406 SORTLAND

Detaljering

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



Sommerland 14B, 8406 SORTLAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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

Radonmåling Rapport

Rapport over radonkonsentrasjon i innendørs luft

Rapport generert for perioden 01/04/25 til 31/03/26

Adresse
Sommerland 14 - hovedenhet

Bygningstype
House

Byggeår
2010

Ventilasjon
Balanced

Enhetsnavn
1. Hovedetasje

Enhetstype: Wave Plus
Serienummer: 2930183507

Etasje
FirstFloor

Romtype
Stue

Langtidsmåling (365 dager)

Bq/m³
4

Gjennomsnittlig radonnivå gjennom hele måleperioden, med et standardavvik på 1.00 Bq/m³.

- **Akseptabelt nivå** <100Bq/m³
- **Tiltaksnivå** 100Bq/m³ < 150 Bq/m³
- **Grensenivå** 150Bq/m³

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå. Eksponering for radongass er den viktigste risikofaktoren for lungekreft blant ikke-røykere. Minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for målingen er 3 Bq/m³.

Generert: 13/04/26 21:29
Måling gjennomført av: Audun Breines
Rapport id: 23efb3cc-55e1-4964-ae8b-6225e0fdce7c

Innsamlingsmetode: Passivt diffusjonskammer
Deteksjonsmetode: Kontinuerlig alpha spektrometri

Hensikten med denne rapporten er å gi innsikt for optimalisering av radonreduserende tiltak. Det hefter alltid usikkerhet til målinger av Radon grunnet variasjon i selve strålingen, samt andre faktorer som varierer daglig og sesongbasert. Slike variasjoner kan for eksempel skyldes temperaturforskjeller, ventilasjonsforhold, vind eller andre vær forhold, bruk av andre apparater i hjemmet, bygningstekniske forhold, eller tukling med selve testingen.

Brukeren som genererte denne rapporten, har fullt ansvar for uriktige eller unøyaktige måleresultater, som kan være en følge av, men ikke begrenset til, bruk av måleenheten ikke i samsvar med retningslinjene gitt av Airthings eller noen retningslinjer utstedt av lokale myndigheter, og bruk av måleapparatene som ikke er fullt ut funksjonelle på grunn av feil bruk eller feilbehandling av brukeren.

Airthings er ikke ansvarlig for bruken av denne rapporten i forbindelse med tredjepartsavtaler eller transaksjoner. Airthings garanterer ikke at denne rapporten vil tilfredsstille eventuelle forskrifter som er nødvendige for offentlig bruk av denne rapporten. Airthings, dets ansatte og agenter er ikke ansvarlig for konsekvensene av tiltak som er iverksatt eller ikke iverksatt basert på resultatene rapportert.

Radonmåling Rapport

Rapport over radonkonsentrasjon i innendørs luft

Rapport generert for perioden 01/04/25 til 31/03/26

Adresse
Sommerland 14 - 3 roms leilighet

Bygningstype
Rental

Byggeår
2010

Ventilasjon
Natural

Enhetsnavn
2. Stor leilighet

Enhetstype: Wave Plus
Serienummer: 2930030938

Etasje
Basement

Romtype
Stue

Langtidsmåling (365 dager)

Bq/m³
31

Gjennomsnittlig radonnivå gjennom hele måleperioden, med et standardavvik på 3.00 Bq/m³.

- **Akseptabelt nivå** <100Bq/m³
- **Tiltaksnivå** 100Bq/m³ < 150 Bq/m³
- **Grensenivå** 150Bq/m³

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå. Eksponering for radongass er den viktigste risikofaktoren for lungekreft blant ikke-røykere. Minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for målingen er 3 Bq/m³.

Generert: 13/04/26 21:32
Måling gjennomført av: Audun Breines
Rapport id: f58ac534-373d-4b50-b952-aee6ccfdfbaf

Innsamlingsmetode: Passivt diffusjonskammer
Deteksjonsmetode: Kontinuerlig alpha spektrometri

Hensikten med denne rapporten er å gi innsikt for optimalisering av radonreduserende tiltak. Det hefter alltid usikkerhet til målinger av Radon grunnet variasjon i selve strålingen, samt andre faktorer som varierer daglig og sesongbasert. Slike variasjoner kan for eksempel skyldes temperaturforskjeller, ventilasjonsforhold, vind eller andre vær forhold, bruk av andre apparater i hjemmet, bygningstekniske forhold, eller tukling med selve testingen.

Brukeren som genererte denne rapporten, har fullt ansvar for uriktige eller unøyaktige måleresultater, som kan være en følge av, men ikke begrenset til, bruk av måleenheten ikke i samsvar med retningslinjene gitt av Airthings eller noen retningslinjer utstedt av lokale myndigheter, og bruk av måleapparatene som ikke er fullt ut funksjonelle på grunn av feil bruk eller feilbehandling av brukeren.

Airthings er ikke ansvarlig for bruken av denne rapporten i forbindelse med tredjepartsavtaler eller transaksjoner. Airthings garanterer ikke at denne rapporten vil tilfredsstille eventuelle forskrifter som er nødvendige for offentlig bruk av denne rapporten. Airthings, dets ansatte og agenter er ikke ansvarlig for konsekvensene av tiltak som er iverksatt eller ikke iverksatt basert på resultatene rapportert.

Radonmåling Rapport

Rapport over radonkonsentrasjon i innendørs luft

Rapport generert for perioden 01/04/25 til 31/03/26

Adresse
Sommerland 14 - 2 roms leilighet

Bygningstype
Rental

Byggeår
2010

Ventilasjon
Natural

Enhetsnavn
3. Liten leilighet

Enhetstype: Wave Plus
Serienummer: 2930024348

Etasje
Basement

Romtype
Stue

Langtidsmåling (365 dager)

Bq/m³
31

Gjennomsnittlig radonnivå gjennom hele måleperioden, med et standardavvik på 3.00 Bq/m³.

- **Akseptabelt nivå** <100Bq/m³
- **Tiltaksnivå** 100Bq/m³ < 150 Bq/m³
- **Grensenivå** 150Bq/m³

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå. Eksponering for radongass er den viktigste risikofaktoren for lungekreft blant ikke-røykere. Minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for målingen er 3 Bq/m³.

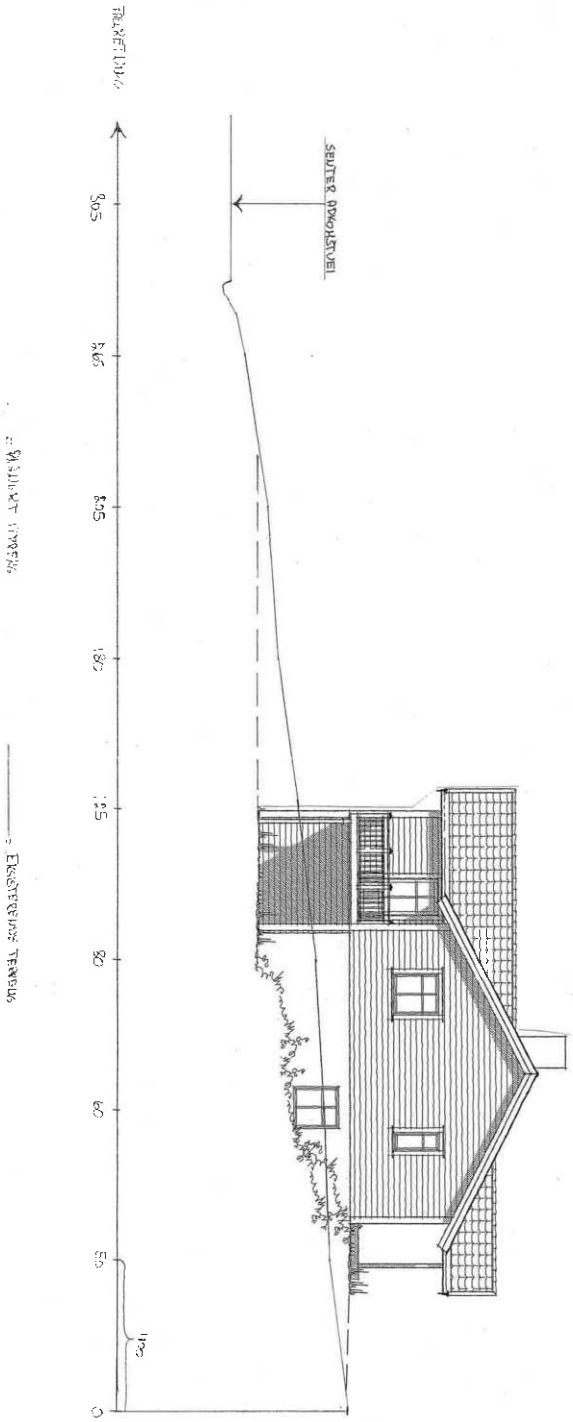
Generert: 13/04/26 21:33
Måling gjennomført av: Audun Breines
Rapport id: 7f432f40-536b-4390-a478-454346834c43

Innsamlingsmetode: Passivt diffusjonskammer
Deteksjonsmetode: Kontinuerlig alpha spektrometri

Hensikten med denne rapporten er å gi innsikt for optimalisering av radonreduserende tiltak. Det hefter alltid usikkerhet til målinger av Radon grunnet variasjon i selve strålingen, samt andre faktorer som varierer daglig og sesongbasert. Slike variasjoner kan for eksempel skyldes temperaturforskjeller, ventilasjonsforhold, vind eller andre vær forhold, bruk av andre apparater i hjemmet, bygningstekniske forhold, eller tukling med selve testingen.

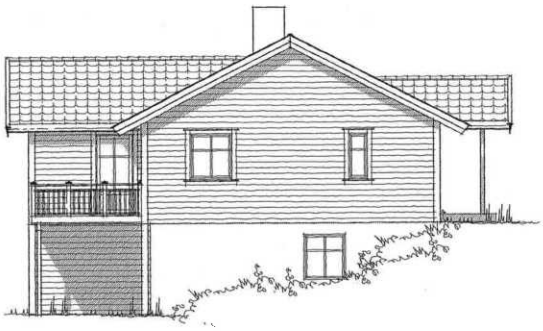
Brukeren som genererte denne rapporten, har fullt ansvar for uriktige eller unøyaktige måleresultater, som kan være en følge av, men ikke begrenset til, bruk av måleenheten ikke i samsvar med retningslinjene gitt av Airthings eller noen retningslinjer utstedt av lokale myndigheter, og bruk av måleapparatene som ikke er fullt ut funksjonelle på grunn av feil bruk eller feilbehandling av brukeren.

Airthings er ikke ansvarlig for bruken av denne rapporten i forbindelse med tredjepartsavtaler eller transaksjoner. Airthings garanterer ikke at denne rapporten vil tilfredsstille eventuelle forskrifter som er nødvendige for offentlig bruk av denne rapporten. Airthings, dets ansatte og agenter er ikke ansvarlig for konsekvensene av tiltak som er iverksatt eller ikke iverksatt basert på resultatene rapportert.

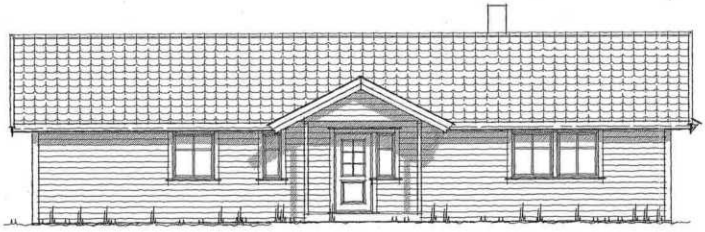




FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

MESTERHUS TRE-BO AS 8400 SORTLAND	REV. DATO REVISJON SIGN		TILTAKSHAVER DANIEL NILSEN BYGGEPLASS KOMMUNE	TEGN. INNHOLD: FASADER	M/AL 100
				PROSJEKT ENEBOLIG M/U TILFE	
				ARKITEKT: BentNL	DATO 07.10.2008 SIGN. BNL TEGN. NR 502 REV

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av byggel dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i

SNITT B-B

Byggherre: Daniel Nilsen Byggeplass: Sommerland 14, 8400 Sortland
Adresse: Poststed:
Gnr: 1 Bnr: 324 Areal: ca 890 kvm. Byggekommune: Sortland
Målestokk: 1:100 Ligger tomta i regulert område?: Ja
Skal tomta tilknyttes offentlig kloakknett?: Ja Dato: 24.10.08 Rev:

TOPP KRONE ER 265 CM OVER TOPP STRØMSKAP



PLANERT TERRENG EKSISTERENDE TERRENG

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker.

SNITT A-A

SOKKELPLAN

HOVEDPLAN

BYA - Bebygd areal 187 m2

	BRA
Und.etg.plan	134.40
Hovedplan	127.10
Sum i m²	261.50

MESTERHUS

TRE-BO AS
8400 SORTLAND

REV	DATO	REVISJON	SIGN
A	02.02.2009	Ny soprnplantegning fra tømmermann 22.01.09	NIL

TILTAKSHAVER	DANIEL NILSEN
BYGNINGSPLASS	
KOMMUNE	

TEGN INNHOLD	PLANER OG SNITT	TEGN NR	100
PROSJEKT	ENEBOLIG M/UTLEIE		
ARKITEKT	BeritNL	DATO	07.10.2008
SIGN	BNL	TEGN NR	501
REV	A		

Vedlegg F-1

75

HOVEDPLAN

116 + 29 = 145 m2

SOKKELPLAN

SNITT A-A

	BRA
Und.etg.plan	134.40
Hovedplan	119.40
Sum i m²	253.80

BYA - Bebygd areal 179 m2

MESTERHUS

TRE-BO AS
8400 SORTLAND

REV	DATO	REVISJON	SIGN

TILTAKSHAVER	DANIEL NILSEN
BYGNINGSPLASS	
KOMMUNE	

TEGN INNHOLD	PLANER OG SNITT	SKAL	100
PROSJEKT	ENEBOLIG M/UTLEIE		
ARKITEKT	BeritNL	DATO	07.10.2008
SIGN	BNL	TEGN NR	501
REV			

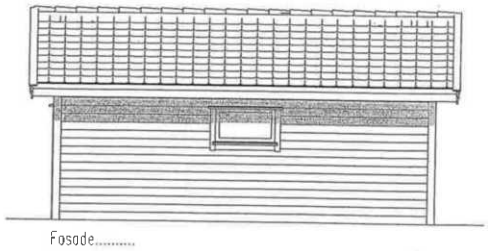
Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

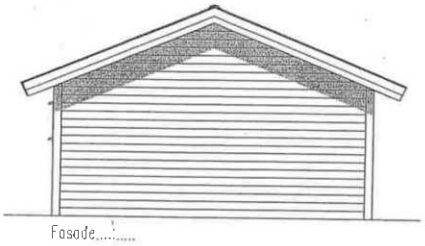
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker.

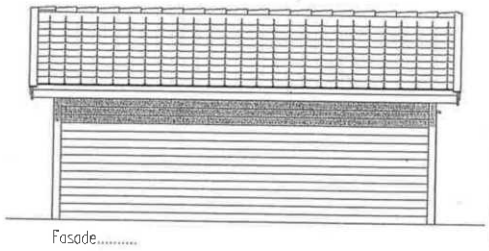
Vedlegg E-3

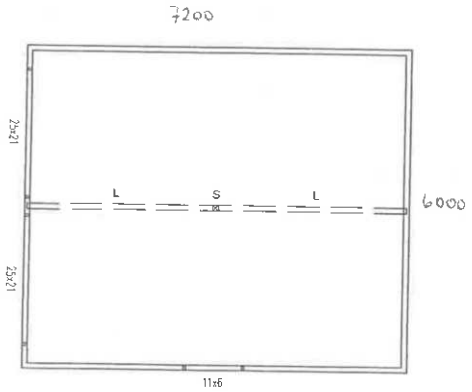
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

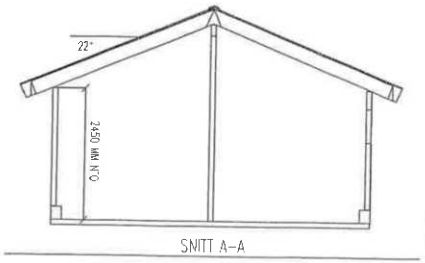












REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

MESTERHUS
TRE-BO AS
Tre-Bo AS, Tlf. 76 11 30 80

TEGN. INNHOLD: Plan, fasader og snitt			MÅL: 1:100
PROSJEKT: Garasje 6.0 x 7.2 m			
DATO: 27.04.04	SIGN: Ritc H.	PROSJEKT NR:	TEGN. NR:

SORTLAND KOMMUNE
Myndighet

Dato: 30.03.2010
Saksbehandler: Roy Atle Hansen
Direkte tlf.: 76 10 91 22
Ref.: 10/583
Dok.nr: 2

Deres dato:
Deres ref.:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, Plan- og bygningsloven av 14. juni-85, § 99, nr. 2 og 3

Arbeidssted (adr.)		Registernr. (gnr./bnr./festenr./evt. Underf. Nr.)		
Sommerland 14		Gnr. 1 , Bnr. 382 , Fnr. , Seksjonnr.		
Arbeidets art: Nybygg	Bygningens art: Bolig	Dato søknad: 24.03.2010	Dato vedtak: 30.03.2010	Delegasjonssak nr.: 08/2079
Tiltakshaver: Daniel Nilsen		Adresse: Sommerland 14, 8400 SORTLAND		Tlf.: 46822442
Søker: TRE-BO AS		Adresse: Lilandsveien 150, 8400 Sortland		Tlf.
Ansvarshavende: TRE-Bo AS		Adresse: Lilandsveien 150, 8400 Sortland		Tlf.

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

[ ] Hele bygget [X] Følgende del av bygget: **Hovedleilighet og største sokkelleilighet**

Ansvarshavende pålegges å utføre gjenstående arbeider:

Gjenstående arbeider i henhold til anmodning om midlertidig brukstillatelse.

Veranda, div. utvendig arbeider og sluttplanering
Noe listverk
Toalett ikke tilkoblet på minste WC
Div. detaljer kjøkkeninnredning.

Gebyrorientering, jfr. kommunens gebyrregulativ:

Midlertidig brukstillatelse kr. 650,-
Faktura sendes tiltakshaver

Arbeidet må være utført innen: **31.01.2011**

ANSVARSHAVENDE SKAL KREVE FERDIGATTEST

Sted og dato:	Stempel og underskrift:
Sortland 30.03.10	
	Ottar Skog

Originalen sendes tiltakshaver.
Kopi sendes søker og ansvarshavende.

Postadresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 10 90 00
Telefaks:
e-post:postmottak@sortland.kommune.no
Bankgiro: 4570 06 00827, 8981 07 01499
Organisasjonsnr.: 847 737 492 MVA

Sortland kommune
Tekniske tjenester

Dato: 21.12.2017 Deres dato:
Saksbehandler: Kato Lund 11.12.2017
ArkivsakID: 08/2079 Deres ref.:
Jp.ID: 2017023858

Ferdigattest

Eiendom/byggested:	Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:
Sommerland 14	1	382		

Tiltakstype:
Enebolig med to sokkelleiligheter

Dato søknad om tiltak:	Rammetillatelse gitt:	Igangsettingstillatelse gitt:	Dato søknad om ferdigattest:
28.11.2008		09.01.2009	11.12.2017

Søker:
Geir Arne Ystmark

Tiltakshaver:
Geir Arne Ystmark

Den dokumentasjonen som er fremlagt i søknad om ferdigattest bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen og Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt.

Vedtaksdato:	Delegasjonssaksnummer:
21.12.2017	512/17

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1, gis det etter delegert myndighet FERDIGATTEST for ovennevnte tiltak.
Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter.
Bruksendring krever særskilt tillatelse jfr. PBL § 20-1 bokstav d.

Eventuelle merknader:

Sted og dato:	Underskrift:
Sortland 21.12.2017	Kato Lund Kato Lund

Vedtaket kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse (Forvaltningsloven § 28). En eventuell klage må være skriftlig og sendt til Sortland kommune innen 3 uker etter at Dere har mottatt dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

(1) Avsender (forvaltningsorgan)	**Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak**	
Sortland kommune Tekniske tjenester Postboks 117 8401 Sortland e-post: postmottak@sortland.kommune.no	(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)	
	(2) Vedtakets dato	**(3)** Vedtak
	21.12.2017	512/17
(4) Mottaker	**(5)** Klageinstans	
Daniel Aleksander Nilsen Sommerland 14 A 8406 SORTLAND	Fylkesmannen i Nordland	

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtaket De har mottatt.	
Klagerett	Den som vedtaket retter seg mot, har rett til å klage på vedtaket.
Hvem sendes klagen til	Klagen sendes til den som har fattet vedtaket (oppført i rubrikk **(1)**). Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli sendt videre til klageinstansen (oppført i rubrikk **(5)**).
Klagefrist	Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag De mottar dette brevet. Eller det tidspunkt De eller Deres representant er gjort kjent med vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart om klagen er sendt inn i rett tid, bør De oppgi dato for når De mottok dette brevet. Dersom klagen er sendt for sent, kan den avvises. De kan søke om å få forlenget klagefrist, dette må gjøres skriftlig, og De må angi årsaken til at De ønsker utsatt klagefrist.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vedtaket ikke er begrunnet, kan De kreve å få en begrunnelse før fristens utløp. Ny klagefrist blir da regnet fra De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	Klagen må inneholde opplysninger om: – Hvilket vedtak det klages på. – Årsaken til at det klages. – Den eller de endringer som ønskes. – Eventuelle manglende opplysninger i vedtaket. – Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen. Klagen må underskrives.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om det er levert klage, kan vedtaket normalt gjennomføres i henhold til vedtaket. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføring av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Så fremt det ikke fremgår av vedtaket at det ikke gis oppsettende virkning av vedtaket.
Rett til å se saksdokumenter og kreve veiledning	Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i Forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må da ta kontakt med oss (rubrikk **(1)**). De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, og om fremgangsmåten og reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt redsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Dersom vedtaket blir endret til Deres fordel, kan De etter Forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen (rubrikk **(5)**) vil orienter Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Dersom De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltningen, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Særlige opplysninger:

Tre-Bo AS

Lilandveien 150

8407 SORTLAND

Side 3 av 3

Sortland kommune
Tekniske tjenester

Dato: 21.12.2017
Saksbehandler: Kato Lund
ArkivsakID: 14/680
Jp.ID: 2017023859

Deres dato: 12.12.2017
Deres ref.:

Ferdigattest

Eiendom/byggested:	Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:
Sommerland 14	1	382		

Tiltakstype:
Garasje

Dato søknad om tiltak:	Rammetillatelse gitt:	Igangsettingstillatelse gitt:	Dato søknad om ferdigattest:
26.05.2014		13.06.2014	11.12.2017

Søker:
Tre-Bo AS

Tiltakshaver:
Daniel Aleksander Nilsen

Den dokumentasjonen som er fremlagt i søknad om ferdigattest bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen og Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt.

Vedtaksdato:	Delegasjonssaksnummer:
21.12.2017	513/17

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1, gis det etter delegert myndighet FERDIGATTEST for ovennevnte tiltak.
Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter.
Bruksendring krever særskilt tillatelse jfr. PBL § 20-1 bokstav d.

Eventuelle merknader:

Sted og dato:	Underskrift:
Sortland 21.12.2017	Kato Lund Kato Lund

Vedtaket kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse (Forvaltningsloven § 28). En eventuell klage må være skriftlig og sendt til Sortland kommune innen 3 uker etter at Dere har mottatt dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Postadresse: 8401 SORTLAND
Telefon:
Telefaks:
E-post: postmottak@sortland.kommune.no
Bankgiro: 4570 06 00827 8981 07 01499
Organisasjonsnr.: 847 737 492

(1) Avsender (forvaltningsorgan)	**Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak**
Sortland kommune Tekniske tjenester Postboks 117 8401 Sortland e-post: postmottak@sortland.kommune.no	(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)
	(2) Vedtakets dato: 21.12.2017 — **(3)** Vedtak: 513/17
(4) Mottaker Daniel Aleksander Nilsen Sommerland 14 A 8406 SORTLAND	**(5)** Klageinstans Fylkesmannen i Nordland

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtaket De har mottatt.	
Klagerett	Den som vedtaket retter seg mot, har rett til å klage på vedtaket.
Hvem sendes klagen til	Klagen sendes til den som har fattet vedtaket (oppført i rubrikk **(1)**). Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli sendt videre til klageinstansen (oppført i rubrikk **(5)**).
Klagefrist	Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag De mottar dette brevet. Eller det tidspunkt De eller Deres representant er gjort kjent med vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart om klagen er sendt inn i rett tid, bør De oppgi dato for når De mottok dette brevet. Dersom klagen er sendt for sent, kan den avvises. De kan søke om å få forlenget klagefrist, dette må gjøres skriftlig, og De må angi årsaken til at De ønsker utsatt klagefrist.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vedtaket ikke er begrunnet, kan De kreve å få en begrunnelse før fristens utløp. Ny klagefrist blir da regnet fra De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	Klagen må inneholde opplysninger om: – Hvilket vedtak det klages på. – Årsaken til at det klages. – Den eller de endringer som ønskes. – Eventuelle manglende opplysninger i vedtaket. – Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen. Klagen må underskrives.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om det er levert klage, kan vedtaket normalt gjennomføres i henhold til vedtaket. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføring av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Så fremt det ikke fremgår av vedtaket at det ikke gis oppsettende virkning av vedtaket.
Rett til å se saksdokumenter og kreve veiledning	Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i Forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må da ta kontakt med oss (rubrikk **(1)**). De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, og om fremgangsmåten og reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt redsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Dersom vedtaket blir endret til Deres fordel, kan De etter Forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen (rubrikk **(5)**) vil orienter Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Dersom De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltningen, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Særlige opplysninger:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/966290/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-03 13:17

MÅLEBREV X uten grensejustering / med grensejustering

Kommune: **Sortland**
Boks 117
8401 Sortland

J.nr. 08/1703
Målebrev nr. 01382
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	1	382	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	892.29 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	5.11.2008			
Rekvirent	TRE-BO AS	Gnr. 1	Bnr. 324	Fnr.
Bestyrer	Kato Berg			
Forretning	Kart og delingsforretning over parsell av gnr. 1 bnr. 324. Deling vedatt 02.09.2008 i delegasjonssak 279/08			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sortland	07.11.2008	Ottar Skog	Kato Berg

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel
Doknr: 966290 Tinglyst: 28.11.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
1	382	

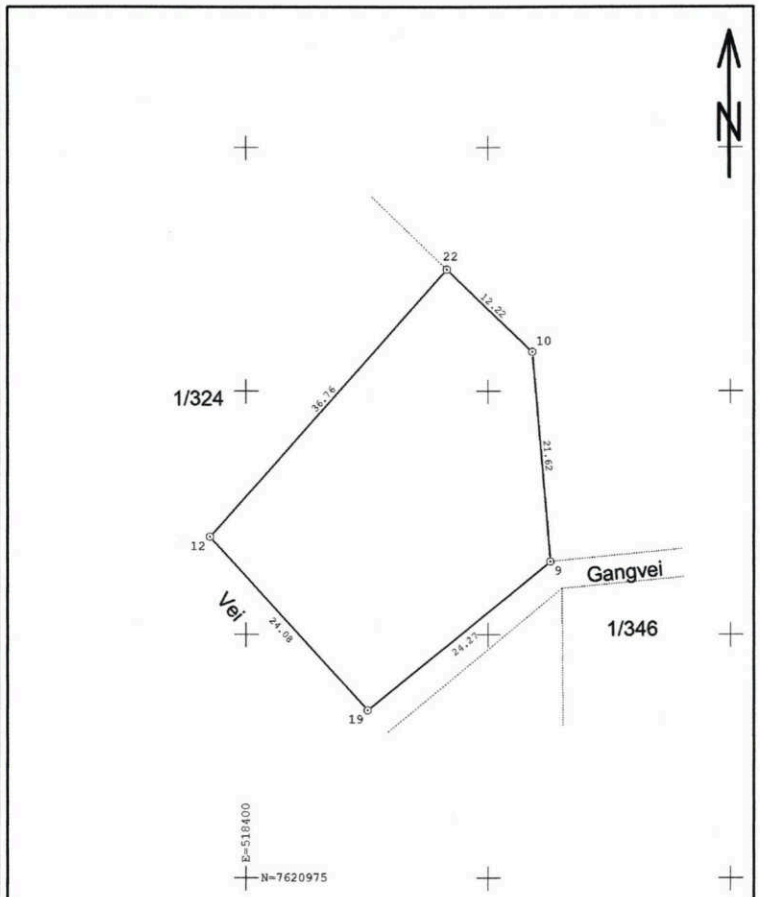
MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 7621015 Y 518414

Kartblad	X	Landsnett
33-05-502-337-75-01		

Jnr	Målebrev nummer
08/1703	01382

Målestokk	Areal
1: 500	892.29 m²



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
12	Off. godkj. grensemerke i jord	7621010.01	518396.30	36.76	
22	Off. godkj. grensemerke i jord	7621037.49	518420.73	12.22	
10	Off. godkj. grensemerke i jord	7621029.04	518429.56	21.62	
9	Off. godkj. grensemerke i fjell	7621007.50	518431.44	24.27	
19	Off. godkj. grensemerke i jord	7620992.24	518412.56	24.08	

GIS/LINE Målebrev

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-1/382

Norkart
Utskriftsdato: 03.03.2026 11:45

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	890.6
Etablert dato	05.11.2008	Historisk oppgitt areal	892,3
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	09.06.2009 10.05.2012	08/1689	Tinglyst 11.05.2012	1/324 (-873,7), 1/369 (873,8) 1/368, 1/382
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.11.2008			1/324 (-892,3), 1/382 (892,3)
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kart- og delingsforretning	05.11.2008 26.10.2010	08/1703		 1/324, 1/368, 1/382

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7621008.13	518408.2		Ja	890.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2	SOMMERLAND 14A 8406 SORTLAND	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/2	SOMMERLAND 14A 8406 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Sommerland 14 A — Adressetilleggsnavn:

Poststed	8406 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	304 Strand	Tettsted	7853 Strand
Valgkrets	2 Strand		

Vegadresse: Sommerland 14 B — Adressetilleggsnavn:

Poststed	8406 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	304 Strand	Tettsted	7853 Strand
Valgkrets	2 Strand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300200082		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	21.12.2017
2	300470292		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	21.12.2017

1: Bygning 300200082: Enebolig (111), Ferdigattest 21.12.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	279,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	279,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	221
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	19.01.2009	04.02.2011	
Midlertidig brukstillatelse	30.03.2010	04.02.2011	
Ferdigattest	21.12.2017	21.12.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sommerland 14A	H0101	1/382	145	3	1	2	Kjøkken
Bolig	Sommerland 14B	U0101	1/382	79,7	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Sommerland 14B	U0102	1/382	46,6	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	145	0	145	0	0	0
U01	2	134,4	0	134,4	0	0	0

2: Bygning 300470292: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 21.12.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	41
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	41
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	43
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-1/382
Norkart
Utskriftsdato: 03.03.2026 11:45

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	13.06.2014	19.11.2014	
Tatt i bruk	20.03.2017	20.03.2017	
Ferdigattest	21.12.2017	21.12.2017	

Bruksenheter

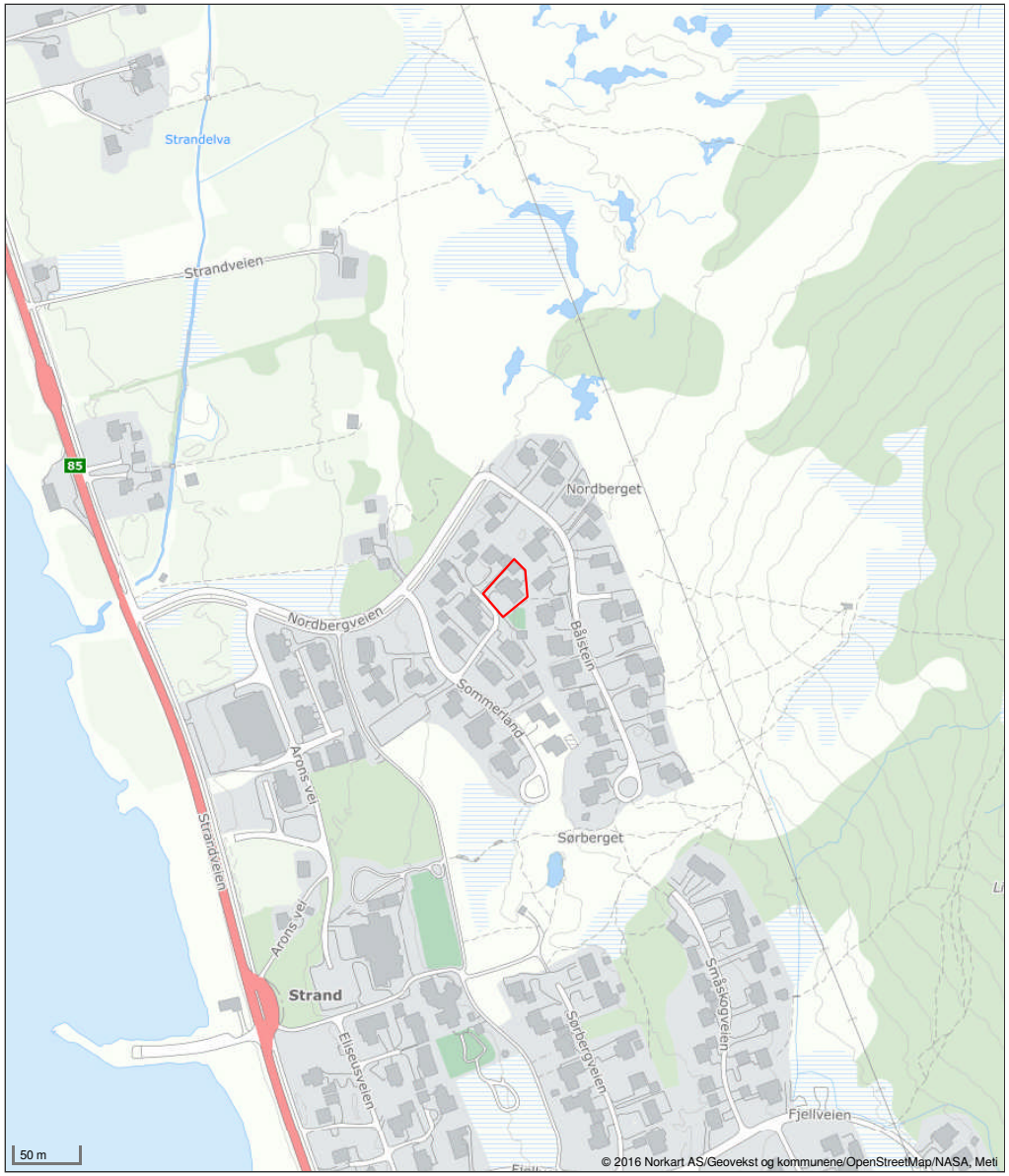
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/382	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	41	41	0	0	0

Utskriftsdato: 03.03.2026

Oversiktskart for eiendom 1870 - 1/382//



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
GEODATA

Eiendomsgrenser i meglerpakke

Sortland kommune formidler eiendomsinformasjon ved bruk av en internettbasert løsning, og eiendomsmeglere kan bestille ulike opplysninger om eiendommen som for eksempel kommunale avgifter, bygg osv.

I meglerpakken er det vedlagt et matrikkelbrev hvor geometri og kvalitet til eiendommen er beskrevet (vedlegg 1). Sortland kommune ønsker at både selger og kjøper er oppmerksom på informasjonen som fremkommer i matrikkelbrevet. På denne måten kan det kontrolleres at det er overenstemmelse mellom matrikkelbrevet og oppfatningen av grensene, og misforståelser og konflikter kan unngås i fremtiden. Ved salg har dere eiendomsmeglere en mulighet til å informere partene om eiendommenes utforming og grensenes (u)nøyaktighet.

Sortland Kommune har den siste tiden mottatt klager fra nye eiere om uklare grenser som skaper uenighet og konflikter mellom naboer. Kommunen er første kontaktinstans for alle innbyggere i slike tilfeller, og ønsker å samarbeide med innbyggere og eiendomsmeglere for å fremme et profesjonelt og trygt miljø for alle. Det er partene selv som må påvise og fremlegge dokumenter som beskriver grensene til eiendommene, og sende inn krav til kommunen om retting i matrikkel eller klarlegging av eksisterende grenser dersom det er feil i matrikkelen.

Sortland kommune ber om at dere informerer partene om eiendomsgrensene ved salg.
Nøyaktigheten til punktene på grenselinjen fremkommer i matrikkelbrevet. Sjekk da spesielt hvorvidt punktene på grenselinjen er merket og hvilken nøyaktighet som er oppgitt. Dersom grensepunktene på eiendommen er merket og har en god nøyaktighet (helst under 36 cm) vil grenser og areal være riktige og kjøperne får hva de har betalt for.

SORTLAND KOMMUNE
GEODATA

Matrikkelbrev med grensebeskrivelse:

Vedlagt følger et eksempel på matrikkelbrev. I matrikkelbrevet fremkommer nøyaktighet og innmålingsmetode for eiendomspunkt og grenser:

- Punkt nr. 2 med gitte koordinater: Grensemerker nedsatt i: ikke spesifisert, Grensepunkttype Umerket, målemetode: Frihåndstegning- direkte innlagt på skjerm. Nøyaktighet 20 cm.

  Vurdering av punkt nr.2;
  Sortland kommune vurderer at det ikke er enkelt for eieren å påvise dette punktet siden det er umerket og det var innlagt på skjerm (det ble digitalisert og ikke oppmålt).
  Vær oppmerksom på at nøyaktigheten på 20 cm viser til digitaliseringsnøyaktighet og ikke til grensepunktet. Dermed vil grensepunktet ha dårligere nøyaktighet.

- Punkt nr. 3 med gitte koordinater: Er et geometrisk hjelpepunkt som aldri ble målt inn og er umerket. Videre står det uten nøyaktighet og det betyr at punktet kan være hvor som helst.

Matrikkeldatabasen er bygd opp av datakilder med ulik nøyaktighet og ofte er det store avvik mellom kart og virkelighet. Derfor foreslår vi at selger rekvirerer «klarlegging av eksisterende grenser» eller en «nymerking av eksisterende grenser» dersom kvaliteten av grensene er lav. Dette for å unngå konflikter i framtida. Det er også mulig at partene har inngått avtaler seg imellom om grensene, og at disse ikke er registrert og innmålt og derfor ikke fremkommer i matrikkelbrevet eller i det digitale kartet.

En slik investering kan være med på å dempe misforståelser og konflikter i fremtiden og slik føre til et sikrere miljø og gode naboskap.

Ta gjerne kontakt med geodata-avdelingen i kommunen dersom du har spørsmål om eiendommer og eiendomsgrenser så bidrar vi gjerne.

Med vennlig hilsen,
Team Geodata

Areal og koordinater

Areal: 1 232,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7619886 **Øst:** 516909

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7619855,18	516985,17	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			92,31	Ikke hjelpelinje			
2	7619886,01	516898,16	Ikke spesifisert	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	20	
			45,10	Ikke hjelpelinje			
3	7619901,08	516855,65	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
			25,49	Ikke hjelpelinje		Ingen nøyaktighet	
4	7619909,60	516831,63	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
			7,68	Ikke hjelpelinje		13	
5	7619917,19	516832,83	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			17,05	Ikke hjelpelinje			
6	7619911,49	516848,90	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			59,95	Ikke hjelpelinje			
7	7619891,46	516905,41	Ikke spesifisert	Umerket	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58	
			27,11	Ikke hjelpelinje			
8	7619882,41	516930,97	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			59,09	Ikke hjelpelinje			
9	7619862,67	516986,66	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			7,64	Ikke hjelpelinje			

Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/382
Adresse: Sommerland 14A
Dato: 03.03.2026
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.

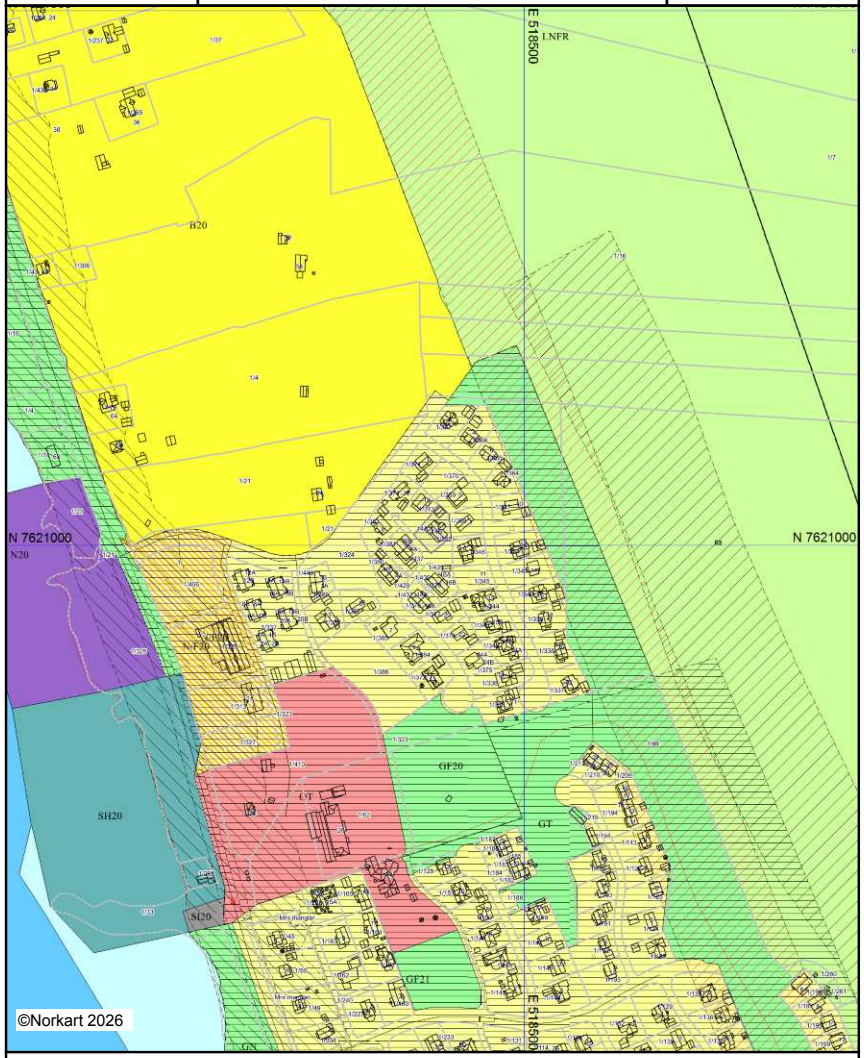
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/382
Adresse: Sommerland 14A
Dato: 03.03.2026
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.

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål Fargekode Hex	RGB	CMYK	Nytt arealformål Fargekode Hex	RGB	CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)						
Bebyggelse og anlegg	1001	FFCC66	255-204-0	0-20-100-0	E4B600	230-182-0	0-17-92-10
Boligbebyggelse	1110	FFFF99	255-255-153	0-0-40-0	FFFF66	255-255-51	0-0-0-60
Fritidsbebyggelse	1120	FFCC66	255-204-102	0-0-0-100	FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumsformål	1130	CC9900	204-153-0	0-20-80-20	946600	102-102-0	0-20-80-60
Kjøpesenter	1140	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20	996699	153-102-153	0-33-0-40
Forretninger	1150	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0	999FFF	153-153-255	40-40-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	FF9999	255-153-153	0-40-40-0	FF6699	255-102-153	0-60-40-0
Fritids- og turistformål	1170	9999CC	153-153-204	20-20-0-20	666699	102-102-153	20-20-0-40
Råstoffutvinning	1200	CC9999	204-153-153	0-20-20-20	AC6666	172-101-102	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0	996CCC	153-102-204	20-40-0-20
Idrettsanlegg	1400	99CC00	153-204-0	20-0-80-20	669900	102-153-0	20-0-80-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500	FF9933	255-153-51	0-40-80-0	CC6600	204-102-0	0-40-80-20
Utenomhusareal	1600	66CC99	102-204-153	40-0-20-20	339966	51-153-102	40-0-20-40
Grav og urnelund	1700	CC6699	204-102-153	0-40-20-20	663366	102-51-102	0-40-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	FFCC66 / FFFFFF	255-204-0 / 255-255-255	0-20-100-0 / 0-0-0-0	E4B600 / FFFFFF	230-182-0 / 255-255-255	0-17-92-0 / 0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)						
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010						
Bane	2020	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-33-80-40
Lufthavn	2030	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Havn	2040	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20	66B1B1	102-177-177	20-0-0-31
Hovedmelt for sykkel	2050	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-33-80-40
Kollektivknutepunkt	2070	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-33-80-40
Parkering	2080	B4B4B9	180-180-185	0-0-0-27	838383	128-128-128	0-0-0-50
Trasé for teknisk infrastruktur	2100	FFCC99	255-204-153	0-20-40-0	FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasear	2800	CCCCCC / FFFFFF	204-204-204 / 255-255-255	0-0-0-20 / 0-0-0-0	999999 / FFFFFF	153-153-153 / 255-255-255	0-0-0-40 / 0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)						
Grønnstruktur	3001	99FF99	153-255-153	40-0-40-0	66CC66	102-204-102	40-0-40-20
Naturområde	3020						
Turdrag	3030						
Friområde	3040						
Park	3050						
Kombinerte grønnstrukturformål	3800	99FF99 / FFFFFF	153-255-153 / 255-255-255	40-0-40-0 / 0-0-0-0	669966 / FFFFFF	102-204-102 / 255-255-255	40-0-40-20 / 0-0-0-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)						
Forsvaret	4001	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20	999966	153-153-102	0-0-20-40
Ulike typer militære formål	4010						
Skytefeltsinnsatsområde	4020						
Forlegningsfelt	4030						
Kombinerte militære formål	4800	CCCC99 / FFFFFF	204-204-153 / 255-255-255	0-0-20-20 / 0-0-0-0	999966 / FFFFFF	153-153-102 / 255-255-255	0-0-20-40 / 0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift	(5000)						
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gjenbrukt tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0	99FF66	153-255-102	40-0-60-0
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0	33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Spredt boligbebyggelse	5210						
Spredt fritidsbebyggelse	5220						
Spredt næringsbebyggelse	5230						

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)						
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Ferdsel	6100	66CCFF	102-204-255	60-20-0-0	3399CC	51-153-204	80-20-0-20
Farleder	6230						
Småbåthavn	6230						
Fiske	6300	6699FF	102-153-255	60-40-0-0	6699FF	102-102-255	60-60-0-0
Akvakultur	6400	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Drikkevann	6500	99CCFF	153-204-255	40-20-0-0	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6630	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0	00DFDF	0-236-236	93-0-0-7
Friluftsområde	6700						
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800	CCFFFF / FFFFFF	204-255-255 / 255-255-255	20-0-0-0 / 0-0-0-0	66FFFF / FFFFFF	102-255-255 / 255-255-255	60-0-0-0 / 0-0-0-0

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerkning
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	H310_3		FF0000, Red fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 150	H120_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring.
KpStøySone	210, 220, 230, 290			
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			
KpGjennomføringSone	810, 820, 830			
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580	H510_2		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	710, 720, 730, 740, 750	H720_2 / H720_2		000000/FF0000,svartrinnd. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring.
KpDetaljeringSone (Vidarefering av reg.plan)	910	H910		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensynssoner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men redusert avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

Linjesymbol Objekttype/Egenskap	Strek-tykkelse	Lengde	Mellom	Farge, nåværende Symbol	Anmerkning
KpGrense	1,0	5,0	2,0	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensing av KPDetaljeringSone mot kommuneplanens arealdel.
KpArealGrense	0,18			RGB 0-0-0	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpDetaljeringGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensning av alle hensynsoner i denne gruppen.
KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Fremtidig avgrensing gjelder hensynssone for båndlegging og infrastruktur.
KpBestemmelseGrense	0,5	2	2		
KpReguleringsGrense	0,20	2,0	1,0		

Linjesymbol		Symbol-beskrivelse Lengde (mm)			Mellomrom (mm)			Nåværende Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt			Nytt Farge RGB 255-0-0 (rød)		
		Vertiv			Vertiv			Vertiv			Vertiv		
	SOSI-kode	Tykkelse (mm)	1	2	3	1	2	Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje/ ..TYPESAMFLINJE													
Fjernveg	1121	0,40	2,5		3,6	1,8		1,5					
Hovedveg	1122	0,35	1,8		2,7	1,2		0,9					
Samleveg	1124	0,25	1,2		1,7	0,55		0,45					
Adkomstveg	1125	0,20	0,5		0,8	0,25		0,25					
Gang/sykkelveg	1130	(Ø) 0,20			1	0,4		0,7					
Sykkelveg	1131	(Ø 0,20			1	0,4		0,7					
Gangveg	1132	0,15	0,25	0,35	0,25	0,25	0,35	0,4					
Turveg/turdrag	1140	0,15	0,5	0,7	0,5	0,35	0,5	0,5					
Skitrekk [1]	1143	0,10					0,3						
Jernbane	1151	0,25	1,2		1,5	0,5		0,4					
Sporveg	1152	0,20	0,6		1,0	0,3		0,5					
Taubane [1]	1155	0,20											
Kollektivtrasé	1156	0,20	1	1,3	0,7	0,4	0,4	0,7	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0		
Skipsled	1161	0,3		0,8			0,5						
Småbåtled	1162	0,2		0,5			0,4						
Motorferdsel i utmark	1163	0,4		0,3			1						
KpJuridiskLinje/ ..KPJURLINJE													
Byggegrense	1111	0,35		2,0			2,0		RGB 153-153-153				
Forbudsgrense sjø	1112	0,35		2,0			2,0		RGB 153-153-153				
Forbudsgrense vassdrag	1113	0,35		2,0			2,0		RGB 153-153-153				
Strandlinje sjø	1160	0,35		5,0			2,0		RGB 153-153-153				
Strandlinje vassdrag	1161	0,35		5,0			2,0		RGB 153-153-153				
Midtlinje vassdrag	1162	0,15		4,0			2,0		RGB 153-153-153				
Markagrense (gjelder kun liv om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))	1163	0,35		5,0			2,0		RGB 0-153-0				
KpInfrastrukturLinje/ ..KPINFRASTRUKTURLINJE													
Vann	1165	0,1		2,0			1,0						
Avløp	1166	0,1		2,5			0,5						
Kraftledning	1167	0,25		3,0			1,5						
Overvannstrasé	1168	0,1		2,0			0,5						

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol													
KpSamferdselPunkt/ ..TYPESAMFPUNKT													
Vegkryss	1129												
Kollektivknutepunkt	1159												

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO
www.planlegging.no | www.regjeringen.no/kartforskriften

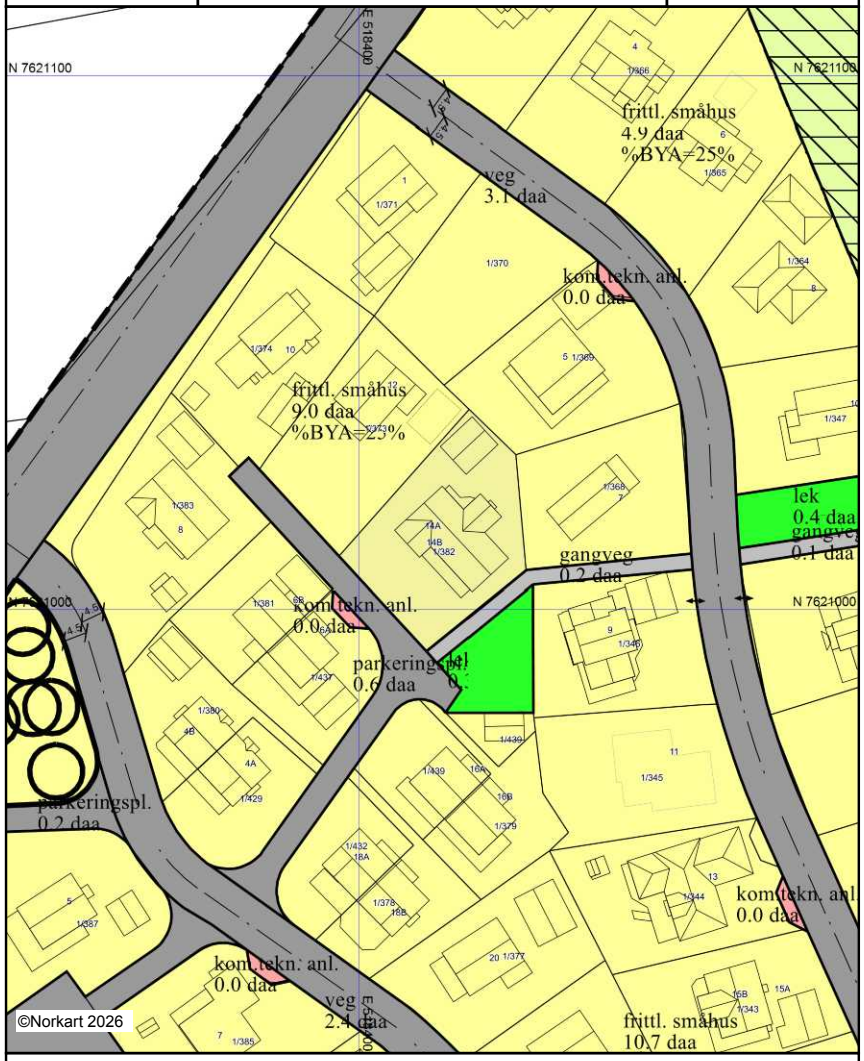
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/382
Adresse: Sommerland 14A
Dato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000

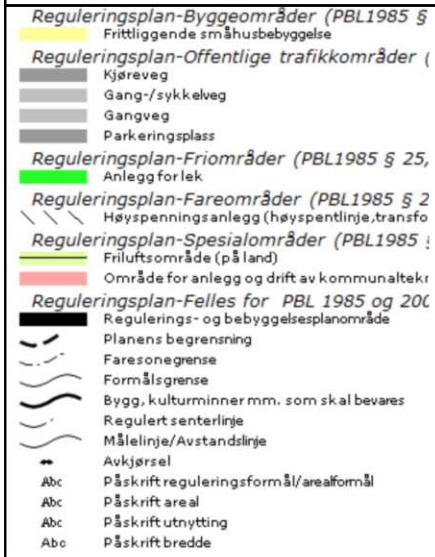
N

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



Reguleringsbestemmelser for "Strand Sentrum" Plannr. 210

Vedtatt. 21.04.05.

§ 1 OMFANG..

Disse bestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med plangrense.

§ 2 OFFENTLIGE BYGNINGER, SKOLE , O1

1) Skolebygninger på skoleområdet skal ikke overstige 15% (BYA) av skolens nettoareal. Det skal utarbeides bebyggelsesplan og utenomhusplan.

2) Det er avsatt plass til idrett/grendehus i området som skal innarbeides i bebyggelsesplan i samsvar med punkt a).

3) Det skal spesielt tas hensyn til eksisterende vegetasjon jf. § 8. 3 i bebyggelsesplan og skal redegjøres hvordan det blir ivaretatt.

§ 3 FRITTLIGGENDE BOLIGER, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9

1) Største tillatte gesimshøyde er 4,5 mtr. og største tillatte mønehøyde 7.0 mtr over gjennomsnittlig planert terreng. Sokkeletasje kan tillates i skrånende terreng når forholdene ligger til rette for dette med inntil en maksimal gesimshøyde på 5,5 mtr. og mønehøyde på 8,0 mtr over gjennomsnittlig planert terreng.

2) Takvinkel fastsettes av planutvalget som kan kreve at bygninger innenfor samme området/rekke skal ha tilsvarende takvinkel. Planutvalget kan tillate andre takformer der dette er tilrådelig ut fra praktiske, estetiske og helhetlig hensyn.

3) I frittliggende småhusbebyggelse skal bygningens samlet bebygd areal (BYA) ikke overstige 25% av tomtens netto areal.

4) Garasjene kan oppføres i en etasje og største bebygd areal er 50 kvm. (BYA). Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Det skal settes av garasjeplass og i tillegg 1 stk biloppstillingsplass for hver boenhet på egen grunn.

§ 4 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, B1, B2

1) I området B1 og B2 skal det utarbeides bebyggelsesplan der det skal avsettes oppstillingsplass til avfallsinnsamling og poststativ.

2) Bygningens største tillate gesimshøyde er 4,0 mtr. for 1 etasje og 6,5 mtr. for 2 etasjer over gjennomsnittlig planert terreng. Planutvalget skal ved behandling godkjenne takutforming.

3) Takvinkel fastsettes av planutvalget som kan kreve at bygninger innenfor samme område/rekke skal ha tilsvarende takvinkel. Planutvalget kan tillate andre takformer der dette er tilrådelig ut fra praktiske, estetiske og helhetlig hensyn.

4) Ved konsentrert småhusbebyggelse skal bygningens samlede bebygde areal (BYA) ikke overstige 35% av tomtens netto areal.

§ 5 FORRETNING F1

1) I området F 1 skal det utarbeides bebyggelsesplan.

2) I forretningsområdet skal bygningens samlet bebygd areal (BYA) ikke overstige 60% av tomtens netto areal.

3) Bygningens største tillatte gesimshøyde er 4,0 mtr. for 1 etasje og 6,5 mtr. for 2 etasjer over gjennomsnittlig planert terreng. Planutvalget skal ved behandling godkjenne takutforming.

§ 6 FELLES OMRÅDER FP1, FP2 , L1, L2,

1) Området FP1 tilhører B1 og FP2 tilhører B2.For parkeringen til konsentrert småhusbebyggelse (B1 og B2) skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Garasjen kan oppføres i 1 etg. inntil 21 kvm. (3,5 x 6,0 mtr.) og skal være tilpasset boligene i materialvalg, form og farge.

2) Plassering av garasjer/biloppstillingsplasser skal være vist på bebyggelsesplan som følger byggesøknad for B1 og B2.

3) I mellom gangveien og parkeringsarealene skal det være opparbeid fysiske tiltak som skal være beskrevet i bebyggelsesplan.

4) L1 tilhører eiendommene som har veg2 som adkomst. L2 tilhører eiendommene som har veg3 som adkomst.

5) Lekeplassene skal utformes og bygges slik at det trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider jfr. T 1/95 – Barn og planlegging. Viser for øvrig til § 11- 2. og 3 for når krav til etablering skjer.

§7 SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING.

1) Området omfatter en steinalderboplasser som er automatisk fredet jr. Kulturminnelovens §§ 3 og 4.

2) Arbeider og tiltak som medfører at automatisk fredete kulturminner tildekkes, skjules eller på annen måte utilbørlig skjemmes er ikke tillatt jr. Kulturminnelovens § 3.

§ 8 FRIOMRÅDER, Park, turveg, I1

1) Området skal disponeres til park/turveg og skal gis en opparbeidelse som er hensiktsmessig for området bruk til dette formål. Eksisterende trær og busker skal i størst mulig grad bevares.

2) I1 er avsatt til skoleformål og skal benyttes til idrett/lek i området.

§ 9 SPESIALOMRÅDER, KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET, FR1, FR2,

1) Kommunalteknisk virksomhet. Området for renovasjon er avsatt til oppsamlingsplass for private avfallsdunker i forbindelse med avfallsinnsamling, samt evt.. felles poststativ.

2) Områdene FR1 og FR2 skal disponeres til turveg og skal være uberørt naturområde. Eksisterende trær og øvrig vegetasjon skal bevares.

§ 10 FELLESBESTEMMELSER

1) Ved søknad om byggetillatelse skal planløsning og estetikk dokumenteres og godkjennes, både i forhold til tomt og bebyggelse. Tema som særlig skal vektlegges, er tilpasning til eksisterende bebyggelse, farge, materialbruk, utenomhusplan, tilgjengelighet for alle og hensyn til barn og unge. I tillegg til skriftlig dokumentasjon kan planutvalget kreve fotomontasje/perspektiv/modell eller lignende.

2) Gjerdes utførelse og høyde skal godkjennes av planutvalget.

3) Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig.

4) Mindre unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

5) Skulle det imidlertid under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktiviteter i området, må arbeidet stanses og melding sendes Kulturvernmyndigheter omgående, jf. Lov av 9. juli 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1) Vei, vann og avløp må avklares med Sortland kommune som infrastruktureier før byggetillatelse kan gis.

2) Før byggetillatelser på eiendommene tilknytta vei 3 skal følgende være på plass:
   - Gangsti mellom L1 og fareområde/ friluftsområdet være opparbeidet.
   - Lekeplass L2 være opparbeidet.
   - Vei 4 med tilhørende gang/sykkelvei , Vei 3 med snuplass, GS1 være opparbeidet i gruset utførelse.
   - Fareområde drenert med avskjærende grøft ført til nærliggende bekk eller elv.

3) Før byggetillatelse på eiendommene tilknytta vei 2 skal følgende være på plass:
   - Vei 4 med tilhørende gang/sykkelvei fram til vei 2, vei 2 med snuplass, felles privat spesialområde, FP2 samt GS1 være opparbeidet i gruset utførelse.
   - Gangvei mellom vei 2 og L1 være opparbeidet.
   - Gangsti mellom GS1 og Veg 2 være opparbeidet.

4) Før byggetillatelse på eiendommene tilknytta vei 1 skal følgende være på plass:
   - Vei 4 med tilhørende gang/sykkelvei fram til GS1, vei 1 med snuplass, FP1 samt GS1 være opparbeidet i gruset utførelse.

5) Torvgjerde som fremkommer i plankartet skal bevares så langt det er mulig. Før byggetillatelse kan gis skal alle tiltak som berører torvgjerdet forelegges kulturvernmyndighetene for uttalelse.

6) Før tiltak kan tas i bruk skal gatelys være etablert.

7) Før tiltak kan tas i bruk ska nødvendig trafikkskilt og gatenavn være etablert

8) Før søknad om byggetillatelse for områdene F1 og O1 kan gis, skal støy kartlegges og nødvendige tiltak dokumenteres.

I medhold til Plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, nr. 77, ajourført med endring senest 01.07.04, § 27-2, har Sortland kommunestyre i møte den 24.04.05 k-sak 013/05, vedtatt ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Svein Roar Jacobsen
Ordfører

ORDFØREREN I SORTLAND

Ottar Skog
Myndighet

TRE-BO AS
921 911157

Returneres til
~~Daniel Nilsen~~
~~Helmer Hansens gt. 13~~
~~9011 Tromsø~~

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1870	Sortland	1	382			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [x] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [x] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig: [x] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [x] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 50.000,00

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
921911157	TRE-BO AS	

Doknr: 81137 Tinglyst: 04.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
010981[redacted]	Daniel Nilsen	[x] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eier av parsell av gnr. 1 bnr. 324 (Bålstein 7) har rett til å legge drens/vann/kloakkledning over gnr. 1 bnr. 382 ved tomtegrensen mot øst iflg. vedlegg. Det gis også rett og plikt til nødvendig vedlikehold på ledningen samt oppryddingsarbeid som følge av disse.

Dato	Utstederens underskrift
19.01.09	Finn H. Hansen / Reidulf Halvorsen

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3.ledd.

Sted	Dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	~~Daniel Nilsen~~

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)? [ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? [ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig? [ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) / registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Sortland	19.01.2009

Utstederes underskrift [7]	Gjentas med blokkbokstaver
Finn H. Hansen / Reidulf Halvorsen	Finn H. Hansen Reidulf Halvorsen

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Frank Hammer	Frank Hammer
Adresse: Utstrand, 9475 Borkenes	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Einar Høve	Einar Høve
Adresse: Hongfjordvn. 8400 Sortland	

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
19.01.09	Finn H. Hansen / Reidulf Halvorsen

10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) / registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted	Dato

Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	Fødselsnummer/Org.nr. (11/9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/reg. partners underskrift**	Gjentas med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl a gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
19.01.09	Finn-H. H...

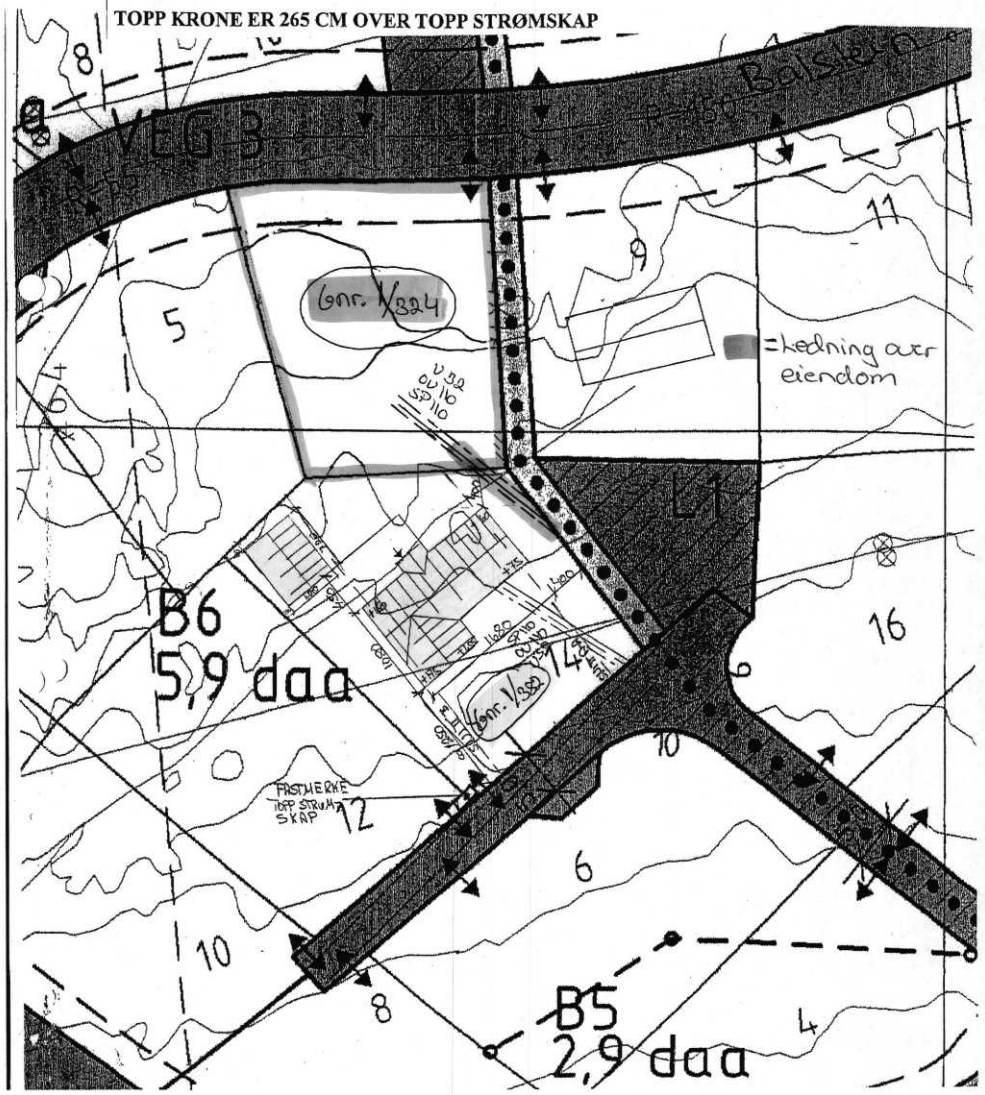
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
19.01.09	Finn-H. H...

SITUASJONSPLAN

Byggherre: Daniel Nilsen Byggeplass: Sommerland 14, 8400 Sortland
Adresse: Poststed:
Gnr. 1 Bnr. 382 Areal: ca. 890 kvm. Byggekommune: Sortland
Målestokk: 1:500 Ligger tomta i regulert område?: Ja
Skal tomta tilknyttes offentlig kloakknett?: Ja Dato: 24.10.08 Rev: 16.01.09

TOPP KRONE ER 265 CM OVER TOPP STRØMSKAP



Stumpelmarka k. s. 268-482

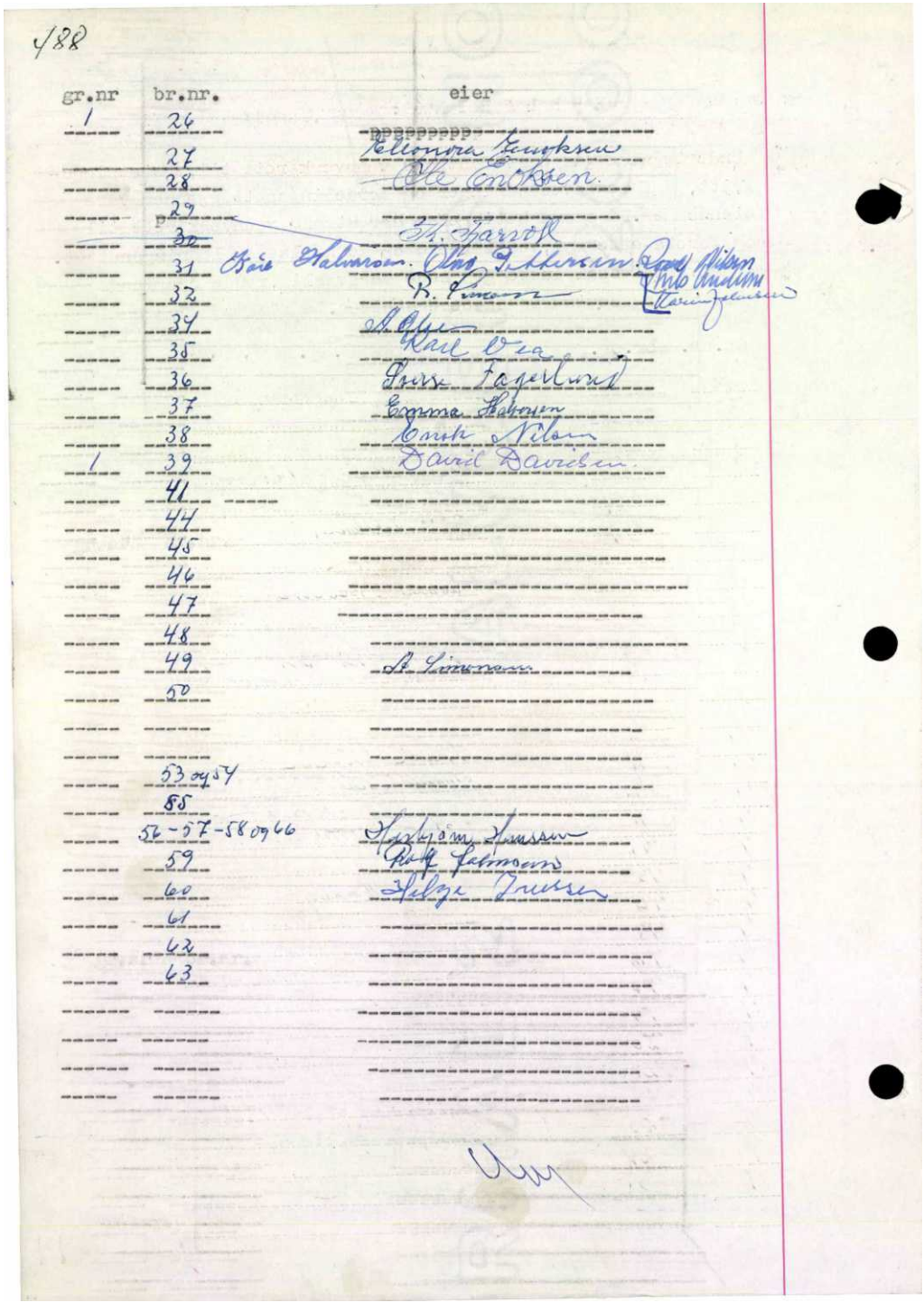
Dagbok nr. 335. 1964.
Vesterålen sorenskriverembete

ERKLÆRING: Def. 29/11-64

Undertegnede gir herved Strand vannverk rett til, erstatningsfritt, å føre hovedledninger og fordelingsnett gjennem våre eiendommer. På samme betingelse har Strand vannverk rett til og foreta ettersyn, vedlikehold og fornyelse av ledningsnettet. Vannverket skal lukke grøftene forsvarlig, rydde opp langs grøftene og beviselig skade erstattes. Ledningene legges i forstaelse med grunneierne. Ydelsenes samlede verdi kr 400,- 13/11-1964

Gr.nr.	br.nr.	Eier.
32	1	Dagny Kringlen
32	2	Sofie Oliva Kringlen
32	3 & Dagfinn	Dagfinn
32	4	Arne Kringlen
32	5 og 7	Olav M. Olsen
32	6 og 11	Otto Albrigtsen
32		
1	1	Olsens Fabrikker
1	2	Hermann Lagesen
1	3	Herman Hansen
1	4	Einar [illegible] Strand
1	4	Leif Edvardsen
1	7	Olav Pettersen
1	8	Karl Olsen
1	9	Halvor Hauge
1	10	Peder Rasmussen
1	11	Ralf Halvorsen
1	12	
1	13	Kristel Hauge
1	14	Amanda Hansen
1	15	Bjarne Eriksen
1	16	Gerhard Gulbransen Tommy Gulbransen
1	17	Rakel Edvardsen
1	19	
1	20	Aj. Dahlum.
1	21	Trygve Hauge
1	22	Werner Nilsen
1	23	Fylkesmannen
1	24	
1	25	

Dagmar Nilsen & Torbjørn Albrigtsen
Dagmar Nilsen & Rolf Dagfinn Olsen



gr.nr	br.nr.	eier
1	26	[illegible]
	27	Kellonova Enoksen
	28	Ole Enoksen.
	29	
	30	H. Sparrøll
	31	Dale Halmrom. Olaf Pettersen. Rasmus Nilsen Thorvald Andersen Marie Johansen
	32	R. Pinnow
	34	A. Olsen
	35	Karl Vie
	36	Ivar Fagerlund
	37	Emma Hansen
	38	Emil Nilsen
1	39	David Davidsen.
	41	
	44	
	45	
	46	
	47	
	48	
	49	A. Simonsen
	50	
	53 og 54	
	55	
	56-57-58 og 66	Hjalmar Hansen
	59	Rolf Halmrom
	60	Helge Iversen
	61	
	62	
	63	

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

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260018 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Sommerland 14 A og B, 8406 Sortland.
Gnr. 1, Bnr. 382, 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: 19260018
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.05.2026

EiendomsMegler 1

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

eiendomsmegler1.no