





Velkommen til

Vesterlandet 60
8407 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vesterlandet 60
8407 Sortland

Tidligere småbruk på ca. 230 mål ved Godfjorden | Våningshus, fjøs, naust og flere uthus | Stor veranda. Naturskjønt.

Velkommen til Vesterlandet 60! En innholdsrik landbrukseiendom med flott beliggenhet i Godfjord, omgitt av mektige fjell og med nærhet til sjøen. Eiendommen gir en sjelden følelse av ro og frihet, med stor tomt på ca. 230 dekar og flere bygninger, inkludert fjøs, uthus med carport og naust. Her kan du nyte nordlys, rikt dyreliv og vakker natur rett utenfor døren. Våningshuset har en praktisk planløsning med kjøkken og stue i første etasje, vedovn og utgang til stor veranda. I andre etasje er det tre soverom. Boligen er oppgradert med blant annet etterisolering og ny drenering. Privat vann og avløp.

En innholdsrik eiendom med stort potensial, i vakre naturomgivelser i Vesterålen - Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 100 000
Omkostninger	kr	53 590
Totalpris inkl. omk.	kr	2 153 590
BRA/BRA-i		204 m² / 78 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Landbrukseiendom
Eierform		Eier
Byggeår		1938
Tomt		230 425,6 m² eiet tomt
Energimerke		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vesterlandet 60, 8407 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 64, Bnr. 25, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 100 000,-
Omkostninger	kr	53 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 153 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 170 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 52 500,-

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 53 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1 220,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 8 006,- pr. 2026
Renovasjon og slamtømming utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 190 liters dunk, og slamtømming utføres hvert 2. år.

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: 78 m²
BRA - e: 126 m²
BRA totalt: 204 m²
TBA: 38 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Landbrukseiendom

Parkering
Eiendommen har parkering i carport, samt på egen gruset innkjørsel.

Tomt
Tomtestørrelse er 230 425,6 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 27.04.2026 av Sortland kommune.

Eiendommen er en landbrukseiendom med tre teiger. Grensene er registrert med varierende nøyaktighet og har hjelpelinjer langs vannkant og veikant. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Eiendommens areal er fordelt som følgende, ifølge vedlagt gårdskart fra Nibio:
- Innmarksbeite ca. 6,5 daa
- Produktiv skog ca. 16,9 daa
- Annet markslag ca. 205,2 daa
- Bebygd, samf., vann, bre ca. 1,9 daa

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Eiendommen er en stor landbrukseiendom. Tomten rundt boligen er opparbeidet med plen og naturtomt, med delvis gruset innkjøring og spredt beplantning.

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Boligen fikk ny drenering i 2018 ifølge tidligere takst. Det er ikke montert topplist på grunnmursplasten alle steder på grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen er oppført på støpt mur med ukjent frostsikring og fundamentering.

Terrengforhold:
Eiendommen har terreng som heller inn mot boligen, spesielt på vestsiden. Tomten rundt boligen er opparbeidet med plen og naturtomt, med delvis gruset innkjøring og spredt beplantning.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn. Avløpet er tilkoblet en privat slamavskiller (septiktank) med overløp til grøft. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for de utvendige vann- og avløpsledningene.

Septiktank:
Septiktank er montert i 2013.

Konsesjon
Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig. Salget er betinget av at kjøperen får innvilget konsesjon iht. avtalte kjøpsbetingelser når det gjelder pris. Dersom kjøper ikke får innvilget konsesjon pga. at avtalt pris ikke godkjennes jf. konsesjonsloven §9 a, eller konsesjon innvilges med forutsetning av avståelse av grunn til nabobruk, det offentlige e.l., står hver av partene fritt i å annullere eller reforhandle avtalen. Ved en eventuell annullering har partene intet å kreve overfor hverandre. Kjøperen bærer alle kostnader knyttet til konsesjonssøknaden. Kjøper bærer risiko for at konsesjon blir nektet på annet grunnlag, eksempelvis kjøpers kompetanse, kjøpers driftsplaner eller andre forhold som tilligger kjøper som søker, jf. bland annet konsesjonsloven §9 første ledd nr. 2-4 eller §9 andre til fjerde ledd. Dersom konsesjon nektes på grunnlag kjøper bærer risikoen for, skal oppgjør likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforsikriftens §6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven §6-9 (3). Dersom vedtaket påklages til Stadsforvalteren skal oppgjør likevel finne sted før en måned etter at vedtaket er fattet. I disse tilfellene er det et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysning av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper gis rett til å disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg. Kjøper er forpliktet til å gjøre sin finansieringsforbindelse kjent med vilkårene knyttet til konsesjonsrisiko med tilhørende oppgjørsvilkår.

Byggeår
Boligen er opprinnelig oppført ca. 1938, påbygget i 1975 ifølge selger og kommunen. Fjøs er oppført ca. 1940, uthus/carport ca. 2019, uthus/vedskjul ca. 1940 og naust ca. 1950 ifølge selger.

Innhold
Eiendommen består av følgende:

- Våningshus
2. etasje
BRA-i 24 m²: Gang og tre soverom.

1. etasje
BRA-i 54 m²: Kjøkken, entré, bad og stue.

Kjeller
BRA-e 24 m²: Uinnredet kjellerrom. Kjeller er ikke registrert i matrikkelen.

Veranda på ca. 38 m² (TBA) med utgang fra stue.

- Fjøs
BRA-e 69 m²: To boder. Det er kun målt areal i 1. etasje på fjøset.

- Uthus og carport
BRA-e 7 m²: Utebod.

- Uthus og vedskjul
BRA-e 12 m²: Utebod.

- Naust
BRA-e 14 m²: Bod.

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

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

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger for det opprinnelige våningshuset fra ca. 1938, men det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygg i 1975. Det gjøres likevel oppmerksom på at sistnevnte ikke er datert eller stemplet som godkjent av kommunen, og at disse ikke samsvarer med dagens bolig.

Dagens planløsning samsvarer ikke med tegningene. Dette gjelder innredning av 2. etasje fra to loftsrom til gang og tre soverom, utvidelse av badet i 1. etasje, samt endret takkonstruksjon på tilbygget. Det foreligger for øvrig ikke byggetegninger for kjeller i kommunens arkiv.

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

Ifølge kommunen mangler godkjente bygningstegninger for fjøs, uthus/carport, uthus/vedskjul og naust i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Våningshuset fra 1938, med tilbygg fra 1975, fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra alder og konstruksjoner - med et generelt behov for modernisering og oppgradering. Uthus/carport holder normal standard fra byggeår, mens øvrige tilleggsbygninger fremstår med lav standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med kurvsystem og gardiner under benken. Benkeplate i laminat med nedfelt vask i stål. Flislagt vegg mellom komfyr og ventilator. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Vegghengt ventilator med mekanisk avtrekk ut til friluft.

Bad 1. etasje:
Våtrommet ble utvidet i 2014. Himling av malte takplater. Vegger utført med trepanel og våtromsplater. Gulv med fliser og støpt, malt gulv. Innredning med helstøpt servant og speil på vegg, vegghengt utslagsvask i stål, frittstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Ventilert med elektrisk styrt vifte med utkast til friluft. Badet har et oppgraderingsbehov, med avvik knyttet til tettesjikt, membranløsning og fallforhold.

Overflater:
Gulv: Malte heltregulv og flis.
Vegger: Malt panel og våtromsplater.
Himling: Malt panel, malte takplater og slett malt himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillerne er av trebjelkelag fra byggeår med ukjent isolasjonsnivå. Boligen har støpt gulv mot grunn med ukjent frost- og fuktsikring.

Rom under terreng og krypkjeller:
Kjeller består av støpt betong i både gulv og vegger. Vegger er pusset og malt. Det er opplyst i tidligere takst at tak ble isolert og kledd med panel i 2018. Det er opplegg for vaskemaskin i kjeller. Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig tilgjengelig for visuell kontroll og fuktmåling. Boligen har krypkjeller under tilbygg på vestside. Krypkjeller mangler tilkomst for innvendig inspeksjon.

Pipe og ildsted:
Boligen har en teglsteinspipe fra byggeår, rehabilitert med innvendig røykrør i 2013. Det er montert en vedfyringsovn i stuen. Siste tilsyn utført 26.03.2026, og siste feiing utført 26.08.2022.

Innvendige trapper:
Det er en rett tretrapp med tette trinn mellom 1. og 2. etasje. Vanger og trinn er i malt tre og trappen er fra byggeår. Trappen er bratt og har lav frihøyde, og det mangler håndløper på én side.

Innvendige dører:
Innvendige dører i 1. etasje er malte, profilerte dører av tre fra byggeår. Innvendige dører i 2. etasje er av nyere dato.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår, men enkelte komponenter er byttet i senere tid. Stoppekranen er plassert i kjelleren.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plast og eldre støperør. Det er ikke registrert stakemuligheter på avløpsanlegget, og det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu. Badet er ventilert med elektrisk styrt vifte med utkast til friluft. Kjøkkenet har vegghengt ventilator med mekanisk avtrekk ut til friluft.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er på ca. 190 liter, montert i 2018 og plassert i kjelleren.

Elektrisk anlegg:
Hovedsaklig åpent elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i 2. etasje med hovedsikring på 63 Amp, fordelt på 1 stk 20 Amp, 2 stk 16 Amp og 4 stk 10 Amp. Det meste av det elektriske anlegget ble skiftet ut i 2008, foruten ett soverom og gang i 2. etasje. Det er utført elektrisk arbeid på kjøkken og i stue av eier i 2021 uten samsvarserklæring, noe som er i strid med gjeldende regelverk. Basert på opplysninger fra eier og enkel visuell besiktigelse, anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Mao. er noe av det elektriske gjort ufaglært.

Lagring:
Uinnredet kjellerrom under boligen. Krypkjeller under tilbygg på vestside. Fjøs med to boder (bod og bod 2). Uthus og carport med utebod. Uthus og vedskjul med utebod. Naust med bod.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er ingen lufting i konstruksjonen, og det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Fuktskjolder er registrert i overgangen mellom tømmervegg og undertak på den opprinnelige takkonstruksjonen. Tak og taktekking på denne delen er av eldre dato, med økt risiko for skader. Det er ikke etablert tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen, noe som medfører økt fare for fuktskader.

- Utvendig - Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på trappen, noe som medfører økt fare for fallulykker og personskader.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Avvik er målt i stue 1. etasje.

- Innvendig - Krypkjeller: Krypkjelleren mangler tilkomst for innvendig inspeksjon. Det er begrenset ventilering av krypkjelleren, ikke dampsperre på gulv, og det er lagret organiske materialer i krypkjeller. Terrenget på utsiden har fall mot krypkjelleren. Det er tidligere oppdaget råte i bunnsvill på tilbygget. Disse forholdene samlet gjør konstruksjonen svært utsatt for fuktproblemer.

- Våtrom - 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Vegg med stående trepanel er plassert i våtsone uten tettesjikt. Overgangen mellom sokkelflis og våtromsplater er ikke utført i henhold til monteringsanvisning. Maling på betonggulv er ikke en godkjent membranløsning, og det foreligger ikke dokumentasjon på membranløsning under fliser.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak. Eier opplyser at beslagsløsningen i overgangen mellom skifer og Decra tidligere ikke har vært tett, og er utbedret av eier med ny

beslagsløsning. Disse løsningene lot seg ikke inspisere under befaringen, og det er risiko for at detaljløsningene ikke er korrekt utført, spesielt med tanke på at arbeidet er utført av ufaglært person.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: I tidligere takstrapport er det opplyst om råteskadet bunnsvill i enden av vestvegg på tilbygg, oppdaget ved utvendig renovering i 2013. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstanden, og konstruksjonen kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep. Årsak til råteskader og tilstanden til konstruksjonen bør undersøkes og kartlegges nærmere.

- Utvendig - Vinduer: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for vinduene i kjelleren. Det er oppgitt råteskade på et vindu i soverom i 2. etasje, samt området rundt. Eier har utbedret råten ved å skifte ut skadet treverk i karmen og fuktskadet staffasjebord. Årsaken til råten bør undersøkes nærmere. Pleksiglasset i vindfanget er montert som ufaglært arbeid og er ikke utført i henhold til bransjestandard.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert nedbøyning i konstruksjonen som følge av mangelfullt utført overlapp på kuttet bærende konstruksjon. Lokal utbedring må utføres.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Kjelleren har begrenset ventilering, med kun noen hull boret i døren for å skifte ut fuktig luft. Det er registrert saltutslag på gulvet, noe som kan tyde på fukt via kapillært opptrekk.

- Innvendig - Innvendige trapper: Det er lav frihøyde i trappen. Trappen er bratt og avviker fra dagens krav til utforming av trapper mellom boligrom. Det mangler håndløper på én side.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke registrert stakemuligheter på avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: I 2010 ble det innført et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal monteres med fast tilkobling og bryter ved nybygg eller rehabilitering av det elektriske anlegget. Varmtvannsberederen er ikke tilkoblet med fast installasjon og bryter i henhold til gjeldende forskrifter.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det er ikke montert topplist på grunnmursplast alle steder på grunnmuren. Dette kan medføre økt risiko for at fukt trenger inn bak grunnmursplasten.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget på vestsiden heller inn mot grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fuktbelastning og vanninntrenging i underliggende konstruksjoner.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Våtrom - 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er montert en innvendig dør med materialer som ikke er fuktbestandige i dusjens våtsone.

- Våtrom - 1. Etasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Målt fall fra gulv ved dørterskel til topp slukrist er 18 mm. Ingen preaksepterte ytelser i TEK17 er oppfylt for fallforhold på rommet. Dusj er plassert på motsatt ende av sluk i rommet.

- Våtrom - 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet har åpning av vindu som eneste tilluftsløsning. Dette anses ikke som tilfredsstillende i henhold til dagens krav.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav fare for radon.

- Rekkverk og håndløper: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper, og det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Manglende rekkverk medfører økt fare for fallulykker og personskader.

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: Feil fall på badegulvet. Ikke utbedret.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Badet ble utvidet i 2014. Det er ikke kjent om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert.

Pkt. 4: Stedvis råteskader i kledninger og vinduer rundt på et soverom på loft, samt symptom på utettheter rundt vinduer. Det ble avdekket råteskader på svill da det ble lagt ny utvendig bordkledning og veggen ble tilleggsisolert. Ikke utbedret.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: Nytt beslag mellom bolig og tilbygg ble lagt i 2022.

Pkt. 6: Se tidligere punkt om råteskader og utettheter rundt vinduer. Ikke utbedret.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Deler av fjøsbygningen ble jekket opp i 2021 på grunn av setninger i fundamentering. Naustbygning er jekket opp og det er lagt gulv av trekonstruksjoner.

Pkt. 10 og 11: Muligens vanninntrengning i kjelleren. Faglært arbeid: Drenering ble skiftet i 2018. Gjelder hele boligen.

Pkt. 12: Råteskader i 2 gulvbjelker og i svill. Ikke utbedret.

Pkt. 13: Det har vært mus på loftet i tilbygget. Ufaglært arbeid: Tetting av grunnmur, papp og åpning mellom ny bordkledning i 2023. Fugeskum i åpning i kjellergulv. Musefeller settes på utsiden av kjellerveggen og på loftet.

Pkt. 15: Faglært / Ufaglært arbeid (selger er usikker): Ny septiktank i 2013.

Pkt. 20: Faglært arbeid: Det er nedsatt stålrør i pipen i 2014.

Pkt. 23: Ufaglært arbeid: Kontakt på bad ble flyttet og kabel til komfyr på kjøkken ble flyttet i 2021.

Pkt. 26: Boligen er tilbygget. Det er ikke kjent om tiltaket er godkjent av kommunen.

Pkt. 33: Det er foretatt takst av boligen i 2020 samt boligsalgsrapport fra 2020.

Pkt. 37: Fjøsbygning har stedvis råteskader samt noe skjevheter. Naust har vedlikeholdsbehov og noe skjevheter. Ikke utbedret.

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:
Boligen har saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler og sperretak i tre med ensidig fall fra byggeår. Taktro er av rupanel og plater. Utvendig taktekking er av skifer fra byggeår. Tilbygget har steinbelagte stålplater (decra) som er montert i 2016 ifølge tidligere takst. Undertaket er ukjent. Vindskibord og raftekasser er av malt treverk. Eier har utbedret en tidligere lekkasje i overgangen mellom skifer og Decra med en ny beslagsløsning. Beslagsløsningen ved takrennen er også utbedret av eier, hvor det nye beslaget er ført under undertaket og inn til takrennen.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er i plast og stål. Nedløp er tilkoblet boligens dreneringssystem. Det er fastmontert takstigetrinn for adkomst til pipe og heldekkende pipebeslag i stål.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er i trekonstruksjon fra respektive byggeår. Utvendige fasader ble etterisolert med 7 cm og fikk montert ny liggende bordkledning i 2013. I en tidligere takstrapport er det opplyst om en råteskadet bunnsvill i enden av vestveggen på tilbygget, som ikke ble skiftet ut under renoveringen i 2013.

Vinduer:
Boligen har vinduer med fabrikkmalte trekarmer og 2- og 3-lags energiglass fra 2012. Kjelleren har et koblet vindu med enkeltglass fra byggeår. Vinduene i vindfanget er av pleksiglass. En råteskade på et vindu i et soverom i 2. etasje, samt området rundt, er utbedret av eier ved å skifte ut skadet treverk i karmen og fuktskadet staffasjebord.

Dører:
Boligen har en ytterdør av fabrikkmalt treverk med 2-lags glass fra 2013, en verandadør av samme type og årstall med utgang fra stue, en verandadør av nyere ukjent alder til vindfang, og en enkel tredør til kjelleren av eldre ukjent alder.

Balkonger/terrasser:
Boligen har en veranda på ca. 38 m² med utgang fra stue. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har et drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Rekkverket er av malt tre med liggende spiler.

Utvendige trapper:
Det er en utvendig trapp med vanger og dekke av impregnert trevirke.

Fjøs:
Bygningen fra 1940 er oppført med fraukjeller i støpt betongkonstruksjon, og øvrige deler står på eldre pælefundamentering. Veggene består av uisolert reisverk av tre kledd med stående trekledning. Bygget har en saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer, tekket med bølge-eternitt uten takrenner og nedløp. Vinduene er av eldre koblet glass og enkle tredører.

Uthus og carport:

Uthuset fra 2019 er oppført på punktfundamenter av betong med jordgulv. Veggene er av uisolert trekonstruksjon kledd med stående, malt bordkledning. Bygget har en saltakkonstruksjon av prefabrikerte takstoler med taktro og utvendig papptekke. Det er takrenner og nedløp i stål, og en enkel boddør i treverk.

Uthus og vedskjul:
Uthuset fra ca. 1940 er oppført på punktfundamenter med jordgulv. Veggene er av uisolert trekonstruksjon (tynne tømmerstokker) kledd med stående bordkledning. Bygget har en saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler uten undertak, tekket med stålplater uten takrenner og nedløp. Det har et eldre vindu.

Naust:
Naustet fra ca. 1950 er oppført på punktfundamenter med jordgulv. Eier har i senere tid jekket opp konstruksjonen og satt opp tilfaregulv med impregnert dekke og bærende konstruksjon. Veggene er av uisolert trekonstruksjon kledd med stående bordkledning og stålplater. Bygget har en saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler uten undertak, tekket med stålplater uten takrenner og nedløp. Deler av konstruksjonen har fått skiftet ut trevirke, og noen av veggene har fått nyere stålplater montert.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Vesterlandet i Sortland kommune, et landlig og skjermet område med spredt bebyggelse av eneboliger og mindre gårdsbruk. Her bor du med umiddelbar nærhet til både sjø og fjell, i rolige omgivelser med lite trafikk. Beliggenheten byr på gode solforhold og en fri følelse, med en fantastisk utsikt over fjorden og de omkringliggende fjellene.

Dette er et sted som inviterer til et aktivt friluftsliv året rundt. Rett utenfor døren finner du flotte turmuligheter i fjellet, og med egen strandlinje er det kort vei til båtliv, kajakkpadling og fiske. Vinterstid kan man nyte stillheten i det snødekte landskapet, og på klare kvelder er det gode muligheter for å oppleve nordlyset danse over himmelen.

Selv om beliggenheten er landlig, er det en overkommelig kjøretur til nødvendige fasiliteter. Maurnes skole og Holmvannet barnehage ligger begge innenfor et kvarters kjøring. For et bredere utvalg av butikker, servicetilbud og kulturliv, er det en kjøretur på rundt 20 minutter inn til Sortland sentrum. Nærmeste flyplass på Skagen ved Stokmarknes nås på under 40 minutter.

Adkomst
Direkte avkjøring fra fylkesvei.

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 medfølger:
Siemens oppvaskmaskin. Kenwood mikrobølgeovn. Electrolux stekeovn. Siemens kjøleskap.

Vaskemaskin på badet. Kjøkkenbord og stoler. Sofaen og Ekornes stoler i stua. Tv med tv benk. Lydanlegg. Senger med madrasser og stoler oppe på soverommene.

Følgende medfølger ikke:
Den store senga 180x200 .Tørketrommel. Kjøkkenutstyr. Utemøbler. Vaskemaskin I kjelleren. Liten fryser I gangen og fryser I carport. Bjørkeved.

Brukstillatelse/ferdigattest
Våningshus, fjøs, uthus/vedskjul og naust:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Boligen er oppført ca. 1938, fjøs ca. 1940, uthus/vedskjul ca. 1940 og naust ca. 1950, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger i kommunens arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg:
Det foreligger byggetillatelse for tilbygg til bolighus, datert 15.03.1974. Kopi av denne følger vedlagt. Tillatelsen ble utferdiget under forutsetning av at Helserådets godkjennelse av kloakkavløp må foreligge, at tilbyggets takform anbefales som saltak 90 grader på nåværende møneretning, og at Otto Tømmerås godkjennes som ansvarshavende for bygget. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Veranda:
Utenfor stuen har selger byget en veranda. Det var en liten der fra før. Han har bygget større, og den er ikke byggemeldt. Det er krav til søknad om fasadeedring. Kjøper overtar ansvar og risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Uthus/carport:
Det foreligger ikke dokumentasjon for tiltaket, verken byggetillatelse, vedtak, godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Uthus/carport er ifølge selger oppført ca. 2019. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om eventuelle 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.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Det er installert elektriske ovner og/eller varmekabler i boligen, samt en vedfyringsovn i stue tilkoblet teglsteinspipe.

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Internett- og tv-leverandør
Selger har følgende avtaler i dag:
- Trådløst Bredbånd 50 Telenor
- Parabol Canal Digital Alllente

Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2017-2029 (plan-ID 2014002), vedtatt 02.11.2017. I planen er 230 420 m² av eiendommen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, og 6 m² er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Interkommunal kystsoneplan (plan-ID 2021357), vedtatt 22.06.2023. Planen gjelder for sjøarealene og opphever kommunens tidligere planer for disse arealene.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområde). I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_1: Ras- og skredfare. Sonen viser aktsomhetsområder for skred og ras. Før utbygging kan tillates (gjelder alle typer tiltak) i slik sone, skal det gjennomføres geologiske vurderinger. Slik vurdering kan resultere i: krav om geologisk undersøkelser, bygge- og deleforbud, krav om spesifiserte avbøtende tiltak før andre tiltak kan godkjennes, eller at området frigis uten krav om videre tiltak eller undersøkelser. Sikkerhet mot skred og ras skal kartlegges og vurderes før reguleringsplan kan legges ut til høring og offentlig ettersyn. Sikringstiltak skal være gjennomført før det gis tillatelse til tiltak.

Eiendommen berøres av hensynssone H740_3: Båndlegging etter andre lover. Sonen viser områder for båndlegging etter andre lover. I hensynssonen tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. pbl § 1-6), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende. Unntak: Tiltak tilknyttet drift av masseuttaket innenfor sonen, tillates.

Eiendommen berøres av hensynssone H520: Hensyn reindrift. Områder merket med H520 er flyttleier for reindriftsnæringen. I henhold til reindriftsloven § 22 må ikke flyttleier stenges.

Kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette kommuneplan og kystsoneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider. For ytterligere reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei (Fylkesveg 7692).

Avløp er via privat septiktank montert i 2013, med overløp til grøft. Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget. Slamtømming utføres av Reno-Vest IKS hvert 2. år, og inngår i renovasjonsavgift.

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn, som ifølge selger er plassert oppe ved fjellet på egen eiendom. Vannkvalitet og eventuell vannpumpe er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet. Det foreligger ingen dokumentasjon på brønnen, herunder informasjon om vedlikehold og kostnader, hvilken type brønn det er, hvor mange som er tilknyttet, vannkvalitet eller vanntrykk. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til manglende dokumentasjon.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 77 456,- for 2024

Notater



Kjøkkenet har god plass til spisebord for hyggelige måltider.



Vinduene fra 2012 har 2- og 3-lags energiglass.



Rommet har våtromsplater og trepanel på veggene, samt opplegg for vaskemaskin.



Et praktisk vindfang ønsker velkommen og gir en lun overgang mellom ute og inne.



Soverommene i andre etasje har nyere, malte tredører.



Ett av de tre soverommene i andre etasje.



Også dette soverommet har en kombinasjon av malt panel og trevegger.



Kjeller med støpt gulv, varmtvannsbereder fra 2018 og opplegg for vaskemaskin.



Velkommen til Vesterlandet 60! Foto: Lunde Images AS



Den hvite rammen er ca. angitt område som tilhører eiendommen. Se seeiendom.no for riktige grenser. Det er også en til eiendomsteig som følger eiendommen. Denne ligger bak fjellet.



Våningshuset er betydelig oppgradert, med blant annet ny kledning, etterisolering og vinduer.



Fra stuen er det utgang til en veranda på ca. 38 m² med utsikt over fjorden.



Den tidligere driftsbygningen på 69 m² gir rikelig med lagringsplass.



Uthus med carport og bod, oppført i 2019.



Eldre uthus og vedskjul på eiendommen.



Naustet ved sjøkanten er under oppgradering og gir lagringsplass for båt og utstyr.



På klare vinternetter kan nordlyset oppleves i all sin prakt.



Vinterlandskap ved sjøkanten.



Området har et rikt dyreliv, og reinsdyr er et vanlig syn.



Nyt stillheten og utsikten over fjorden fra egen tomt.



Eiendommen ligger landlig og usjenert til, med spredt bebyggelse.



Oversiktsbilde som viser våningshuset og de tilhørende bygningene.



Den unike beliggenheten gir en følelse av å være i ett med naturen.



Utsikt over fjorden og fjellene som omkranser eiendommen.

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
Eiendommen overtas av kjøper etter nærmere avtale, tidligst tre uker etter at konsesjonsvedtak er truffet. Positivt konsesjonsvedtak med vilkår om boplikt er uten betydning for kjøpers plikt til å overta eiendommen etter foregående setning.

Nektes konsesjon som følge av forhold kjøper bærer risikoen for, ref. pkt. 4.2, overtas eiendommen senest én mnd. etter at Stadsforvalteren har truffet vedtak.

Eier
Kolbjørn Vornes Olsen og Ana Lee Paclibar Olsen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 102220
Dato: 30.11.1939
Med flere bestemmelser
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Utskifting
Dagboknr.: 101187
Dato: 23.05.1953
vedr Reinstad
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 105630
Dato: 01.11.1974
vedr gatebelysning m.v.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 100363
Dato: 11.03.1937
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
Selger opplyser om følgende arbeider knyttet til oppussing og renovering:

- Kjøkkenet er ombygd med nye benkeplater og oppgradert vask. Det er etablert en kjøkkenøy på hjul, som kan skyves inn under kjøkkenbenken. Denne har en arbeidshøyde på ca. 80 cm.
- Altanen er oppført av nåværende eier.
- Tidligere eier hadde fjernet dører og en vegg i andre etasje, slik at boligen kun hadde to soverom. Det er nå satt opp ny vegg og montert nye dører, slik at boligen fremstår med tre soverom.
- Innvendige vegger på kjøkken, stue og soverom er pusset og malt.
- På badet er det installert Macro dusjkabinett (80 × 90 cm) med tak. Det er i tillegg montert rustfri utslagsvask samt hånddusj ved siden av toalettet.
- Inngangspartiet er etterisolert med 50 mm XPS i gulv, vegger og tak, og det er montert 4 mm plastglass samt glassdør.
- Naustet er jekket opp ca. 80 cm, og det er lagt nytt gulv i impregnerte materialer.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
LO-favør rabatt ung kr-5 000,- (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 2 500,- (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 04-06-2026 av Kenneth Behrens i Paulsen Takst AS.

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
- Nabolagsprofil
- Tilstandsrapport, datert 04.06.2026
- Selgers egenerklæring, datert 15.05.2026 og 20.05.2026
- Energiattest, datert 03.08.2020
- Byggetillatelse tilbygg, datert 15.03.1974
- Bygningstegninger tilbygg, udatert
- Matrikkelrapport, datert 27.04.2026
- Oversiktskart, datert 27.04.2026
- Grunnkart, datert 28.04.2026
- Kommuneplankart, datert 28.04.2026
- Gårdskart, datert 18.06.2026
- Utskifting, datert 23.05.1953
- Erklæring/avtale, datert 01.11.1974
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler
Telefon: 400 42 402
Epost: hans.petter.sovik@em1nn.no

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

VESTERLANDET 60

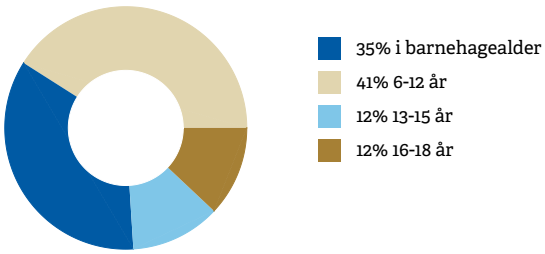
OFFENTLIG TRANSPORT

Bogan kryss Linje 871	**12 min** 13.5 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**39 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 40 min**

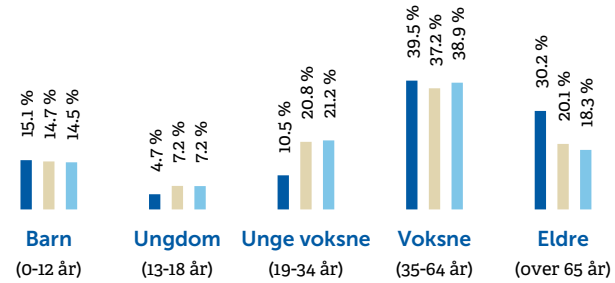
SKOLER

Maurnes skole (1-7 kl.) 46 elever, 5 klasser	**15 min** 16.5 km
Strand skole (1-7 kl.) 91 elever, 8 klasser	**18 min** 21.1 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	**22 min** 22.6 km
Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	**25 min** 24.5 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	**22 min** 22.7 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**21 min** 22.3 km
Sortland videregående skole - Filial Kle...	**30 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Godfjord	87	60
Kommune: Sortland	10 468	5 502
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Holmvannet barnehage (1-5 år) 23 barn	**12 min** 14.4 km
Strand barnehage (0-5 år) 51 barn	**18 min** 21.1 km
Nordskogen barnehage (1-5 år) 31 barn	**20 min** 22.4 km

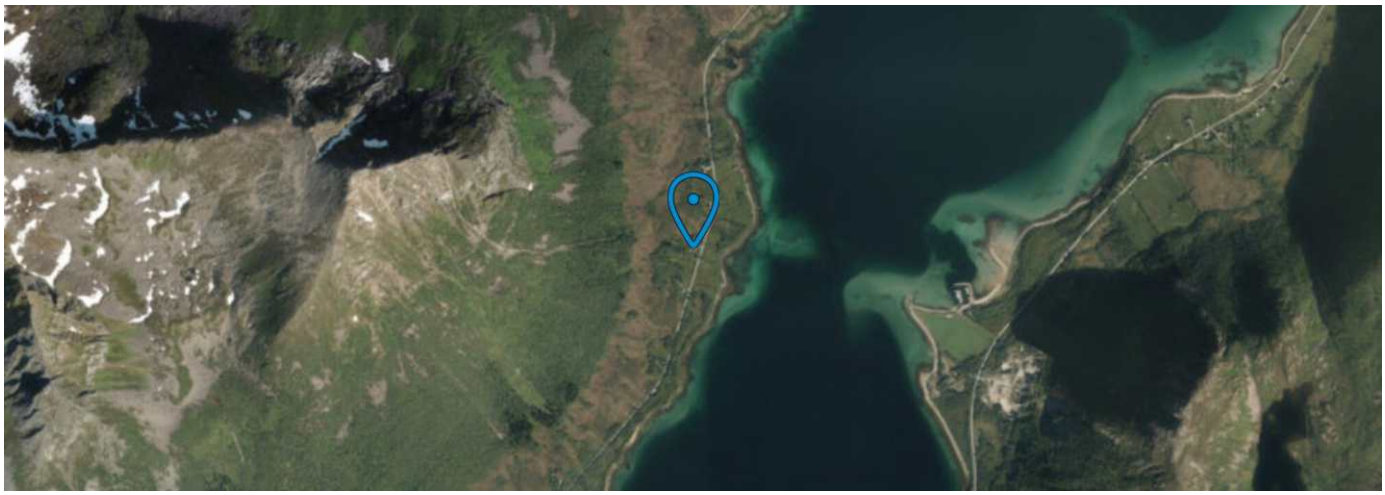
DAGLIGVARE

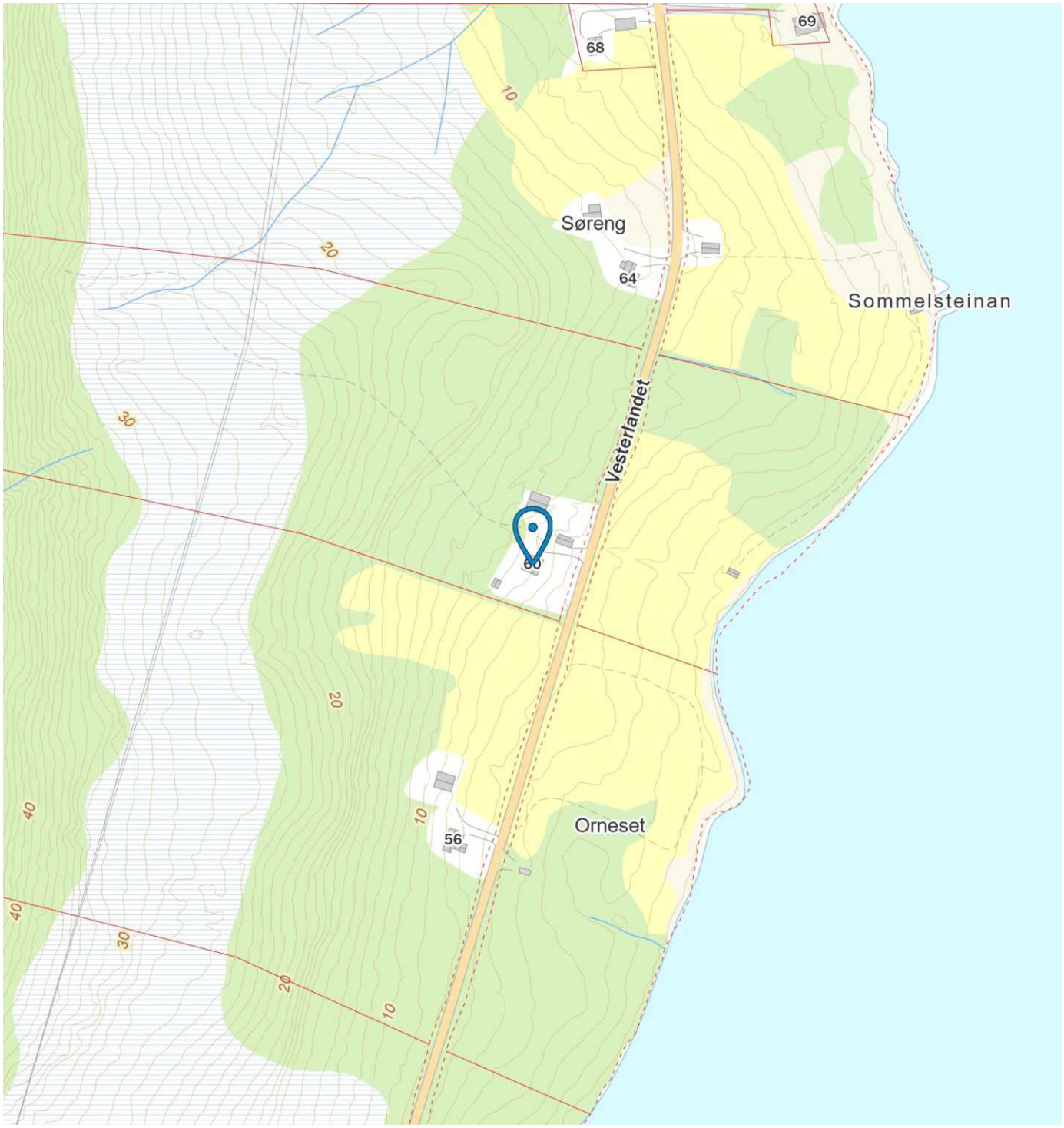
Coop Extra Strand PostNord	**18 min** 20.9 km
Rema 1000 Sortland PostNord	**19 min** 21.3 km

SPORT

Holmen friidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	**12 min** 13.4 km
Maurnes skole Aktivitetshall, ballspill	**15 min** 16.5 km
Expo Trening	**21 min**
Family Sports Club Sortland	**22 min**

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





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

Tilstandsrapport

Våningshus
Vesterlandet 60 , 8407 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 64, bnr. 25

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1666 **Referansenummer:** AD5894

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Behrens

Norsk takst

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.

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad, Lødingen og Andøya. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg), Vegar Paulsen (bygg), Kenneth Behrens (Paulsen & Behrens Takst AS) (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig. Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.

Vi har følgende sertifikater i Norsk Takst:
Erlend Knutsen: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, Skade og Skjønn.
Vegar Paulsen: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, Skade, Næring, Naturskade og Landbruk.
Kenneth Behrens: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade og Næring.
Robin Ridderseth: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Kenneth Behrens
Uavhengig Takstingeniør
kenbehren@yahoo.no
415 52 769

Medansvarlig



Vegar Eskil Paulsen
Uavhengig Takstingeniør
vegar@paulsentakst.no
480 14 122

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Vesterlandet 60 , 8407 SORTLAND
Gnr 64 - Bnr 25
1870 SORTLAND

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.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Vesterlandet 60 , 8407 SORTLAND
Gnr 64 - Bnr 25
1870 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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Vesterlandet 60 , 8407 SORTLAND
Gnr 64 - Bnr 25
1870 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har normal standard ut fra alder og konstruksjon, men det er registrert flere avvik som krever tiltak. Takkonstruksjonen på opprinnelig bygg har manglende lufting og fuktskjolder, og vurderes til TG3. Det er også TG3 på utvendig trapp uten rekkverk, samt betydelige høydeforskjeller i etasjeskiller. Krypkjeller under tilbygg har mangelfull ventilering og fall inn mot konstruksjonen, med forhøyet risiko for fukt og råte.

Badet har flere avvik fra gjeldende krav, blant annet mangelfullt tettesjikt og feil utført membranløsning, og er gitt TG3. Øvrige avvik omfatter blant annet eldre taktekking, råteskadet bunnsvill i tilbygg (ikke dokumentert utbedret), skjevheter i veranda, avvik på dreneringsdetaljer, terrengfall mot grunnmur, samt eldre vann- og avløpsanlegg. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det må påregnes kostnader til utbedringer og videre vedlikehold.

Våningshus - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Det er registrert avvik på taktekking, beslag, veggkonstruksjon, vinduer, veranda og utvendige trapper. Flere forhold skyldes alder, mangelfull utførelse eller tidligere skader. Enkelte punkter vurderes som TG3, blant annet takkonstruksjon og manglende rekkverk på trapp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater har normal slitasje. Det er registrert betydelige høydeforskjeller i etasjeskiller (TG3), samt avvik i innvendig trapp knyttet til bratthet, lav frihøyde og manglende håndløper.

VÅTROM Gå til side

Badet har flere avvik fra gjeldende krav. Det er mangler ved fallforhold, tettesjikt og membranløsninger, samt feil materialbruk i våtsone. Ventilasjonen er ikke tilfredsstillende. Sluk- og membranarbeid vurderes som TG3.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har normal slitasje og fungerer som forventet etter alder. Mekanisk avtrekk er etablert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsanlegg har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det mangler tilfredsstillende lufting av avløp og stakemuligheter. Varmtvannsbereder mangler fast tilkobling iht. forskrift. Det anbefales utvidet el-kontroll.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Terreng faller inn mot bygningen, og det mangler topplist på grunnmursplast enkelte steder. Utvendige ledninger har høy alder. Drenering fra 2018, men enkelte detaljer er mangelfulle.

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

Det er ikke gjennomført radonmåling, og bygget har ikke radonsperre. Manglende rekkverk på utvendig trapp og manglende håndløper på innvendig trapp utgjør sikkerhetsrisiko.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	204 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	102 m²
Totalpris	2 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

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

Det er fremvist godkjente fasadetegninger og plantegninger, men det er avvik til disse. Størrelse på bad i godkjente tegninger stemmer ikke med dagens bruk, og er opplyst i egenerklæring som utvidet i 2014. Vindfang er ikke tegnet inn på godkjente tegninger. Det foreligger ikke tegninger av kjeller og 2. etasje. Fasadetegninger samsvarer ikke, da de viser annen takkonstruksjon på tilbygg.

Manglende godkjenning på tiltak som er søknadspliktige kan medføre krav om ettergodkjenning, og dersom tiltakene ikke kan godkjennes i ettertid, kan kommunen pålegge tilbakeføring til godkjent løsning.

Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Uthus og carport

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Uthus og vedskjul

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

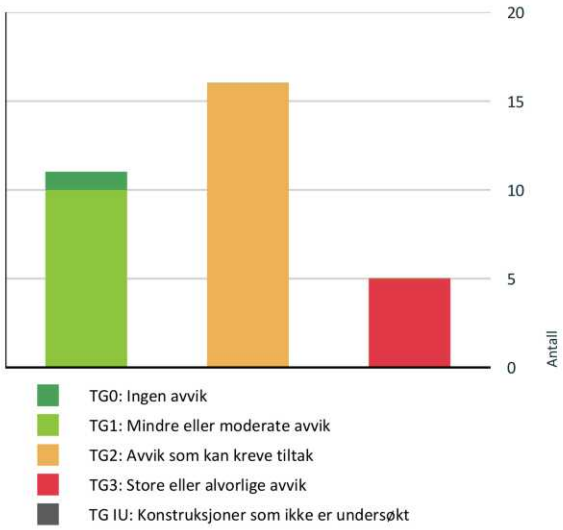
Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Vesterlandet 60 , 8407 SORTLAND
Gnr 64 - Bnr 25
1870 SORTLAND

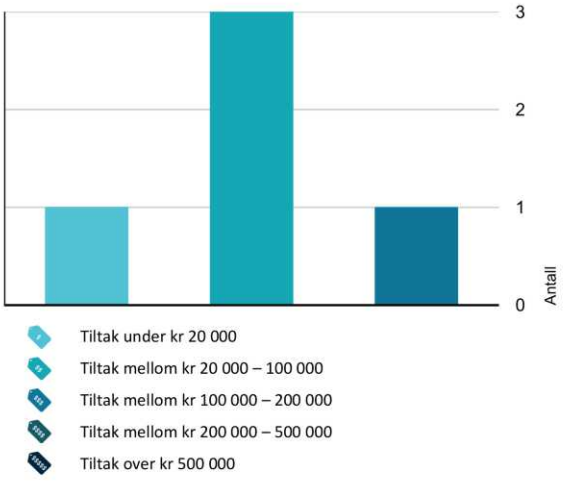
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eiendommen er konsesjonspliktig ved overdragelse. Det har ikke vært aktiv drift på eiendommen på mange år, og den vurderes som lite egnet for ordinær jordbruksdrift utover eventuell utleie av dyrket mark. Takseringen er ikke utført som landbrukstakst etter jordlova, og det er derfor ikke gjort fradrag i markedsverdien som følge av konsesjonsvilkår. Det gjøres oppmerksom på at prisregulering etter konsesjonsregelverket ikke gjelder for eiendommer med verdi under kr 3 500 000.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Vesterlandet 60 , 8407 SORTLAND
Gnr 64 - Bnr 25
1870 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Vesterlandet 60 , 8407 SORTLAND
Gnr 64 - Bnr 25
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1938

Kommentar
Opplyst i tidligere takst.

Anvendelse
Boligen er benyttet som fritidsbolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon. Kostnader til ytterligere oppgraderinger må påregnes.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt de senere år. Kostnader til ytterligere vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg vestside	Ifølge tidligere takst.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har utvendig taktekkingen av skifer fra byggeår. Tilbygg har steinbelagte stålplater (decra) som er montert i 2016 ifølge tidligere takst.
Ukjent undertak.
Vindskibord og raftekasser av malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak.

Eier opplyser at beslagsløsningen i overgangen mellom skifer og Decra tidligere ikke har vært tett. Dette er utbedret av eier med en ny beslagsløsning som skal hindre at regnvann trenger inn under Decra. Beslagsløsningen ved takrennen er også utbedret av eier. Det nye beslaget er ført under undertaket og inn til takrennen for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Disse løsningene lot seg ikke inspisere under befaringen, og det er risiko for at detaljløsningene ikke er korrekt utført, spesielt med tanke på at arbeidet er utført av ufaglært person. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er opplyst at beslagsarbeidet er utført av ufaglært person, og løsningene lot seg ikke inspisere under befaringen. Konsekvensen er økt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som kan føre til vanninntrengning og skjulte skader i takkonstruksjonen. Det anbefales at beslagsløsningene vurderes og dokumenteres av kvalifisert fagperson for å redusere risikoen for fremtidige skader.



Utvendig taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i plast og stål.
Nedløp er tilkoblet boligens dreneringssystem.
Fastmontert takstigetrinn for adkomst til pipe.
Heldekkende pipebeslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Forskrift fra 1965 sier: "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l."

Snøfanger bør monteres på boligens østside for å redusere risiko for personskade eller skade på eiendom som følge av snø- og isras fra taket, men det er ikke krav om utbedring.

Tilstandsrapport



Nedløp tilkoblet drenering.



Utvendige fasader.



Manglende snøfangere.



Synlig musesperre og god lufting av konstruksjon.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon fra respektive byggeår.
Det er opplyst i tidligere takst at utvendige fasader ble etterisolert 7 cm og fikk montert ny liggende bordkledning i 2013.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I tidligere takstrapport er det opplyst om råteskadet bunnsvill i enden av vestvegg på tilbygg, oppdaget ved utvendig renovering i 2013. I egenerklæring til samme rapport er det beskrevet at denne ikke ble skiftet ut. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstanden, og konstruksjonen kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep.

Årsak til råteskader og tilstanden til konstruksjonen bør undersøkes og kartlegges nærmere. Videre undersøkelser anbefales.

Dette bør sees i sammenheng med lekkasje registrert av nåværende eier i overgang skifer/decra, som er meldt utbedret, samt forhold knyttet til avvik på krypkjelleren til tilbygg, som er kommentert i denne rapporten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av bunnsvillens tilstand for å avdekke eventuelle råteskader og vurdere behov for utbedring.
Konsekvensen av å ikke utbedre råteskadet bunnsvill er økt risiko for videre skadeutvikling i konstruksjonen, redusert bæreevne og potensielle følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.
Manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for inspeksjon medfører usikkerhet om skadeomfanget, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige kostnader.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler og sperretak i tre med ensidig fall fra byggeår.
Taktro av rupanel og plater.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert fuktskjolder i overgangen mellom tømmervegg og undertak på den opprinnelige takkonstruksjonen. Tak og taktekking på denne delen er av eldre dato, og det er økt risiko for skader som følge av avvik i taktekkingen.

Det er ikke etablert tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen, noe som medfører økt fare for fuktskader. TG3 settes med bakgrunn i at det er ingen ventilering av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting/ventilering av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.
Påviste fuktskjolder og eventuelle skader må undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
Manglende lufting og eldre taktekking medfører økt risiko for råte, sopp og konstruksjonsskader.

Kostnadskonsekvens hensyntar kun etablering av lufting i takkonstruksjonen. Kostnader knyttet til taktekking og eventuell utskifting av skadde bygningsdeler er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon på opprinnelig bygg.



Fuktskjolder loft i opprinnelig bygg



Takkonstruksjon på tilbygg.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med fabrikkmalte trekarmer og 2- og 3-lags energiglass fra 2012.
Kjeller har koblet vindu med enkeltglass fra byggeår.
Vinduer i vindfang er av pleksiglass som er festet med trevirke i ytterkanter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for vinduene i kjelleren. Kostnader til utskifting må påregnes.

I egenerklæringen er det oppgitt råteskade på et vindu i soverom i 2. etasje, samt området rundt. Eier har utbedret råten ved å skifte ut skadet treverk i karmen, samt skifte ut fuktskadet staffasjebord. Årsaken til råten bør undersøkes nærmere og utbedres. Det kan ikke utelukkes at det finnes skader i skjulte konstruksjoner som ikke var mulig å avdekke ved befaringen.

Pleksiglasset i vindfanget er montert som ufaglært arbeid og er ikke utført i henhold til bransjestandard. Usikkerhet rundt utførelsen medfører fare for at konstruksjonen kan ta skade ved høy vind eller andre ytre påkjenninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduene i kjelleren bør vurderes for utskifting, da de har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for redusert funksjon og varmetap.

Årsaken til råteskaden på vinduet i soverom i 2. etasje bør undersøkes nærmere og eventuelle underliggende problemer utbedres, for å unngå videre skadeutvikling og risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Vær oppmerksom på forholdet rundt pleksiglass i vindfang da denne løsningen ikke er ansett som en kvalitetssikret bransjestandard.



Utbedret råteskade i vindu i soverom.



3-lags vindu i stue.

Tilstandsrapport



Kjellervindu



Verandadør inn til vindfang



Pleksiglass vindfang.



Verandadør med utgang fra stue.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har:
- 1 stk ytterdører av fabrikkmalt treverk med 2-lags glass fra 2013.
- 1 stk verandadør av fabrikkmalt treverk med 2-lags glass fra 2013 med utgang fra stue.
- 1 stk verandadør av fabrikkmalt treverk med 2-lags glass med nyere ukjent alder til vindfang.
- 1 stk enkel tredør til kjeller av eldre ukjent alder.

Normale bruksmerker er registret.



Dør til kjeller.



Ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har veranda på ca 38 m2, med utgang fra stue. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med liggende spiler i tre.

Vurdering av avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert nedbøyning i konstruksjonen som følge av mangelfullt utført overlapp på kuttet bærende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Nedbøyningen bør utbedres ved å forsterke eller reparere den bærende konstruksjonen, slik at korrekt overlapp oppnås.
Konsekvensen av mangelfullt utført overlapp er økt risiko for ytterligere nedbøyning, svekket bæreevne og i verste fall konstruksjonssvikt.

Tilstandsrapport



Underside av veranda.



Nedbøyning veranda.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp med vanger og dekke av impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk på trappen, noe som medfører økt fare for fallulykker og personskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres rekkverk på trappen for å redusere risikoen for fallulykker og personskader. Manglende rekkverk utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig trapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med malt panel og våtromsplater.

Gulv:
Boligen har gulv med malte heltregulv og flis.

Himling:
Boligen har innvendig himling av malt panel, 60x120 cm malte takplater og slett malt himling.

Overflater er i hovedsak av eldre alder, stedvis nornyet med årene. Det er registrert normale bruksmerker. Flere overflater er av eldre dato, og mindre avvik må påregnes uten at disse faller innenfor rapportens formål å beskrive i detalj.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har støpt gulv mot grunn med ukjent frost- og fuktsikring. Ukjent fundamentering.
Øvrige etasjeskillere i boligen av trebjelkelag fra byggeår med ukjent isolasjonsnivå.

Måling av høydeforskjeller i etasjeskillere er utført som stikkprøver i utvalgte rom. Stikkprøvemålinger gir kun indikasjon på lokale avvik og kan ikke anses som en fullstendig vurdering av hele konstruksjonen. Det kan derfor ikke gis garanti for tilstanden i øvrige deler av boligen.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik er målt i stue 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Målt høyde - 64,8 cm



Målt høyde - 67,9 cm

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår.
Pipen er rehabilitert med innvendig røykrør i 2013 ifølge tidligere takst.
Feieluken er etablert i kjeller.
Feieluken er funksjonsprøvd og funnet i orden.
Heldekkende pipebeslag over tak og fastmontert takstige i metall.
Det er montert en vedfyringsovn i stue.



Bildet viser ovn i stue.



Bildet viser innvendig i sotluke



Takstige og pipebeslag.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller består av støpt betong i både gulv og vegger.
Vegger er pusset og malt.
Det er opplyst i tidligere takst at tak ble isolert og kledd med panel i 2018.

Det er opplegg for vaskemaskin i kjeller.

Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig tilgjengelig for visuell kontroll og fuktmåling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjelleren har begrenset ventilering, med kun noen hull boret i døren for å skifte ut fuktig luft.
Det er registrert saltutslag på gulvet, noe som kan tyde på fukt via kapillært opptrekk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilering i kjelleren for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Saltutslag på gulvet indikerer mulig fuktinntrengning via kapillært opptrekk, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere inneklima. Tiltak for å redusere fukt, som etablering av dampsperre på grunn eller bruk av avfukter, bør vurderes for å unngå fremtidige skader.

Tilstandsrapport



Bilde av kjellergulv.



Vaskemaskin i kjeller.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller under tilbygg på vestside.

Krypkjeller mangler tilkomst for innvendig inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er begrenset ventilering av krypkjelleren.
Det er ikke dampsperre på gulv og det er lagret organiske materialer i krypkjeller.
Terrenget på utsiden har fall mot krypkjelleren.
Det er tidligere oppdaget råte i bunnsvill på tilbygget (ref. ytterveggskonstruksjon).

Disse forholdene samlet gjør konstruksjonen svært utsatt for fuktproblemer, med begrenset evne til å håndtere dette. Råte i bunnsvill kan være en skade som følge av fuktproblemer og/eller andre ytre årsaker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i krypkjelleren, samt sørges for at terrenget ledes bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktskader.

Redusert ventilasjon, manglende dampsperre og fall mot krypkjeller øker risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende skader og redusert levetid på bygget.

Det anbefales også å etablere tilkomst for inspeksjon, slik at tilstanden i krypkjelleren kan vurderes og eventuelle skader oppdages og utbedres i tide.

Organiske materialer bør fjernes fra krypkjelleren for å redusere risikoen for sopp- og råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig i krypkjeller



Lufting nordside



Lufting sørside

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rett tretrapp med tette trinn mellom 1 og 2 etasje.
Vanger og trinn i malt tre.
Trappen er fra byggeår.

Normale bruksmerker er registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lav frihøyde i trappen.

Trappen er bratt og avviker fra dagens krav til utforming av trapper mellom boligrom. Dette kan medføre redusert brukervennlighet og sikkerhet sammenlignet med nyere trapper.

Det mangler håndløper på én side, noe som ikke er i henhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres håndløper på begge sider av trappen for å bedre sikkerheten og oppfylle dagens forskriftskrav.

Lav frihøyde og bratt trapp gir økt risiko for fall og gjør trappen lite egnet for daglig bruk mellom oppholdsrom. Oppgradering eller tilpasning bør vurderes for å redusere risikoen for ulykker.



Bildet viser trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte, profilerte dører av tre. Dører fra byggeår i 1. etasje og nyere tid i 2. etasje.

Normale bruksmerker er registrert.



Bildet viser innvendig dør.



Bildet viser innvendig dør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår. Renovert og utvidet i 2017 ifølge tidligere takst.
Teknisk forskrift fra 2017 er lagt til grunn.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har himling av 60x120 cm malte takplater og vegger utført med trepanel og våtromsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert en innvendig dør med materialer som ikke er fuktbestandige i dusjens våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres dør og materialer som er egnet for bruk i våtsone for å unngå fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.
Rommet kan fungere med dør i våtsone, men det anbefales kun bruk av dusjnisje eller dusjkabinett med tette dusjvegger.
Endret bruk eller eksponering for vann kan medføre fuktskader og forkorte levetiden til døren og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Dør i våtsone til dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har fliser og støpt, malt gulv som overflate.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt 18 mm fall fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Ingen preaksepterte ytelser i TEK17 er oppfylt for fallforhold på rommet. Dusj er plassert på motsatt ende av sluk i rommet, og kravet til fall vil være 1:100 (10 mm fall per meter) for hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Våtrommet vil fungere ved normalt bruk. Utførelsen med avvik på fallforhold medfører økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert vannlekkasje.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det etableres riktig fall til sluk. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk.



Målt høyde topp slukrist - 98,4 cm.



Målt høyde gulv ved dørterskel - 96,6 cm

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er utvidet i 2017 ved å flytte en innvendig vegg ut mot stue, og etablere nye overflater. I utvidelsen er det støpt og malt betonggulv som er avgrenset mot fliser.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, materialbruk eller membransystem.

Gulvet har nedstøpt plastsluk, med forlengerring og synlig slukmansjett som er klemt med klemring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vegg med stående trepanel er plassert i våtsone, men veggen er ikke utført med tettesjikt.
Overgangen mellom sokkelflis og våtromsplater er ikke utført i henhold til monteringsanvisning for å oppnå godkjent tettesjikt på vegg.
Maling på betonggulv er ikke en godkjent membranløsning, og det foreligger ikke dokumentasjon på membranløsning under fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres godkjent tettesjikt på vegg i våtsone, samt utbedres overgang mellom sokkelflis og våtromsplater i henhold til monteringsanvisning for å sikre tilfredsstillende fuktsikring. Det skal være overgangsbeslag imellom flis og våtromsplate som er fuget og tettet i henhold til anvisning.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på membranløsning under fliser, og overgang til støpt gulv. Maling på betonggulv bør erstattes med godkjent membranløsning.

Konsekvensen av manglende eller feil utført tettesjikt og membran på gulv er en total gjennoppbygning av gulv med godkjente og dokumenterte løsninger, og eventuelle følgearbeid knyttet til dette.

Manglende eller feil utført tettesjikt og membran gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen, og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Bildet viser overgang støpt gulv mot fliser.



Bildet viser sluk.



Overgang våtromsplater og sokkelflis.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredning med helstøpt servant og speil på vegg.
Vegghengt utslagsvask i stål.
Frittstående toalett og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Normale bruksmerker er registrert.



Utslagsvask.



Innredning med vask og speil.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt vifte med utkast til friluft.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet har åpning av vindu som eneste tilluftsløsning. Dette anses ikke som tilfredsstillende i henhold til dagens krav. Det bør etableres luftespalte under dør eller annen fast tilluftsløsning for å sikre nødvendig ventilasjon og trykkutjevning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres luftespalte under dør eller annen fast tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og trykkutjevning på badet. Konsekvensen av manglende tilfredsstillende tilluft er redusert luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og dårligere funksjon på ventilasjonsanlegget.

Tilstandsrapport



Bildet viser elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling i tilstøtende rom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med kurvsystem og gardiner.
Laminat benkeplate med nedfelt vask i stål.
Flislagt vegg mellom komfyr og ventilator.
Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og vegghengt ventilator.

Normale bruksmerker er registrert.



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt ventilator med mekanisk avtrekk ut til friluft.



Bildet viser ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av kobber.
Ledninger er fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Stoppekran er plassert i kjeller.

Det er opplyst i tidligere takst at brønn ble fonyet i 2019.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Vannledninger under vask kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast og eldre støperør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke registrert stakemuligheter på avløpsanlegget.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, for å unngå risiko for luktproblemer og undertrykk i rørsystemet.

Det anbefales også å etablere stakemuligheter på avløpsanlegget for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold, og dermed redusere risikoen for tette rør og vannskader.

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



Røranlegg i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu.
Sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 190 liter montert i 2018 ifølge tidligere takst.
Lokalisert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I 2010 ble det innført et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal monteres med fast tilkobling og bryter ved nybygg eller rehabilitering av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Varmtvannsberederen bør tilkobles med fast installasjon og bryter i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for varmgang og brann.



Bildet viser varmtvannsbereder.

Vesterlandet 60 , 8407 SORTLAND
Gnr 64 - Bnr 25
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser teknisk informasjon på varmtvannsbereder.

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

Hovedsaklig åpent elektrisk anlegg. Automatsikringer.
Sikringsskap er plassert i 2. etasje.

Skap har hovedsikring på 63 Amp, fordelt på følgende kurser:
1 stk 20 Amp, 2 stk 16 Amp og 4 stk 10 Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1938 Ifølge tidligere egenerklæring ble det meste elektriske skiftet ut av EL Team i 2008, foruten ene soverom og gang i 2 etasje. Usikker dato når opprinnelig installasjon ble gjort.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier har lagt opp lys på kjøkken og i stue, og flyttet på stikk til komfyr på egeninnsats i 2021.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarseklæring fra arbeid utført av EL team datert 20 November 2008. Ikke samsvarserklæring på arbeid utført på egeninnsats.
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?
    Ja Basert på opplysninger fra eier og enkel visuell besiktigelse, anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



Innvendig i sikringsskap.



Kursfortegnelse til sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen fikk ny drenering i 2018 ifølge tidligere takst.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert topplist på grunnmursplast alle steder på grunnmuren. Dette kan medføre økt risiko for at fukt trenger inn bak grunnmursplasten, noe som kan redusere dreneringens effektivitet og levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres topplist på grunnmursplasten der dette mangler, for å hindre at fukt trenger inn bak grunnmursplasten og dermed redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på dreneringen.



Bildet viser manglende topplist på grunnmursplast

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt mur med ukjent frostsikring og fundamentering.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har terreng som heller inn mot boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrenget på vestsiden heller inn mot grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fuktbelastning og vanninntrenging i underliggende konstruksjoner. TG3 settes med bakgrunn i standardens krav til terrengforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere fall fra boligen på minimum 1:50, 3 meter ut fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes bort fra bygningen og ikke belaster dreneringssystemet unødvendig.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktbelastning og vanninntrenging i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.



Terreng heller mot bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger begrenset dokumentasjon på alder og tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger. Tilstanden er derfor vurdert ut fra alder og normal forventet levetid for aktuelle materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Boligens avløp er tilkoblet privat slamavskiller med overløp til grøft.
Septiktank er montert i 2013 ifølge tidligere takst.



Bilde av lokk til septikktank.

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 registrert avvik i helse, miljø og sikkerhet.
Se punktene under.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Bygget er oppført før kravet om radonsperre trådte i kraft 1. juli 2010 (TEK10). Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonsperre eller gjennomførte radonmålinger. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom målingene viser forhøyede verdier.

Eiendommen ligger i et område som er definert med moderat til lav fare for radon.

Manglende rekkverk på trapper medfører økt fare for fallulykker og personskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende dokumentasjon og radonsperre medfører usikkerhet og økt risiko for helseskader.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

102 m²/78 m²

Våningshus: Uinnredet kjellerrom, Kjøkken, Entré, Bad, Stue, Gang, 3 Soverom

Andre bygg: Fjøs, Uthus og carport, Uthus og vedskjul, Naust
Bruksareal andre bygg: 102 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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 3 450 000

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	**2 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 100 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et etabert boligområde med spredt bebyggelse på Vesterlandet i Sortland kommune.
Boligen er attraktiv for kjøpegrupper som er ute etter landlig beliggenhet med enkel standard. Boligen har god bygningsmessig standard, med behov for utbedringer og vedlikehold.
Eiendommens beliggenhet og bygningens samlede standard er lagt til grunn ved verdiansettelsen. Med utgangspunkt i visuell befaring, relevante sammenlignbare salg, markedskunnskap og faglig erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for angitt markedsverdi under gjeldende markedsforhold.

Sammenlignbare salg

Vesterlandet 60 , 8407 SORTLAND
Gnr 64 - Bnr 25
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt og feiing, fremvist.	Kr.		1 300
Renovasjon og slamtømming	Kr.		8 000
Forsikring, estimert.	Kr.		6 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**35 500**

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 840 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.		**2 450 000**

Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	460 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.		**390 000**

Uthus og carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Uthus og carport	Kr.		**60 000**

Uthus og vedskjul

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	120 000
Sum teknisk verdi - Uthus og vedskjul	Kr.		**20 000**

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**90 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 010 000**

Tomteverdi

Vesterlandet 60 , 8407 SORTLAND
Gnr 64 - Bnr 25
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

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.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 450 000**

Vesterlandet 60 , 8407 SORTLAND
Gnr 64 - Bnr 25
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

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

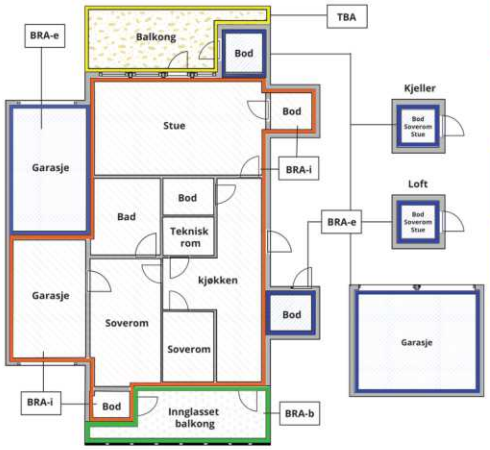
Hva er måleverdig areal?

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.

Vesterlandet 60 , 8407 SORTLAND
Gnr 64 - Bnr 25
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		24		24	
1. Etasje	54			54	38
2. Etasje	24			24	
SUM	**78**	**24**			**38**
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
1. Etasje	Kjøkken, entré, bad, stue		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist godkjente fasadetegninger og plantegninger, men det er avvik til disse. Størrelse på bad i godkjente tegninger stemmer ikke med dagens bruk, og er opplyst i egenerklæring som utvidet i 2014. Vindfang er ikke tegnet inn på godkjente tegninger. Det foreligger ikke tegninger av kjeller og 2. etasje. Fasadetegninger samsvarer ikke, da de viser annen takkonstruksjon på tilbygg.

Manglende godkjenning på tiltak som er søknadspliktige kan medføre krav om ettergodkjenning, og dersom tiltakene ikke kan godkjennes i ettertid, kan kommunen pålegge tilbakeføring til godkjent løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at det er utført elektrisk arbeid i egen regi på kjøkken og i stue, blant annet til belysning og flytting av stikkontakter. Slike arbeider skal utføres av registrert elektroinstallatør og dokumenteres med samsvarserklæring. Arbeidet vurderes derfor å være utført i strid med gjeldende regelverk.

Fjøs

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		69		69	
SUM		**69**			
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Det er kun målt areal i 1. etasje på fjøs.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus og carport

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus og vedskjul

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke fått fremlagt tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Kenneth Behrens	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	64	25		0	230425.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vesterlandet 60

Hjemmelshaver

Olsen Ana Lee Paclibar, Olsen Kolbjørn Ivar Vornes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vesterlandet, et etablert boligområde i Sortland kommune, med spredt bebyggelse og nærhet til både natur og sjø. Området ligger i rolige omgivelser med begrenset trafikk, og har kort avstand til friluftsområder, turstier og kystlandskap. Beliggenheten gir gode sol- og lysforhold, og området oppleves som skjermet og landlig samtidig som det er rimelig kjøreavstand inn til Sortland sentrum for handel og servicetilbud.

Nærområdet består hovedsakelig av eneboliger og mindre gårdsbruk, og eiendommen har adkomst via lokal vei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Arealformål: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Planidentifikasjon: 2014002
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2017-2029

Om tomten

Stor landbrukseiendom på totalt 230 mål, hvor 6,5 mål er betegnet som innmarksbeite, 16,9 mål produktiv skog og 205,2 annet markslag. Tomten rundt boligen er betegnet som bebygd med størrelse på 1,9 mål.
Eiendommen rundt boligen er opparbeidet med plen og naturtomt. Delvis gruset innkjøring og spredt beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er konsesjonspliktig ved overdragelse. Det har ikke vært aktiv drift på eiendommen på mange år, og den vurderes som lite egnet for ordinær jordbruksdrift utover eventuell utleie av dyrket mark. Takseringen er ikke utført som landbrukstakst etter jordlova, og det er derfor ikke gjort fradrag i markedsverdien som følge av konsesjonsvilkår. Det gjøres oppmerksom på at prisregulering etter konsesjonsregelverket ikke gjelder for eiendommer med verdi under kr 3 500 000.

Bygninger på eiendommen

Fjøs



Anvendelse
Tidligere driftsbygning for husdyr. Brukes som lager.

Byggeår
1940

Kommentar
Opplyst i tidligere takst.

Standard
Bygget har noe lav standard. Påkostninger og utbedringer må forventes.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Påkostninger må forventes.

Beskrivelse
Bygningen er oppført med fraukjeller i støpt betongkonstruksjon fra byggeår, og øvrige deler står på eldre pælefundamentering.
Vegger består av uisolert reisverk av tre kledd med stående trekledning.
Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer, tekket med bølge-eternitt uten takrenner og nedløp.
Vinduer med eldre koblet glass og enkle tredører.

Bygget har betydelige skjevheter og skader i flere av konstruksjonene. Mur har omfattende riss og skader, pæler har vært rettet opp av nåværende eier, men konstruksjonen har fremdeles skjevheter. Kledning og tekking utvendig er påvirket av vær og slitasje. Innvendige gulv er i dårlig stand flere steder.

Det må påregnes kostnader til utbedringer og vedlikehold på det meste av konstruksjonen.

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



Innvendig i fjøs.

Uthus og carport



Anvendelse
Lager og biloppstillingsplass

Byggeår
2019

Kommentar
Opplyst i tidligere takst.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon. Det må påregnes kostnader til oppgraderinger.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Kostnader til ytterligere vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Uthus er oppført på punktfundamenter av betong med jordgulv.
Vegger av uisolert trekonstruksjon fra byggeår kledd med stående, malt bordkledning.
Saltakkonstruksjon av prefabrikerte takstoler med taktro og utvendig papptekke.
Takrenner og nedløp i stål.
Enkel boddør i treverk.

Bygget er satt opp i senere tid og er i god bygningsmessig stand. Det er forhold å være oppmerksom på:
- Nedløp mangler på ene siden av taket, som gir økt fuktbelastning på konstruksjonen.
- Kledning er trekt veldig nært terreng som øker fuktbelastning vesentlig. Hyppig vedlikehold må forventes hvis ikke det gjøres tiltak.

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



Innvendig i bod.

Vesterlandet 60 , 8407 SORTLAND
Gnr 64 - Bnr 25
1870 SORTLAND

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Uthus og vedskjul



Anvendelse
Lager.

Byggeår
1940

Kommentar
Det foreligger ikke sikre opplysninger om byggeår i matrikkel eller byggesak. Byggeår er derfor usikkert og vurderingen er gjort med forbehold om manglende dokumentasjon.

Standard
Bygget har lav standard og er i dårlig tilstand. Omfattende påkostninger og utbedringer må forventes.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Påkostninger må forventes.

Beskrivelse
Uthus er oppført på punktfundamenter med jordgulv.
Vegger av uisolert trekonstruksjon (tynne tømmerstokker) fra byggeår kledd med stående bordkledning.
Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler uten undertak tekket med stålplater uten takrenner og nedløp.
Eldre vindu.

Bygget var fylt med ved og lot seg derfor ikke inspisere i detalj. Konstruksjonen har tydelige skjevheter, deformasjoner og manglende bæreevne som følge av alder, byggemetode og manglende vedlikehold. Tilstanden vurderes som kondemnerbar, og bygget anses å ha behov for fullstendig gjenoppbygging dersom det skal kunne tas i bruk.

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



Innvendig i uthus.

Naust



Anvendelse
Lager

Byggeår
1950

Kommentar
Det foreligger ikke sikre opplysninger om byggeår i matrikkel eller byggesak. Byggeår er derfor usikkert og vurderingen er gjort med forbehold om manglende dokumentasjon.

Standard
Bygget har noe lav standard. Påkostninger og utbedringer må forventes.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og noe vedlikeholdt. Kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Beskrivelse
Naust er oppført på punktfundamenter med jordgulv.
Eier har i senere tid jekket opp konstruksjonen og satt opp tilfarergulv med impregnert dekke og bærende konstruksjon.
Vegger av uisolert trekonstruksjon kledd med stående bordkledning og stålplater.
Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler uten undertak tekket med stålplater uten takrenner og nedløp.

Det er påbegynt renovering av naust. Deler av konstruksjonen har fått skiftet ut trevirket, blant annet noen staver og undergurter.
Noen av veggene har fått nyere stålplater montert, øvrige vegger av eldre stående trekledning med behov for utskifting.

Det er skjevheter og skader i konstruksjonen. Ytterligere utbedringer må påregnes.

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



Innvendig i naust.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	
2	05.06.2026	

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.

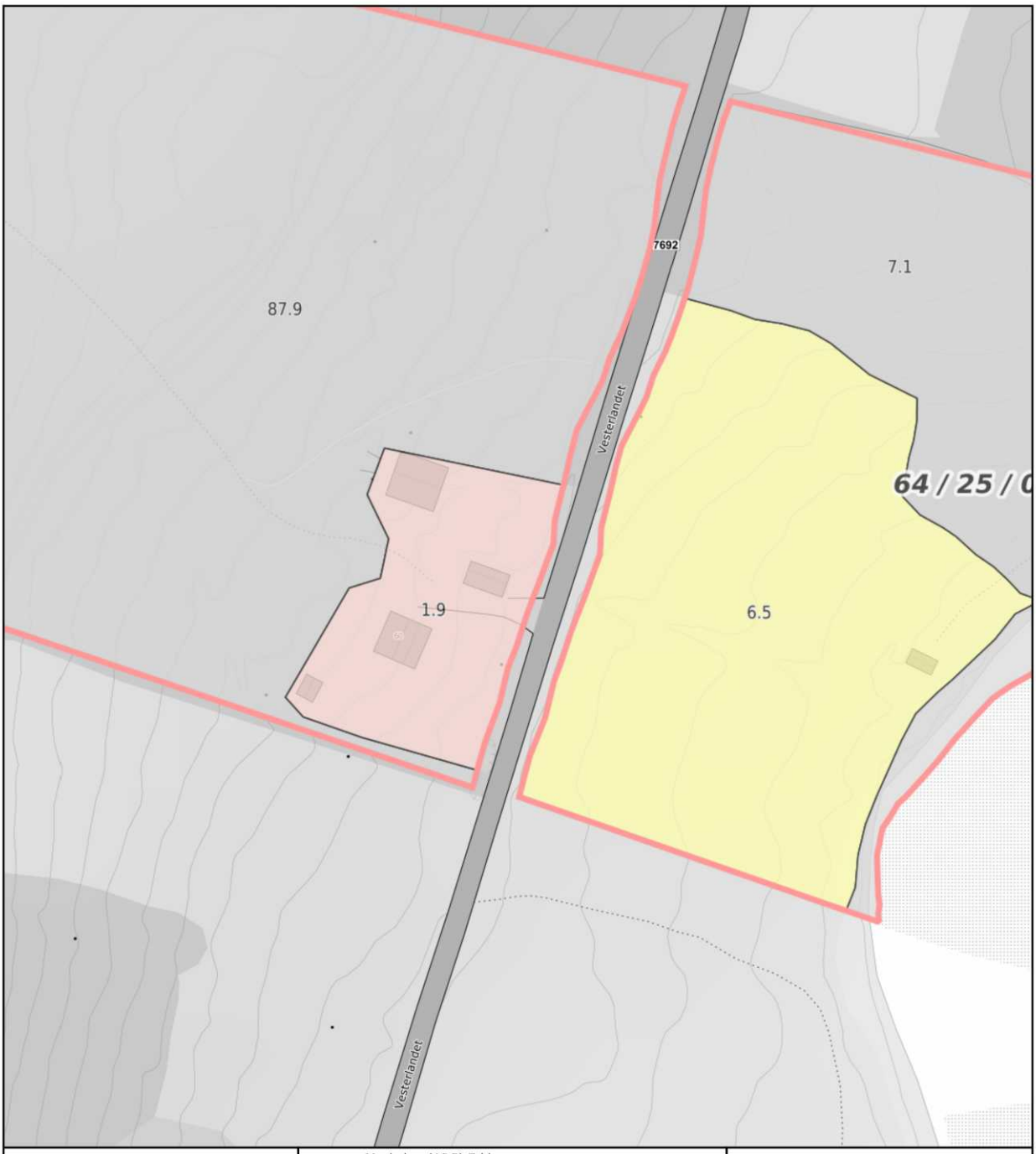
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

Vedlegg



0 10 20 30m
Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 22.05.2026 15:59
Eiendomsdata verifisert: 22.05.2026 15:55

GÅRDSKART 1870-64/25/0
Tilknyttede grunneiendommer:
64/25/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	6.5	6.5
Produktiv skog *	16.9	16.9
Annet markslag	205.2	
Bebygd, samf., vann, bre	1.9	207.1
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	230.5	230.5

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Olsen, Kolbjørn Ivar Vornes
15.05.2026
Signed bankID

Olsen, Ana Lee Paclibar
20.05.2026
Signed bankID

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

Kolbjørn Vornes Olsen

Ana Lee Paclibar Olsen

Boligen

Vesterlandet 60
8407 Sortland

1870-64/25/0/0

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Feil fall på badgulvet.

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?:** 2014

   Firmanavn: Iflg. tidligere egenerklæring Snekkerlaget og El-Team på elektrisk samt rørlegger.

   Beskrivelse av arbeidet: Utvidet bad.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Stedvis råteskader i kledninger og vinduer rundt på et soverom på loft samt symptom på utettheter rundt vinduer. Iflg. tidligere egenerklæring ble det avdekket råteskader på svill da det ble lagt ny utvendig bordkledning og veggen ble tilleggsisolert.

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**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: La nytt beslag mellom bolig og tilbygg.

---

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?

• **Ja**

Se tidligere punkt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Jekket opp deler av fjøsbygningen pga. setninger i fundamentering. Naustbygnig er jekket opp og det er lagt gulv av trekonstruksjoner.

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

Muligens vanninntrengning i kjelleren. Drenering ble skiftet i 2018 iflg. tidligere egenerklæring.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Bulldozer Maskinlag

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet drenering

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Bulldozer Maskinlag

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet drenering

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

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

Råteskader i 2 gulvbjelker iflg. tidligere egenerklæring samt i svill.

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

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Ja**

Det har vært mus, på loftet i tilbygget.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av grunnmur papp, og åpning mellom ny bordkledning. Fugeskumm i åpningen i kjeller gulv. Bruker å sette musefeller på utsiden av kjeller vegg. Og på loftet.

Tekniske installasjoner

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Ukjent
   Beskrivelse av arbeidet: Ny septiktank.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Beskrivelse av arbeidet: Ny septiktank.

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

- **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Valle
   Beskrivelse av arbeidet: Det er nedsatt stålrør i pipen.

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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: Flyttet kontakt på bad samt flyttet kabel til komfyr på kjøkken

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**

Boligen er tilbygget.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Det er foretatt takst av boligen i 2020 samt boligsalgsrapport fra 2020.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

Fjøsbygning har stedvis råteskader samt noe skjevheter. Naust har vedlikeholdsbehov og er noe skjevheter.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vesterlandet 60
Postnr	8407
Sted	SORTLAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	64
Bnr.	25
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	191046269
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1159905
Dato	03.08.2020



Innmeldt av	Ketil Bergesen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1938
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vesterlandet 60
Postnr/Sted: 8407 SORTLAND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 03.08.2020 18:31:01
Energimerkenummer: A2020-1159905
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Ketil Bergesen

Gnr: 64
Bnr: 25
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 191046269

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

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

Tiltak 8: Utskifting av vindu

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere luft/luft-varmepumpe

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

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

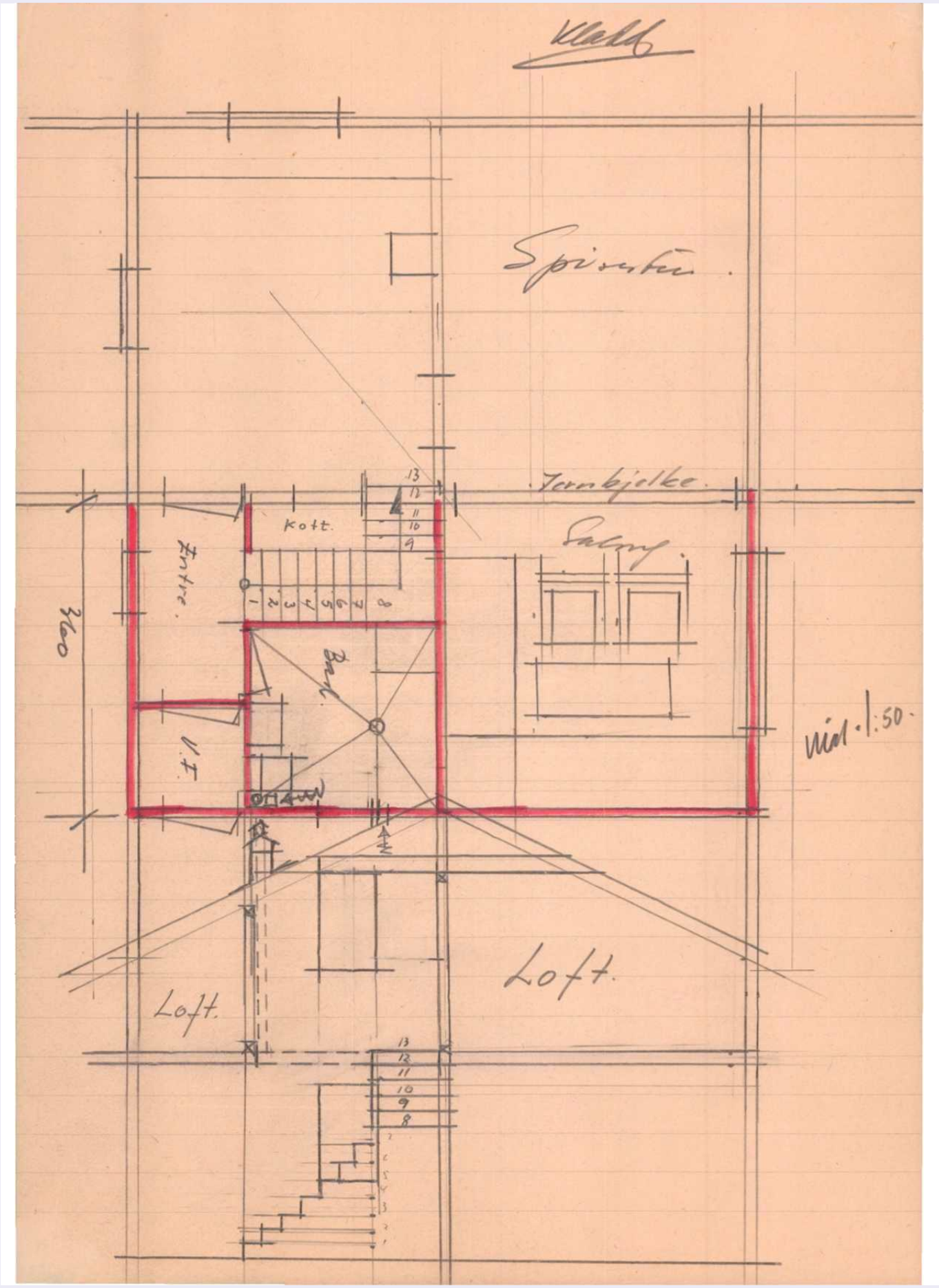
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

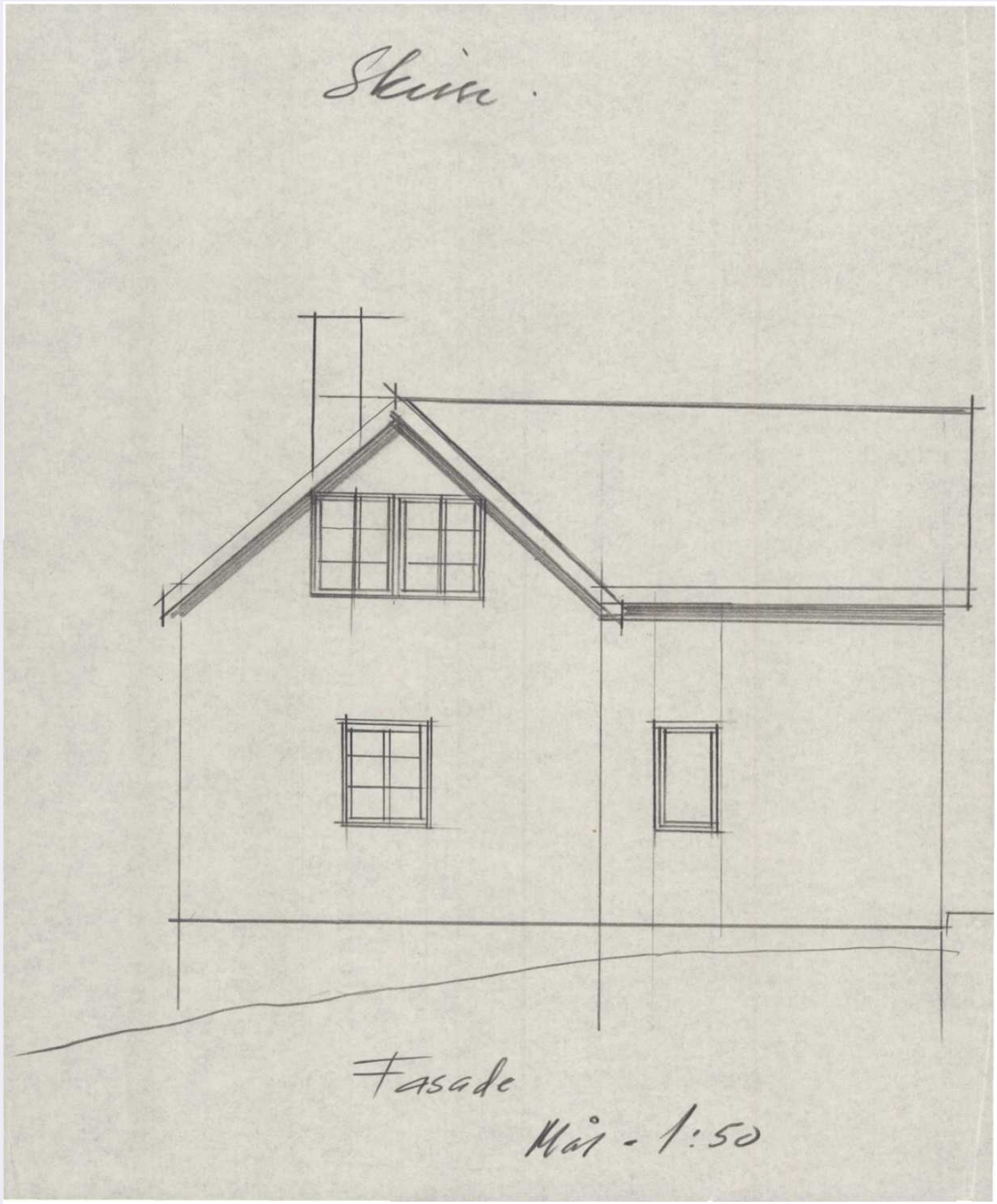
Tips 10: Fyr riktig med ved

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

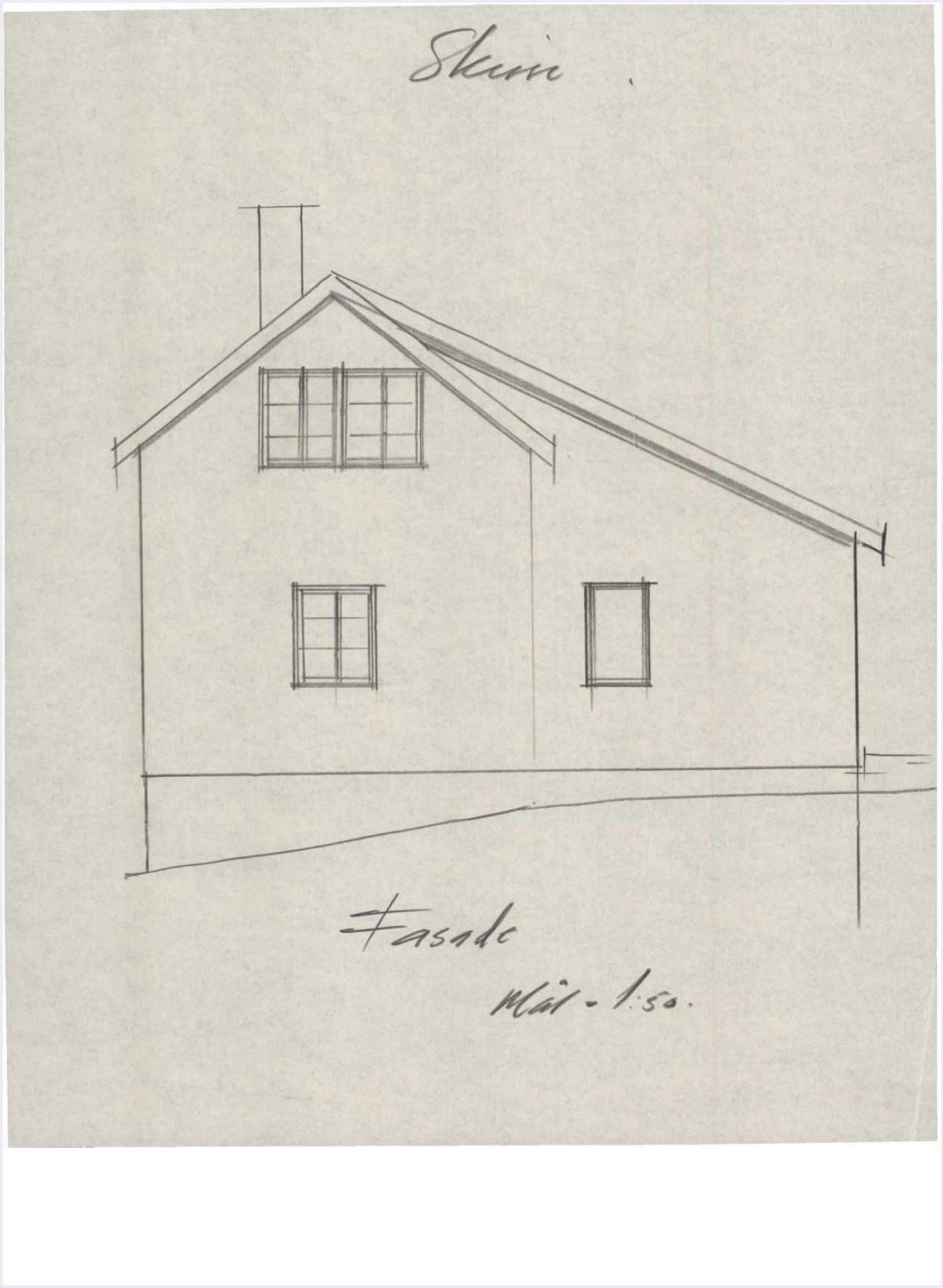
Vedlegg


Kledd
Spisestue.
Jernbjelke.
Kott.
Entre.
Salong.
Brz.
3600
11 T
Midl. 1:50.
Loft.
Loft.

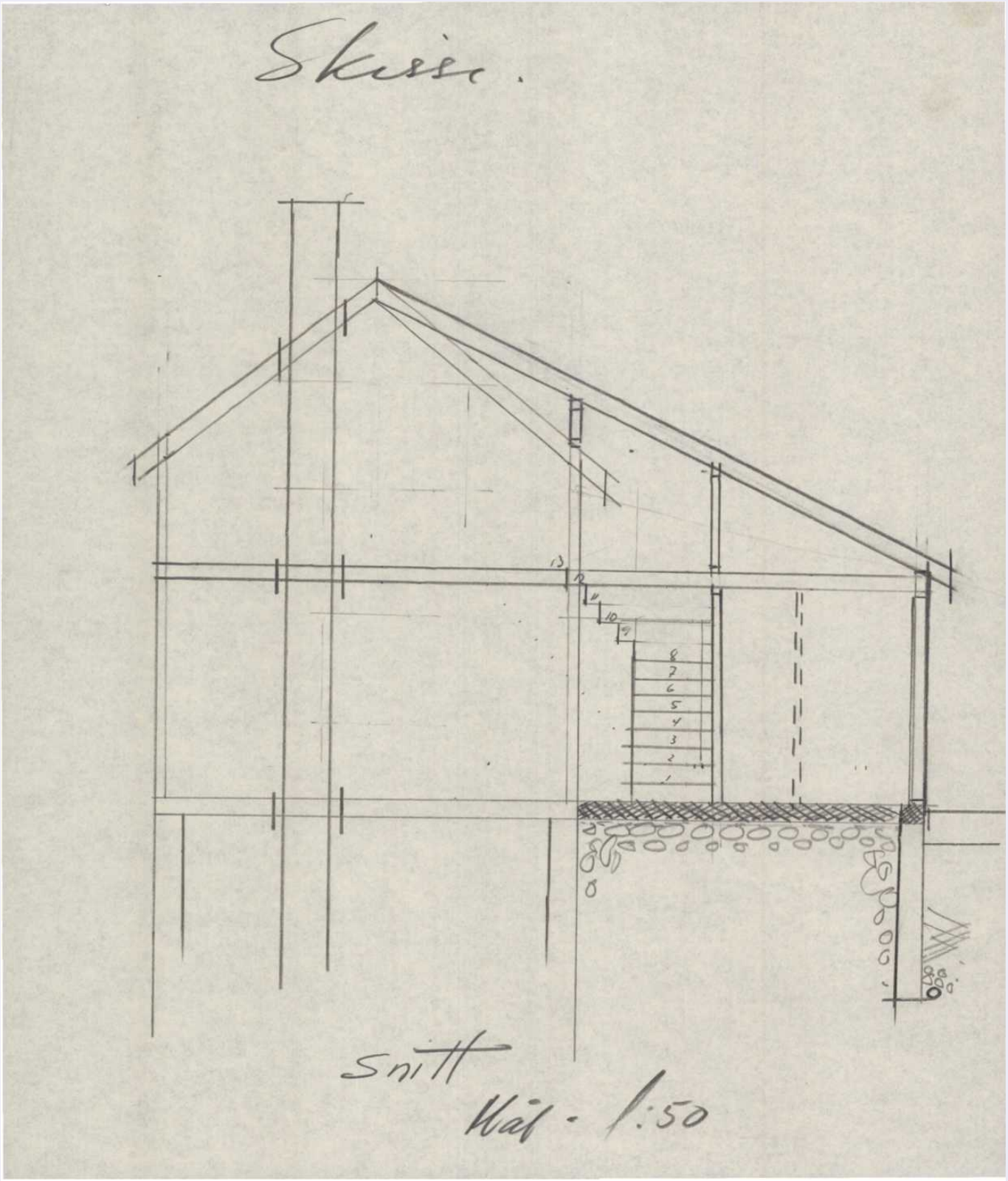
Vedlegg



Vedlegg



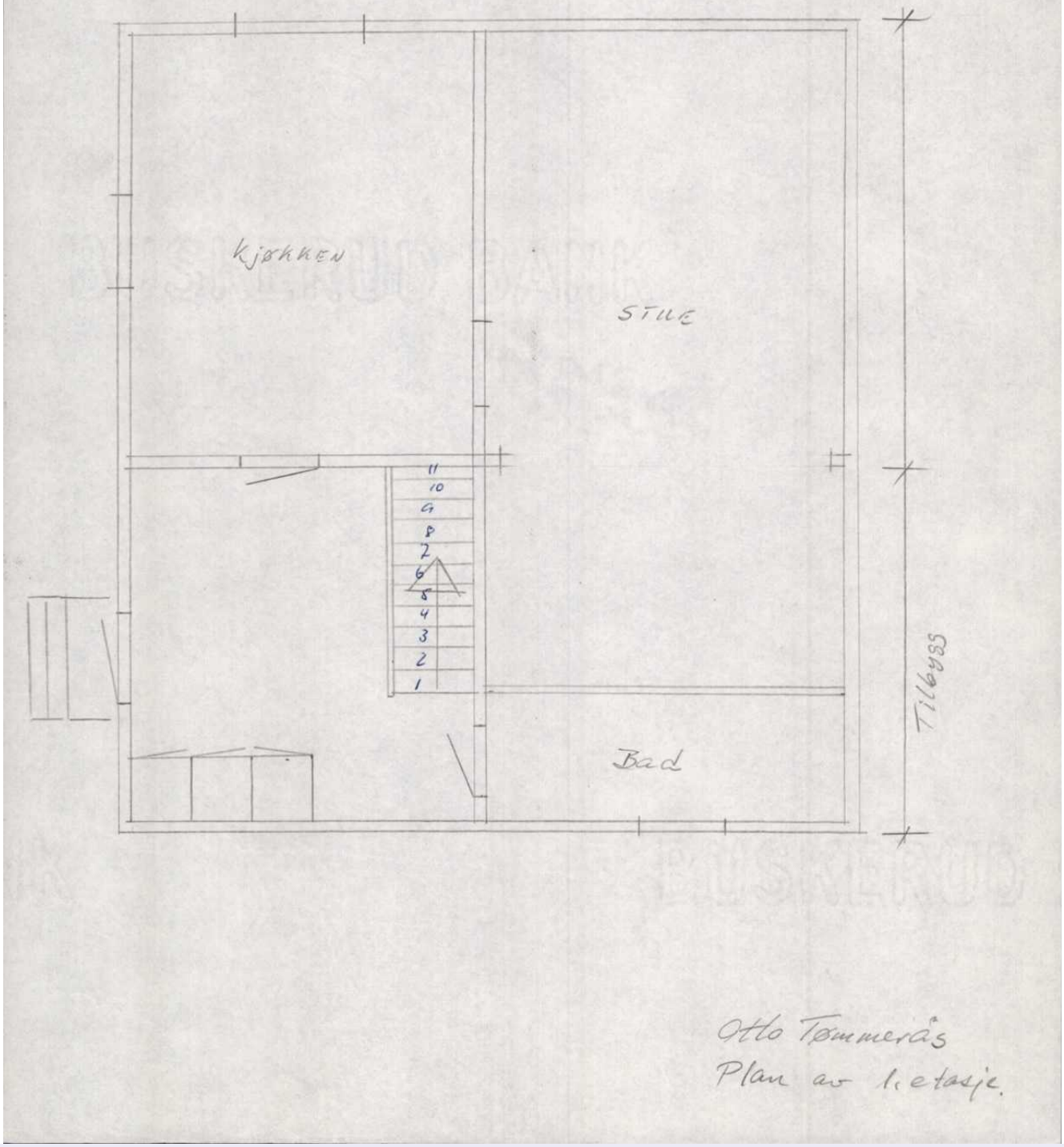
Vedlegg



Kommuneingeniøren i Kvæfjord
Telefon 78150

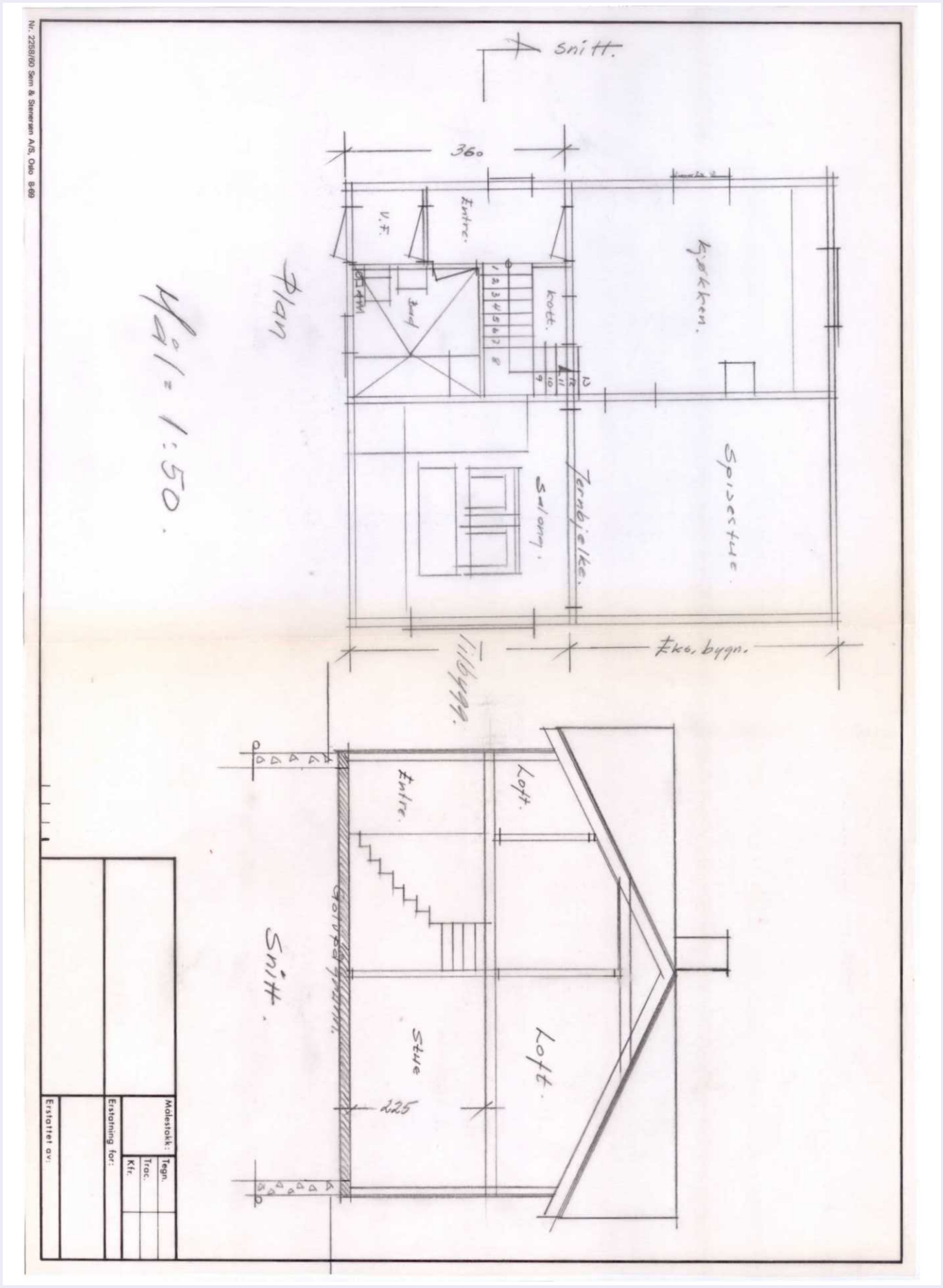
9410 Borkenes,

J. nr. .....



Otto Tømmerås
Plan av 1. etasje.

Vedlegg


Snitt.
360
Entre.
V.F.
Trapp
Kott.
Kjøkken.
Spisestue
Salong.
Jernbjelke.
Ekst. bygn.
Tilbygg.
Plan
Mål 1:50.
Entre.
Loft.
Snitt.
Stue
Loft.
225
Malestokk
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:

Utskrift av møtebok

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Kvæfjord	bygningsråd	Kvæfjord rådhus	15. mars 1974.

Sak nr.

52/74. Søknad mottatt 12/3-74 fra Otto Tømmerås, Reinstad for tilbygg til bolighus på 5/25 i Kvæfjord.
Kommuneingeniøren fremholdt at søkeren ønsker å løfte taket og forlenge dette, men vil ikke anbefale slik løsning p.g.a. husets utseende.

Vedtak:

Byggetillatelse kan utferdiges i h.h.t. tegninger, gjeldende lov og forskrifter under følgende forutsetninger:

1. Helserådets godkjennelse av kloakkavløp må foreligge.
2. Tilbyggets takform anbefales som saltak 90grader på nåværende møneretning.
3. Otto Tømmerås godkjennes som ansvarshavende for bygget.

Sign.

Utskrift sendt til
Otto Tømmerås, Borkenes.

Nr. 59 Eneren. Sem & Stenersen f. Oslo 3-65.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-64/25

Norkart
Utskriftsdato: 27.04.2026 15:24

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	HEIMEN	Beregnet areal	230425.6
Etablert dato	11.03.1937	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.05	Antall teiger	3
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant		

☑ 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
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	26.04.2019 26.04.2019			56/2 (32343,5) Mnrmangler, Mnrvannmangler, 56/1, 64/2, 64/4, 64/5, 64/16, 64/19, 64/20, 64/21, 64/25, 64/26, 64/35, 64/38, 64/40, 64/42, 64/47, 64/52
Skyldeling Skyldeling	11.03.1937			64/4, 64/25

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7627228.76	533289.79	0	Nei	13585.4	Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	7627069.12	529017.12	0	Nei	115949.5	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	7627270.41	533144.59	0	Ja	100890.7	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2	Carl Schøyens vei 6 8021 BODØ	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/2	CARL SCHØYENS VEI 6 8021 BODØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vesterlandet 60

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8407 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	310 Godfjord	Tettsted	
Valgkrets	3 Maurnes-Godfjord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	191046269		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	191046374		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	191046412		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	
4	191046366		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
5	191046250		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 191046269: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	83
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	83
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vesterlandet 60	H0101	64/25	83	0	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	36	0	36	0	0	0
H01	1	47	0	47	0	0	0

2: Bygning 191046374: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	4
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	64/25	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	4	4	0	0	0

3: Bygning 191046412: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	10
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	64/25	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	10	10	0	0	0

4: Bygning 191046366: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	64/25	-	-	-	-	-

5: Bygning 191046250: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

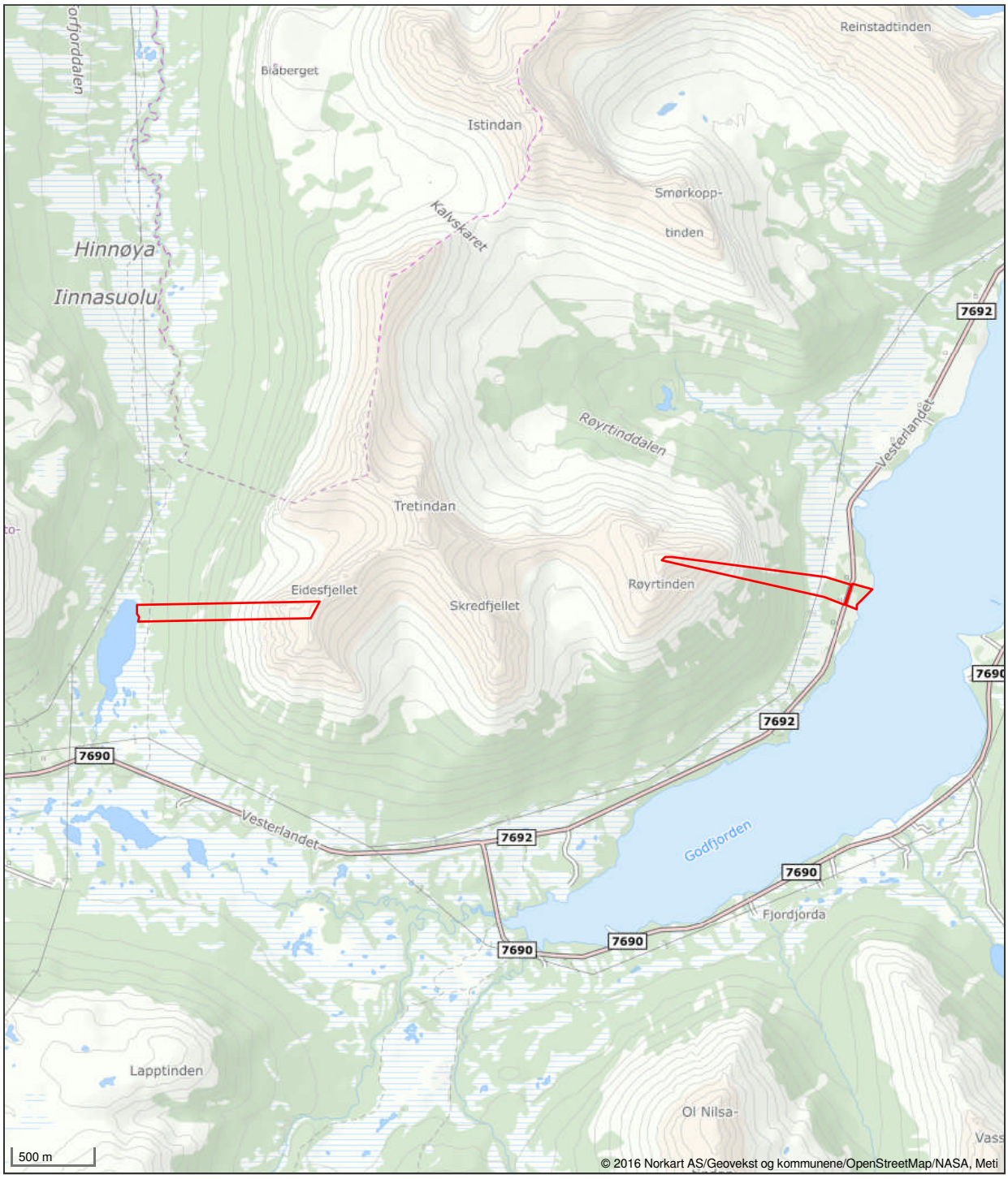
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	64/25	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 27.04.2026

Oversiktskart for eiendom 1870 - 64/25//



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

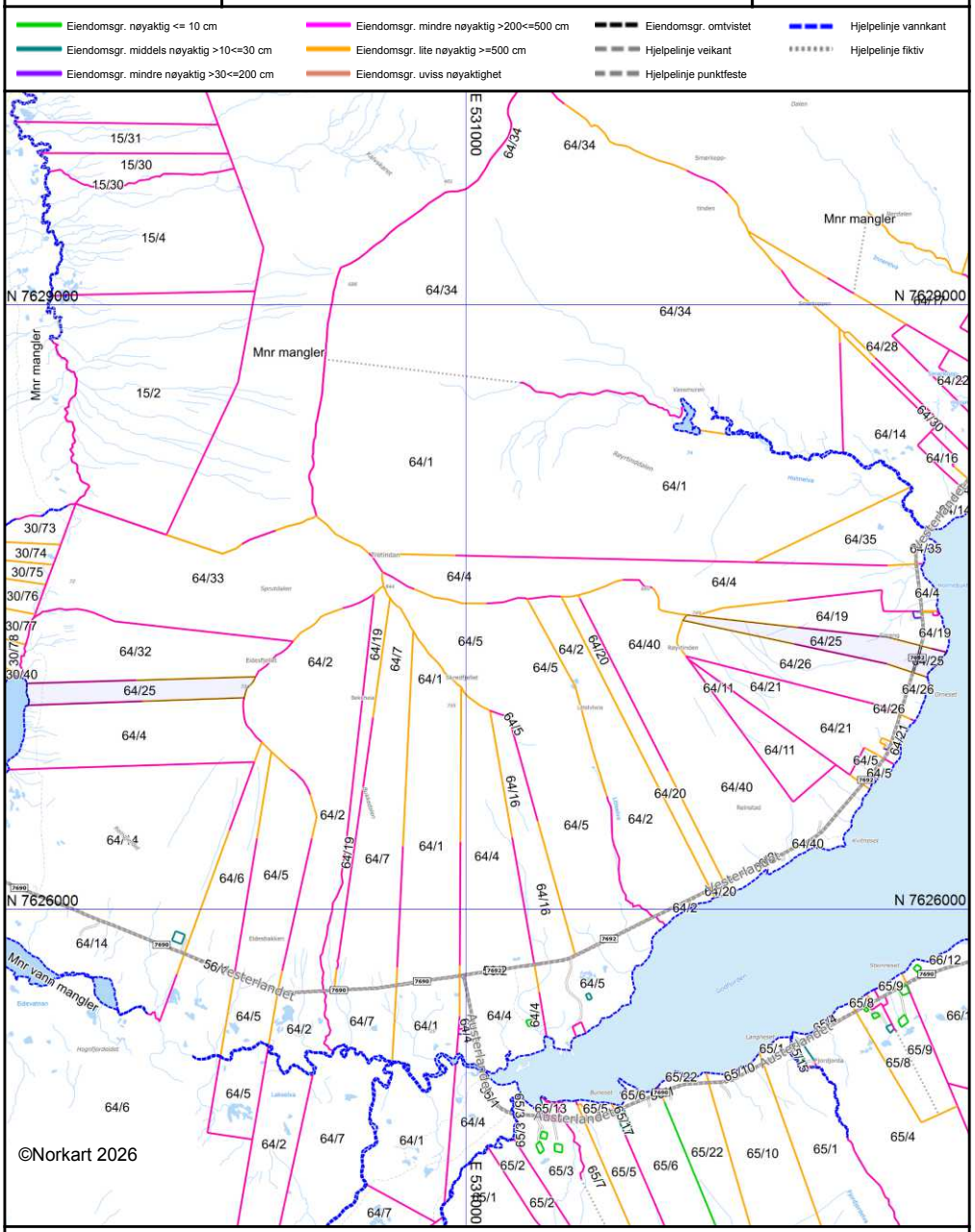
Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 64/25
Adresse: Vesterlandet 60
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:30000

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.

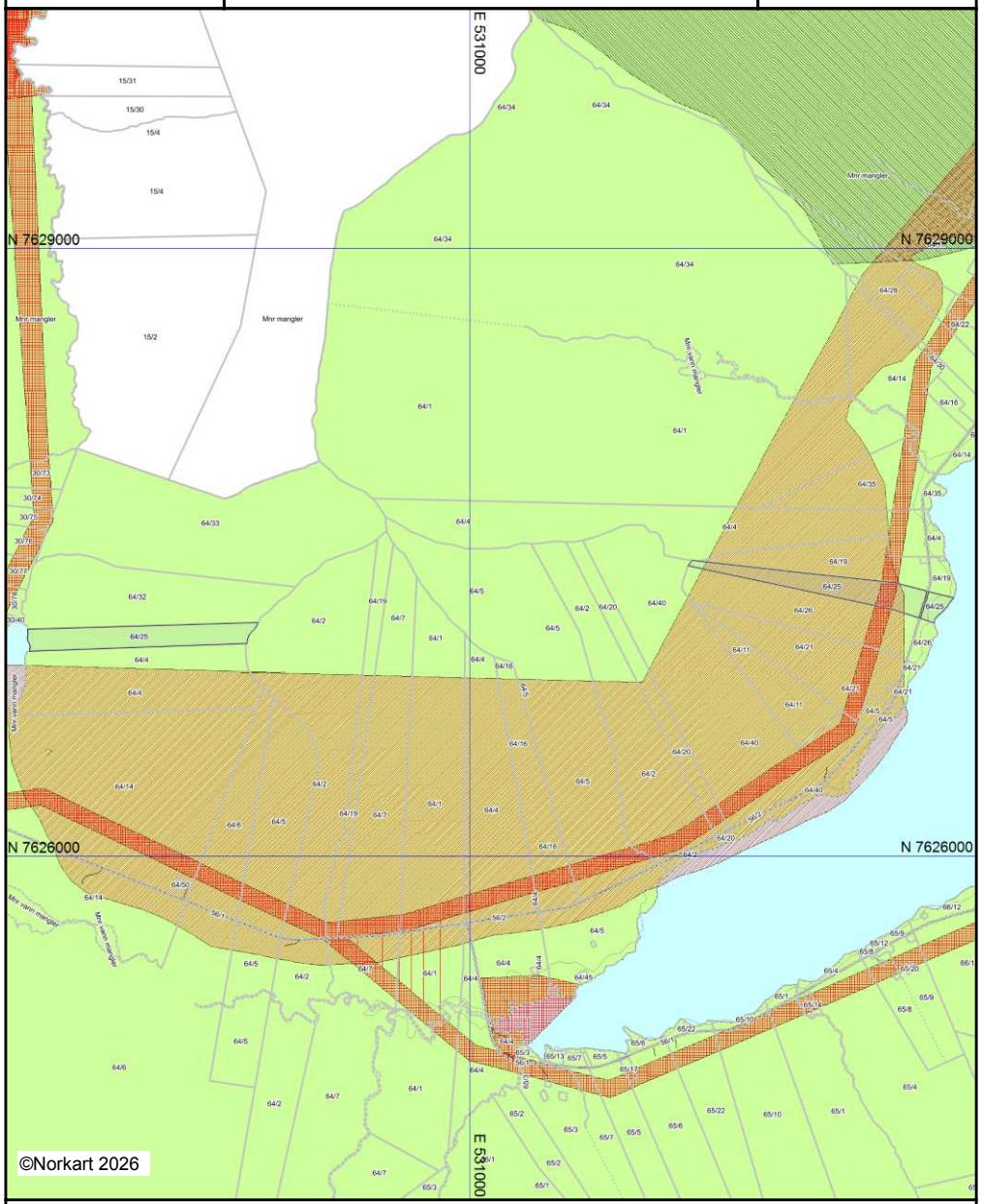
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 64/25
Adresse: Vesterlandet 60
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:30000

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	FFCC00	255-204-0	0-20-100-0	E6B800	230-185-0	0-17-90-10
Boligbebyggelse	1110	FFFF99	255-255-153	0-0-60-0	FFFF66	255-255-51	0-0-0-80
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	996600	153-102-0	0-20-80-40
Kjøpesenter	1140	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20	996699	153-102-153	0-20-0-40
Forretninger	1150	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0	9999FF	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	172-101-153	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0	9966CC	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
Uteoppholdsareal	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	993366	153-51-102	0-40-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	FFCC00 / FFFFFF	255-204-0 / 255-255-255	0-20-100-0 / 0-0-0-0	E6B800 / FFFFFF	230-185-0 / 255-255-255	0-17-90-0 / 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	0-20-40-40
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	29-0-0-31
Hovednett 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	0-20-40-40
Kollektivknutepunkt	2070	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080	B5B5B5	185-185-185	0-0-0-27	838383	128-128-128	0-0-0-50
Trasee 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 infrastrukturtraseer	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						
Skytefelt/øvingsområde	4020						
Forlegning/leir	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 gårdsdrift 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	6200						
Småbåthavn	6230						
Fiske	6300	6699FF	102-153-255	60-40-0-0	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
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	6600	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

1) Brukes på plankart i signatur, 2.3

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	H530_2		FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190			
KpStøySone	210, 220, 230, 290	H290_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			
KpGjennomføringSone	810, 820, 830			
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580	H710_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,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringSone (Vidareføring av reg.plan)	910	(Planid)		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 reduser 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 hensynssoner 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		
KpReguleringshøyde	0,20	2,0	1,0		

Linjesymbol		Symbol-beskrivelse Lengde (mm) Vertriv		Mellomrom (mm) Vertriv		Nåværende Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt Vertriv Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Nytt Farge RGB 255-0-0 (rød) Vertriv Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3
SOSI-kode	Tykkelse (mm)	1	2	3	1	2	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						
Markagrense (gjelder kun lov 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												

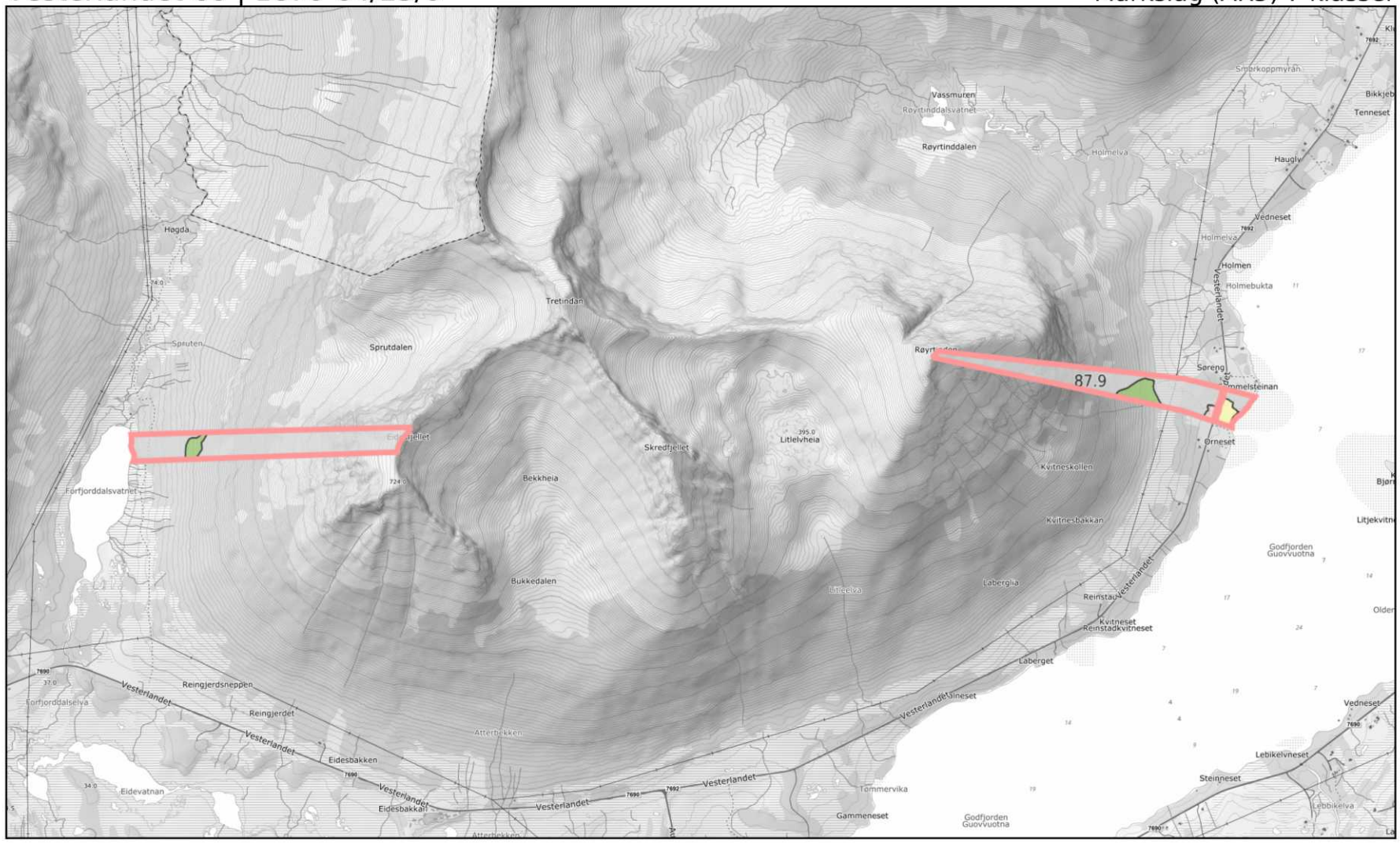
MILJØVERNDEPARTEMENTET
Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no | www.regjeringen.no/kartforskriften

Vedlegg

Vesterlandet 60 | 1870-64/25/0

Markslag (AR5) 7 klasser



Målestokk 1:20000 ved A4 liggende utskrift

NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Dato: 18.06.2026 10:46 - Eiendomsdata verifisert: 18.06.2026 09:36 - Side 1 av 4

Tegnforklaring arealstatistikk

Eiendomsgrenser

Beskrivelse	Fargekode
Grense	
Uregistrert jordsameie	
Flere hovednummer	
Tvisteteig	

Eiendom lagt til

Beskrivelse	Fargekode
Grense	
Uregistrert jordsameie	
Flere hovednummer	
Tvisteteig	

Grenser for arealressurser

Beskrivelse	Fargekode
På kart	
På flybilde	

LREG

Beskrivelse	Fargekode
Driftssenterkoordinat	

AR5 - 7 klasser

Beskrivelse	Fargekode	Symbol
Fylldyrka jord		
Overflatedyrka jord		
Innmarksbeite		
Produktiv skog		
Annet markslag		
Bebygd, samf., vann, bre		
Ikke kartlagt		

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Arealstatistikk for landbrukseiendom 1870-64/25/0

Gårdskart:
Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):
Landbrukseiendom: JA
Hovednummer: 1870-64/25/0
1 tilknytta grunneiendommer: 64/25/0

Matrikkelen (Kartverket)
Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
1870-64/25/0 Landbrukseiendom									
64/25/0	3	0,0	0,0	6,5	16,9	205,2	1,9	0,0	230,5
Sum	**3**	**0,0**	**0,0**	**6,5**	**16,9**	**205,2**	**1,9**	**0,0**	**230,5**

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet
Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter
Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret
Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent
Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent
Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1974/105630/78
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 12:40

Stempelmk. kr. 5,-
Lass. 1/11 - 74.

Avskrift av ~~Vedlegg~~ til dagbok nr. 5630 - 19 74
5635
Trondenes sorenskriverembete

90,-
5,-
95,--

G R U N N E I E R E R K L Æ R I N G

I forbindelse med bygging av gatelys gir undertegnede grunneier Kvæfjord kommune fri grunn til oppsetting av nødvendige stolper med feste.

Det gis videre rett til at der uten erstatning kan foretaes transport av stolper, sten og materiale for senere vedlikehold. **Verdi kr. 50,- for hver eiendom.**

Denne erklæring kan tinglyses.

Borkenes, 18. oktober 1974.

G. nr.	Br.nr.	Herred	Navn:
5	21	Kvæfjord	Olaf Johansen
"	"	"	Ingeborg Johansen
5	25	"	Otto Tømmerås
"	"	"	Einar Tømmerås
5	22	"	Oskar Johansen
"	"		Anna Johansen
5	20		Arnold Eriksen
"	"		Edny Eriksen
5	7	"	Ingrid Hansen
5	9		Frank Hansen
"	"	"	Torbjørn Myrseth

Det attesteres at erklæringen er underskrevet i vårt påsyn og at undertegnede er over 20 år.

1. Bjarne Myrseth 2. Fabian Myrland

FOR GNR. 5, BR.NR. 7 har for eieren = Frank Hansen - som er myndling - guttens far og tidligere eier av eiendommen undertegnet erklæringen. Overformynderiet har intet å bemerke til erklæringen som er gitt. Kvæfjord Overformynderi 25/11-74

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/101187/78
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 12:04

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 187 55.
23/5
Trondenes sorenskriverembede

U t s k r i f t
a v

jordskifterettsbok for Trondenes jordskiftesokn.

Reinstad i Kvæfjord herad.

Aar 1937, den 8. Juni, blev utskiftningsrett sat på gården Reinstad, gr.nr. 5, i Kvæfjord herred, i huset til Joakim Hansen, administrert av utskiftningsformann Olsen og forøvrig bestående av de opnevnte varamenn Ole J. Hagen, Rå, og Olaf Bergh, der erklerte at de var uinteressert, med dens parter uforbundne og tidligere i saken å ha avlagt den lovbefalte ed. Begge de opnevnte utskiftningsmenn Ole Olsen, Straumen og M.Torheim, Vik hadde meldt forfall.

Hvor da foretokes :

Utskiftning av opdyrkingsmark, utmark og skog til gården Reinstad, i henhold til forlangende fra Joakim Hansen, datert 7. Januar 1937.

Følgende eiere møtte : For eieren av br.nr. 1, Mathias Andersens enke mødte sønnen Dehart Reinstad. Eieren av br.nr. 2 Ingvald Reinstad. Eieren av br.nr. 3 og 6 Joakim Hansen. Eieren av br.nr. 4, Erling Reinstad. Eieren av br.nr. 5, Fredrik Bendiksen, Eieren av br.nr. 7, Olaf Jensen. Eieren av br.nr. 8, Ingolf Johansen og Sverre Forse. Eieren av br.nr. 9, Radman Hansen. Eieren av br.nr. 10, Hans Pedersen mødte ikke og var ikke hjemme. Hans er lovlig varslet. Eieren av br.nr. 11, Hans Og Johan Høybakk. Eieren av br.nr. 12, Nils Johansen. Eieren av br.nr. 13, Ivar Bendiksen, Eieren av br.nr. 14, Anker Reinstad. Eieren av br.nr. 15, Eugen Gunnesdal. Eieren av br.nr.16, Lockert Johansen. Eieren av br.nr. 17, Hans Nikolaisen. Eieren av br.nr. 19, Hans Hansen. Eieren av br.nr. 20, Rolf Eriksen. Eieren av br.nr. 21, Hjalmar Johansen. Eieren av br.nr. 22, Tobias Johansen. Varslet men ikke fremmødt er eieren av br.nr. Otto Tømmeråss og eieren av br.nr. Ole Olsen

Der framlas: 1. Forannevnte rekvisisjon påtegnet beramelse, sorenskriverens mennsopnevnelse og endelig opnevnelse. 2. Gjenpart av varsel til lodeierne med underretning om opnevnelse av utskiftnings- og varamenn. 3. Partenes meddelelse om den foretatte utskytelse.

De fremmødte parter fremla skylddelingsforretninger og skjøter, som efter avbenyttelse blev tilbakelevert, og de oplyste

./.

på forespørgsel, at der ikke var flere eiere, som hadde andel i fellesskapet.

Ledsaget av de fremmødte parter foretok retten befaring i marken av partiet i Godfjordbotn til grensen mot Hongfjord, hvilken gårds eiere var fremmødte i henhold til varsel. Partene var enige om, at grensen går efter en bekk fra grensen mot Forfjord og Roksøy til Forfjorddalsvatnet hvorfra grensen går omtrent midt efter vatnet og videre efter elven til det østre lille vatn sydvest av det største av Eidesvatna, følger så nord og østkanten av førnevnte lille vatn til dettes sydøstre hjørne, hvor trækors var opsat og går herfra i ben retning til et skar midt på høieste Skrefjellet. Linjeretningen siktet tilbake efter trækorset og Skrefjellet går til en pål 48 opsat på en haug lidt vest av Forfjorddalselven. Grensen mot Forfjord er tidligere bestemt ved høiesterettsdom. I fjordbotn støter feltet til grensen mot Godfjordbotn, gr.nr. 6 i Kvæfjord, hvilken grense tidligere er bestemt ved off. utskiftingsforretning , hvorover kart føreligger og derfor var heller ikke Godfjordbotns eiere nu innvarslet for grenseopgangen, og grensen ved utskiftningen over Godfjordbotn blev solid avmerket.

Det oplystes, at skogen til gården Reinstad var delt ved en forretning av 22.juli 1823, tingl. 26.juli 1824, men all grunn i utmarken var felles, hvorom alle parter var enige. Forretningen haddes ikke tilstede, hvorfor utskrift av denne må forlanges fra Statsarkivet. Strekningen på søndre side av Lakselva og likeså et parti mot Forfjordgrensen er fellesskap i skog og grunn.

Med denne befaring forløp dagen og utskiftningens videre behandling utsattes til næste dag kl. 9.

Onsdag den 9.juni fortsattes utskiftningen av gården Reinstad utmark med samme personale som foregående dag. Partene var delvis nærværende og delvis fraværende.

Retten og endel av partene foretok befaring til grensen mot Myrland, hvilken grense anførtes å være helt grei. I grensen var opført gjerde. Forøvrig grenser utmarken mot sydøst til gårdens innmark og sjøen og mot nordvest til høifjellet etter fylkesgrensen mot Nordland således som denne grense er avlagt på topografisk kart.

Rekvirenten oplyser at grunnen til hans forlangende om utskiftning er, at han ønsker all grunn i utmarken skiftet, da marken fra fjellfoten til sjøen og på begge sider av Lakselven utelukkende er tjenlig til opdyrkning og bureising. Han ønsket

- 3 -

også all myr i utmarken undersøkt, hvorvidt der måtte finnes brukbar torvmyr. Likeså ønsket han forholdet mellem eier og bruksberettiget ordnet i medhold av utskiftningslovens kap. 14.

Da partene som foran anført iflg. forretningen av 1823 anser all grunn i utmarken å være felles og at det kun er skogen som da er skiftet, hvilket anses å være helt sansynlig, da man på den tid ikke foretok deling av annet enn trærne, finner retten at her ~~er~~ i formell henseende er adgang til utskiftning i medhold av utskiftningslovens § 1 a . I materiell henseende finnes heller intet til hinder for utskiftning, da den ansees hverken å være utjenlig eller forbunden med overveiende ulempe, hvorfor blev

besluttet :

Den forlangte utskiftning av gården Reinstad utmark, skog og torvmyr blir å fremme og likeså ordning av havnerettigheter som måtte være påheftet hovedbruk.

De bruk der har lodd i fellesskapet samt disses skyld og eiere er :

Br.nr.	1,	Reinstad,	skm.	o,47,	eier Mathias Andersens enke.
"	2,	"	"	0,47	" Ingvald Reinstad.
"	3,	"	"	0,48	" Joakim Hansen.
"	4,	"	"	0,52	" Erling Reinstad.
"	5,	Rolighet.	"	0,51	" Freedrik Bendiksen.
"	6,	Nyjorden.	"	0,47	" Joakim Hansen.
"	7,	Elvebakken,	"	0,46	" Olaf Jensen.
"	8,	Sætervik,	"	0,13	" Ing.Johansen&Sverre Forse
"	9,	Myrsletten,	"	0,07	" Radmann Hansen.
"	10,	Steinbakken,	"	0,03,	" Hans Pedersen.
"	11,	Rabben	"	0,04	" Hans&Johan Høibakk.
"	12,	Græsnes	"	0,31	" Nils Johansen.
"	13,	Molund	"	0,07	" Ivar Bendiksen.
"	14,	Solheim	"	0,47	" Anker Reinstad.
"	15,	Alfheim	"	0,05	" Eugen Gunnesdal.
"	16,	Nordheim	"	o,o7	" Lockert Johansen.
"	17,	Tennes	"	0,05	" Hans Nikolaisen.
"	19,	Søreng	"	0,07	" Hans Hansen.
"	20,	Strandebø	"	0,05	" Rolf Eriksen.
"	21,	Ornes	"	0,06	" Hjalmar Johansen.
"	22,	Solstrand	"	0,05	" Tobias Johansen.
"		,Nyheim	"	0,05	" Ole Olsen.
"	25,	Heimen	"	0,05	" Otto Tømmerås.

./.

- 4 -

Kart bestemtes optatt over hele Reinstad utmark og partene blev pålagt under opmålingen å skaffe den nødvendige handlangerhjelp samt å påvise sine skoggrenser.

Da intet videre nu var å foreta utsattes forretningen på ubestemt tid.

De med møtet forbundne og forøvrig påløpne omkostninger opgjordes således : ----------

---------- bet.

Protokollen oplest i nærvær av ovenanførte parter.

Utskiftningsmennene og partene hadde på forespørgsel intet å bemerke ved det forhandlede eller protokollerte.

M. Olsen. (sign.) Ole J. Hagen. (sign.) Olav Bergh. (sign.)

År 1945 den 23.august ble utskiftingsrett atter satt på gården Reinstad, gr.nr. 5 i Kvæfjord herred, administrert av utskiftingsformann Sigurd Kaasen og bestod forøvrig av de av formannen i medhold av utskiftingsloven § 13 oppnevnte utskiftingsmenn, Jacob Johnsen, Sandvik og Kristian Mehus. Ingen av de tidligere oppnevnte utskiftingsmenn og varamenn kunne møte. Begge utskiftingsmennene erklerte seg ubeslektet med partene i saka uinteresserte og hadde tidligere avgitt forsikring.

Hvorda foretokes :

Fortsettelse av den 8.juni 1937 utsatte utskifting over gården Reinstads utmark, gr.nr. 5 i Kvæfjord herred.

Følgende eiere møtte: For br.nr. 1, Dehart Reinstad,uten skriftlig fullmakt, br.nr. 2, Ingvald Reinstad, br.nr. 3 og 6,Joakim Reinstad, br.nr. 4 Erling Reinstad, Br.nr. 5 Fredrik Bendiksen, for br.nr. 7, Olaf Jensen møtte faderen Julius Jensen, br. nr. 14, Anker Reinstad.

I tiden fra 24.august til 7.september ble utmarka bonitert. Under dette arbeide fulgte en del av partene med idet de vekslet om å være behjelpelig under arbeidet med boniteringen av torvmyrene.

Følgende parter har rettigheter i sameiet :

Br.nr. 1, Dehart Reinstad 1/4 part
" " 14, Anker Reinstad,

Av denne parsell er solgt til Nils Johansen Græsnes en parsell av skyld 31 øre.

br.nr. 2, Ingvald Reinstad 1/4 part
" " 5, Fredrik Bendiksen

Av br.nr. 2 er gått ut br.nr. 10, Hans Pedersen 3 øre og Hjalmar Johansen br.nr. 21 skyld 6 øre. Br.nr. 10 har havnerett for de kreaturer som føs på plassen samt har kjøperen rett til andel i Rørtinddalen av fellesskapet der. Parsellen er på ca 20 dekar. Br.nr. 21, Hjalmar Johansen, beiterett for de kreaturer som han kan vinterføs. Rett til torvmyr etter skyld fra Inderelva og innover, samt selgerens part av fellesskapet i Rørtinddalen.

Br.nr. 3, Joakim Hansen 1/8
" " 6 Joakim Hansen 1/8

Br.nr. 19, Hans Hansen, beite etter skyld og 1 mål brenntorv. Utgått av br.nr. 6.

Av br.nr. 2 er solgt br.nr. 21, Ornes Hjalmar Johansen, av skyld 6 øre. Partene er enige i at kjøperen skal ha hamnerett og torv etter skyld.

Br.nr. 13 Ivar Bendiksen, skogen på en teig i Kvinesbakken, 100 m breid, teig i Aksla 40 m brei samt 1/8 del av Røirtinddalen. Havnerett for de dyr han kan vinterfø. Ubestemt angående torvrett. Utgått av br.nr. 3.

Br.nr. 16, Lockert Johansen Lunde skal ha rett til skogen på søndre Skredteig, skogen på en teig i Kvitnesbakken 50 m brei, 1/16 del av Røirtinddalen og 1 mål brenntorv i Fjordbotn. Utgått av br.nr. 3. Rett til laksesett , bær og landslott etter skyld. Rett til beite for de dyr han før på plassen. (ant.5 kyr). Utgått av br.nr. 6 .

Br.nr. 11, Johan Høibakk, skyld 4 øre, utgått av br.nr.6 havnerett for det som vinterføs. Ingen rett til torvmyr i fellesskapet.

Br.nr. 4, Erling Reinstad. Av dette bruk er utgått br. nr. 15, Eugen Gunnesdal, skyld 5 øre, samt br.nr. 25 Otto Tømmeråss 5 øre, samt br.nr. 28 Kristian Johnsen, skyld 5 øre. Begge disse sistnevnte bruk har rett til torv og beite i utmarka etter skyld.

Br.nr. 7, Olaf Jensen, av dette bruk er utgått br.nr. 9 7 øre Radmann Hansen, beiterett for de dyr som han kan vinterfø, ingen rett til torvmyr etter selgerens opplysning.

Br.nr. 22, Tobias Johansen, skyld 5 øre, beite og torvrett etter skyld, samt rett til selgerens andel av fellesskapet i Røirtinddalen.

Br.nr. 26, Olaf Johannessen, skal ha beite og torv etter skyld.

./.

De med møtet og forøvrig påløpne kostnader utgjør :

Partene vedtok varsel gjennom rekvirenten for neste møte. Protokollen oplest i nærvær av Joakim Reinstad, Erling Reinstad, Anker Reinstad, Julius Jensen, Fredrik Bendiksen og Ingvald Reinstad.

Joakim Reinstad opplyste at han har solgt en parsell til Olaf Hansen Gunnesdal, av skyld 2 øre. I salget fulgte en skogteig i Kvitnesbakken (trekanten). Havnerett etter skyld .

Arthur Schjelderup har kjøpt en parsell av br.nr. 5, Fredrik Bendiksen, av skyld 1 øre. Hamnerett etter skyld. Ikke rett til torva i fellesskapet.

Ellers hadde partene og mennene ikke noe å merke.

Sigurd Kaasen. (sign.) Jacob Johnsen. (sign.) Kristian M.Mehus. (sign.)

År 1952, den 20.mai, vart jordskifteretten atter sett på gr.nr. 5, Reinstad i Kvæfjord herad, i huset hos Joakim Reinstad.

Jordskiftedomar: J. Loe.

Jordskiftemenn: Gardbrukar Kristian Mehus, Gunnesdal og gardbrukar Jakob Johnsen, Sandvik, begge frå Kvæfjord.

S a k : Jordskifte over utmarka til gr.nr. 5, Reinstad, utsett frå den 7. september 1945.

Desse parter møtte : Dehart Reinstad (br.nr.1), Ingvald Reinstad (br.nr. 2), Joakim Reinstad (3 & 6), Erling Reinstad (br nr.4), Fredrik Bendiksen (5), Olaf Jensen (7), Hans Hansen (9), Albert "ansen (10), Nils Johansen (12), Ivar Bendiksen (13), Anker M. Reinstad (14), Eugen Gunnesdal(15), Lockert Lunde (16), Hans Hansen (19) for br.nr. 21 møtte Berger Mehus, Tobias Johansen (22), Otto Tømmerås (25), Olaf Johansen (26), Kristian Johnsen (28), Bjarne Johansen (30), Arnold Eriksen (20), Birger Johansen (31).

Spørsmålet om beiteretten for parsellene vart drøfta, og tinginger ført millom partene. Det vart oppnådd forlik millom partene for desse bruksnummer :

Br.nr. 9, Hans "ansen, beiterett for 3 kyr hos br. 7.
" " 10, Albert Hansen, " " 3 " " " 2.
" " 15, Eugen Gunnesdal, " " 2 " " " 4 .

Br.nr. 19, Hans Søreng, beiterett for 4 kyr hos br.nr. 6.
" " 20, Arnold Eriksen, " " 3 " " " " 6.
" " 21, Hj. Johansens enke " 3 " " " " 2.

Desse parseller skal ha beiterett etter skyld : Br.nr. 22,25,26,28, og br.nr. 30.

For br.nr. 11, 12, 13, 16, og br.nr. 31, kom ikkje partene til forlik om beiteretten, og jordskifteretten gjorde derfor vedtak om at : br.nr. 11, Hans Og Johan Høybakk, skal ha beiterett for 1 ku hos br.nr. 6. Br.nr. 12, Nils Johansen, beiterett for 3 kyr hos br.nr. 1. Parsellen har ikkje krav på beiterett, då dette ikkje er nemnt i skylddelingsdokumentet, men eigaren av hovudbruket kom med tilbud om at parsellen skulle få beiterett for 3 kyr.

Br.nr. 16, Lockert Lunde, beiterett for 4 kyr hos br. 3.
" " 13, Ivar Bendiksen, " " 4 kyr " " 3.
" " 31, Birger Johansen, " " 3 " " " 2&5.
" " 17, Hans Nikolaisen, " " 3 " " " 5.
" " 24, Arth. Schjelderup, " " 1½ " " " 5.

Jordskiftekostnader : ---- betalt av Joakim Reinstad.

Saka blir no utsett inntil skifteplanen er utrekna. Møtet slutt.

Reinstad, den 20.mai 1952.

J. Loe. Jac. Johnsen. Kristian Mehus.
(sign.) (sign.) (sign.)

År 1952, den 21.august, vart jordskifteretten atter sett på gr.nr. 5, Reinstad i Kvæfjord, på bedehuset.

Jordskiftedomar : J. Loe.

Jordskiftemenn: Jac. Johnsen, Sandvik og Kr. Mehus, Gunnesdal

S a k : Framhald av jordskiftet over utmarka til gr.nr. 5, Reinstad i Kvæfjord, utsett frå den 20.mai 1952.

Desse parter møtte: Dehard Reinstad (br.nr.1), Ingvald Reinstad (br.2), Joakim Reinstad (3&6), Erling Reinstad (4), Fredrik Bendiksen (5), Hans Hansen Myrslett (9), Albert Hansen (10), Joh. Høybakk (11), Nils Johansen (12), Harry Bendiksen (13), Anker Reinstad (14), Eugen Gunnesdal (15), Lockert Lunde (16), Hans Nikolaisen (17), Hans Hansen Søreng (19), Arnold Eriksen (20), Nils Vikholt (21), Olaf Johansen (26), Kristian Johnsen (28), Bjarne

./.

Johansen (30), Birger Johansen (31). Desuten møtte Nagel Rikardsen, Hongfjord, og Andreas Arntsen, Hongfjord, den siste med fullmakt frå Bernhard Arntsen, Liland. Dei to eig 1/8 del av Forfjordsameiget.

Olaf Jensen, br.nr. 7, møtte ikkje på grunn av sjukdom.

Nagel Rikardsen la fram :

1) Avskrift av kjøpekontrakt, dagsett 4.juli 1893, der Peder Nilsen Aspenes, dåverande eigar av gr.nr. 5 br.nr. 7, sel sin part av Forfjorddalen til Rikard Davidsen og Ole Johnsen, Hongfjord. Kontrakten er ikkje tinglyst. Det er heller ikkje halde skylddeling eller utskreve skjøte.

Nagel Rikardsen la videre fram :

2) Brev frå høgsterettsadvokat Haga, Oslo, d.10.april 1934, og
3) brev frå same advokat, d. 16.april 1934.

Av desse brev går det fram at Nagel Rikardsen har sendt inn den ovafor nemnte kjøpekontrakt i original, då han var med under ei høgsterettsak millom Reinstad og Furfjord.

Han la videre fram :

4) Utskrift av overrettsdom d.1.november 1931, der Rikard Davidsen og Bernhard Arntsen er pålagt sakskostnader saman med dei andre partene på Reinstad. Men eigaren av gr.nr. 5 br.nr. 7 er ikkje med.

5) Brev frå Ole Nilsen, Reinstad, til Nagel Rikardsen, d. 24/1-1930, med krav på pengar for kartet som vart oppteke under rettsaka.

Jordskiftedomaren la fram kart i 3 blad over utmarka til garden Reinstad, med innteikna skifteplan. Partene fekk ordet for å seie si meining om skifteplanen.

Etter at retten hadde drøfta skifteplanen med partene, vart det gjort enkelte endringer, serleg for littra A, br.nr. 1 og littra D, br.nr. 4.

Arbeidet med linjestakinga tok så til, og jordskiftemennene vart permiterte under dette arbeidet.

Reinstad, den 22.august 1952 .

J. Loe. (sign.) Jac. Johnsen. (sign.) Kristian Mehus. (sign.)

År 1952, den 21.november, vart jordskifteretten atter sett på Reinstad, gr.nr. 5, i Kvæfjord, på Bedehuset.

Jordskiftedomar : J. Loe.

Jordskiftemenn: Jac.Johnsen, Sandvik, og Kristian Mehus, Gunnesdal.

S a k : Framhald av jordskiftet over utmarka til garden Reinstad, utsett frå den 22.august 1952.

Sidan siste møte er skiftelinjene staka i marka og grensemerker nedsett. Arbeidet er utført av jordskiftelandmålerne Christiansen og Reite, delvis og av jordskiftedomar Loe.

Torsdag den 4.september var jordskifteretten på synfaring i Forfjorddalen for å fastsette grensa millom gr.nr. 5,Reinstad i Kvæfjord, og gr.nr. 30, Hongfjord i Sortland herad..

Frå gr.nr. 5, Reinstad, møtte Nøgel Rikardsen,Hongfjord, Andr. Arntsen, Liland og Joakim Reinstad, (gr.nr.5,br.nr.3&6.

For gr.nr. 30, Hongfjord i Sortland, møtte heradsagronom Wøhni, og formannen i Sortland jordstyre Jens Hansen. Desse er oppnemnt av Sortland formannskap i møte den 29/8-52.(Utskrift er vedlagt dokumentene).

Partene vart enige om grensa som er oppmerkt slik :

YTTERGRENSER.

Grensa millom gr.nr.5, Reinstad i Kvæfjord, og gr.nr.30 Hongfjord, i Sortland :

Frå Forfjorddalsvatnet fylgjer grensa Sprutbekken til derne tar til å svinge mot fjellet. Her er hogd + i liten jordfast stein (1) i myra like ved (på sørsida av) bekken. Herifrå går linje rett, 24 g retningsvinkel, 49 m til + i jordfast stein(2) på ein rabb, 177 m til + i liten jordfast stein (3), 122 m til + i stor jordfast stein (4), 124 m til + i jordfast stein (5),106 m til + i jordfast stein (6) som ligg 5 m frå Forfjordelva, i grensa millom Sortland og Bjørnskinn herad.

Grensa mot gr.nr. 15, i Bjørnskinn herad, er grei og godt avmerkt.

Frå Forfjorddalsvatnet fylgjer grensa elva sørover til det vestre Eidesvatnet, går tvert over vatnet til gamalt + i nordre side av kløvd,jordfast stein (7) som ligg 11 m frå vatnet,videre i retning 203 g,(omlag rett sør) 107 m til + i nedsett stein (8), 108 m til + i nedsett stein (9), 111 m til + i nedsett stein (10), 73 m til + i jordfast stein (11), 86 m til + i jordfast

./.

stein (12), 120 m til + i jordfast stein (13), og videre i same retning til høgste fjell.

Under oppmerkinga av denne grensa var Kristoffer Hansen som eig gr.nr. 30, br.nr. med.

Grensa mot gr.nr. 3, Myrland :

Grensa går ut frå gamal nedsett stein (13a) i grensa millom inn-og utmark, i retning 340 g, 46 m til + i nedsett st. (14), 80 m til + i nedsett stein (15), 63 m til + i jordfast st. (16), 32 m til + i nordre side av stor, jordfast stein (17) og videre i same retning til høgste Littleknurren.

Under oppmerkinga av denne grensa var eigaren av gr.nr. 3 br.nr. 6, Leif Skoglund, med.

Grensa mot gr.nr. 6, Godfjordbotn, er grei, og godt oppmerkt.

S k i f t e l i n j e n e .

1.linje går ut frå + i nedsett stein (18) i grensa mot innmarka, i retning 344 g , 56,5 m til + i neds.stein (19), 67,5m til + i stor jordfast stein på myra (20), 82 m til + i neds.stein 21), 11 m til + i jordfast stein (22), 40 m til + i stor, jordfast stein (23), 120 m til + i nordre spiss av lang, jordfast stein(24) og videre i same retning til høgste fjell, eller so lang som privat eigedomsrett rekk.

2.linje går ut frå + i nedsett stein (25) i grensa mot innmarka, i retning 341 g , 31 m til + i nedsett stein (26) i myrkant, 76,5 m til + i jordfast stein (27) i myra, 49 m til + i stor jordfast stein (28) i myrkant, 85 m til + i jordfast stein (29), 90 m til + i jordfast stein (30) og videre i same retning til høgste fjell.

3. linje går ut frå grensa mot innmarka i retning 342g ca 14 m til + i nedsett stein (31), 60 m til + i nedsett stein 32) i myrkant, 68 m til + i jordfast stein (33), 36,5 m til + i stor flat jordfast stein (34), 17 m til + i jordfast stein (35), 66 m til + i jordfast stein (36), 65 m til + i jordfast stein(37) og videre same retning til høgste fjell.

4. linje går ut frå grensa mot innmarka i retning 348g ca 15 m til + i nedsett stein (38), 25 m til + i neds.stein (39) på bakkekanten, 80 m til + i neds.stein (40) på myra, 84 m til + i neds.stein (41) i myrkant, 40 m til + i jordfast stein (42)

95 m til + i jordfast stein (43), 40 m til + i jordfast stein (44) og videre i same retning til høgste fjell.

5. linje går ut frå Skognesbekken i retning 346 g, 3 m til + i neds.stein (45), 47 m til + i neds.setin (46) i myra, 70,5 m til + i jordfast stein (47) i myra, 65 m til + i jordfast stein (48) i myrkant, 63,5 m til + i jordfast stein (49), 90 m til + i stor jordfast stein (50), 70 m til + i stor jordfast stein (51) i nordre kant av ura og v.s.r. til høgste fjell.

6. linje går ut frå Nordelva i retning 339 g , 2 m til + i nedsett stein (52), 30 m til + i neds.stein (53) på bakkekant 79 m til + i neds.stein (54) i myra og 59 m til gamalt + i jordfast stein (55). Her svinger linja i retning 47,5 g, 49 m til + i liten jordfast stein (56), 48 m over Nordelva til + i jordfast stein (57) og 54 m til + i nedsett vinkelstein (58) i myra. Her svinger linja i retning 140 g, 99 m til + i nedsett stein (59) i myra, 58 m til + i neds.stein (60) på bakkekant, 29 m til + i neds.stein (61) i bakkefoten, 70 m til + i neds.stein (62) og v. s.r. ca 3 m til bygdevegen til Myrland der linja ender.

7. linje går ut frå grensa mot innmarka i retning 350g ca 14 m til + i jordfast stein (63), 65 m til + i nedsett stein (64), 60 m til + i jordfast stein (65), 26 m til + i jordfast st. (66), 44 m til + i jordfast stein (67), 75 m til + i jordfast st. (68) og vider same retning til høgste fjell.

8. linje går ut frå grensa mot innmarka, i retning 358 g ca 45 m til + i nedsett stein (69) på liten bakke, 39 m til + i liten jordfast stein (70), 33 m til + i nordre kant av stor, jordf. stein (71), 42 m til + i stor jordf.stein (72), 33 m til + i sønd. re kant av spiss jordfast stein (73) og v.s.r. til høgste fjell.

9. linje går ut frå gamal nedsett stein (73a), omlag i grensa mot innmarka, i retning 356 g, 34 m til + i nedsett st. (74), 18,5 m til + i jordfast stein (75), 34,5 m til + i flat jor fast stein (76), 36 m til + i spiss jordfst stein (77), 42 m til + i stor, lang jordfast stein (78) under ura og videre i same retning til høgste fjell.

10. linje går ut frå grensa mot innmarka i retning 356 g, 35 m til + i jordfast stein (79), 59 m til + i jordfast stein (80), 35 m til + i indre kant av spiss, jordfast stein (81) 35 m til + i jordfast stein (82) og videre i same retning til høgste fjell.

./.

- 12 -

11 linje går ut frå grensa mot innmarka i retning 354 g 26 m til + i nedsett stein (83), 11 m til + i jordfast stein (84) 34 m til + i stor, jordfast stein (85), 37 m til + i indre spiss av stor, jordfast stein (86), 42 m til + i jordfast setin(87) i kanten av ura og v.s.r. til høgste fjell.

12. linje går ut frå grensa millom inn-og utmark, i retning 355 g , ca 13 m til + i flat, jordfast stein (88/ videre i same retning 40 m til + i nordre kant av stor jordfast stein (89) 24 m til + i stor, spiss jordfast stein (90), vider i same retning til + i søndre kant av jordfast stein (91) i kanten av ura, og videre i same retning til høgste fjell.

13. linje går ut frå gamalt + i Heststeinen (92) i grensa mot innmarka, i retning 255 g, 51 m til + i flat jordfast stein (93), v.s.r. 17 m til + i nedsett vinkelstein (94). Her svinger linja litt i retning 284 g, 25 m til + i nedsett vinkelstein (95), 51,5 m til + i nedsett stein (96) og v.s.r. 67 m til + i nedsett vinkelstein (97). Her svinger linja litt i retning267 g, 72 m til + i nedsett stein (98) og v.s.r. 48 m til + i nedsett vinkelstein (99). Her svinger linja i retning 346g 57 m til + i nedsett stein (100), 47 m til + i neds.stein (101) og v.s.r. 48 m til + i neds.stein (102) der linja ender.

14. linje går ut frå + i nedsett stein (103) i grensa mot innmarka, i retning 353 g, 31 m til + i vinkelstein (95) i 13.linje.

15. linje går ut frå + i nedsett stein (104) i grensa mot innmarka, i retning 360 g, 59 m til + i nedsett stein (105) og v.s.r. 54 m til + i nedsett vinkelstein (97) i 13.linje.

16. linje går ut frå + i nedsett vinkelstein (106) i grensa mot innmarka i retning 346 g, 75 m til + i nedsett stein (107), 72 m til + i austre kant av Skaftesteinen (108), 78 m til + i neds.stein (109), og v.s.r. 35 m til + i nedsett vinkelstein (110). Her svinger linja i retning 8 g, 29 m til + i gamal nedsett stein (111), 64 m til + i nedsett stein (102), 23 m til + i stor jordfast stein (112), 92 m til + i nedsett stein (113),77m til + i nedsett stein (114), 95 m til + i nedsett stein (115) og v.s.r. til linja skjærer Skjellbekken.

17. linje går ut frå gamalt + i stor jordfast stein (116) sør for Indreelva i grensa mot innmarka, i retning 236 g , 60 m til + i jordfast stein (117) og v.s.r 36 m til + i nedsett vinkelstein (118).

18. linje går ut frå + i nedsett stein (119) i grensa mot innmarka, i retning 351 g, 101 m til + i nedsett vinkelstein (118), 24 m til + i nedsett stein (120), 160 m til + i jordf.stein (121) i myrkant, 30 m til + i neds.vinkelstein (122), 58 m til + i søndre kant av stor, jordfast stein(123), 26 m til + i neds.stein (124) og v.s.r. 22 m til Indreelva. Herfrå fylgjer linja elva vestover ca 35 m . Her svinger linja i retning 22 g, 15 m til + i neds.stein (125), 80 m til + i neds.stein (126), 76 m til + i neds.stein (127), 72 m til + i neds.stein (128), 45 m til + i neds. stein (129) og videre same retning ca 32 m til Skjellbekken og videre langs Skjellbekken til den krysser 16.linje.

19. linje går ut frå + i neds.stein (130) i grensa mot innmarka i retning 136 g, 60 m til + i nedsett stein(131), 45 m til + i jordfast stein (132), 125 m til + i neds.stein(133),40 m til + i stor,lang,jordf.stein (134) og v.s.r. 64 m til + i neds. vinkelstein (135). Her svinger linja i retning 39 g, 76 m til + i neds.stein (136), 70 m til + i jordf.stein (137) i eit bekkefar, 49 m til + i jordf.st. (138) og v.s.r. 13 m til + i nedsett vinkelstein (122) i 18.linje.

20. linje går ut frå + i nedsett stein (139) i grensa mot innmarka i retning 136 g, 68 m til + i berg (140) på myra, 90 m til + i neds.stein (141) i myra, 85 m til + i neds.stein (142) i myra, 95 m til + i neds.vinkelstein (143) i myrkanten, 60 m til + i stor jordfast stein (144), 105 m til + i liten jordfast st. (145), 120 m til + i neds.vinkelstein (146), 45 m til + i nedsett stein (147) og v.s.r. til høgste fjell.

21. linje går ut frå gamalt + i jordfast stein (148) i grensa mot innmarka, i retning 136 g, 30 m til + i neds.st.(149) 40 m til + i liten jordfast stein(150) i myra, 130 m til + i neds stein (151), 80 m til + i neds.st.(152), 98 m til + i neds.vinkelstein (153). Her svinger linja i retn.36 g, 25 m til + i jordf.st.(154), 30 m til + i jordf.st.(155) og v.s.r.48 m til + i neds.vinkelstein (143) i 20.linje.

22. linje går ut frå grensa mot innmarka i retning 151 g 50 m til + i nedsett stein (156), 80 m til + i berg (157), 30 m til + i nedsett stein (158) i myra, 160 m til + i neds.st.(159) 45 m til + i jordf.st.(160) litt opp for myrkant, 50 m til + i jordfast st.(161), 95 m til + i neds.st.(162), 110 m til + i stor

./.

jordfast stein(163), og videre i same retning 80 m til + i neds. vinkelstein (164). Her svinger linja i retning 61 g, 58 m til + i jordf.st.(165), 35 m til + i neds.vinkelstein (146) i 20.linje.

23. linje går ut frå + i nedsett stein (166) i grensa mot innmarka, i retning 351 g, 95 m til + i jordfast stein(167) 35 m til + i neds.stein(168), 115 m til + i neds.st.(169) ved bekk, 172 m til + i neds.st.(170) i myrkant, 38 m til + i jordf. stein(171), 100 m til + i jord.st.(172), 150 m til + i jordfast stein (173), 80 m til + i jordf.st.(174) og videre i same retn. til høgste fjell.

24. linje går ut frå + i neds.st.(175) i grensa mot innmarka i retning 351 g, 110 m til + i neds.st. (176) og v.s.r. 89 m til + i neds.vinkelstein (177) i 25.linje.

25. linje går ut frå grensa mot innmarka i retning 351 g, 115 m til + i neds.st.(178) v.s.r. 80 m til + i nedsett vinkelstein (179). Her svinger linja i retn. 52 g, 92 m til + i neds.vinkelstein (177), 39 m til + i neds.vinkelstein (180).Her svinger linja i retn.351 g, 210 m til + i jordf.st.(181), 38 m til + i jordf.st.(182), 100 m til + i jordf.st.(183), 150 m til + i neds.st.(184), 80 m til + i jordf.st.(185) og v.s.r. til høgste fjell.

26. linje går ut frå Holmelva i retning 0 g, 7 m til + i jordf.st.(186), 60 m til + i liten jordf.st.(187), 53 m til + i jordf.st.(188), 50 m til + i jordf.st.(189) 25 m til + i nedre spiss av jordf.stein (190), 45 m til + i jordf.st.(191), 45m til + i nordre spiss av jordf.stein (192), 60 m til + i liten jordf.stein(193), 90 m til + i stor,jordf.st.(194) og v.s.r.til høgste fjell.

27. linje går ut frå Holmelva i retning 316 g, 15 m til + i stor,jordf.st.(195), 50 m til + i stor,jordf.stein(196) 50 m til + i stor,jordf.st.(197) og v.s.r.20 m til Røyrtinddals-vatnet der linja ender.

28. linje går ut frå + i nedsett vinkelstein(198) i grensa mot innmarka i retning 295 g, 44 m til + i neds.stein (199),57m til + i jordf,st.(200), 52 m til + i sida på stor,jordf.st.(201) 67 m til + i jordf.st.(202) og v.s.r. til høgste fjell.

29. linje går ut frå + i nedsett stein (203) i grensa mot innmarka, i retning 209 g. 65 m til + i neds.st.(204), 49 m til

+ i neds.ste.(205), 111 m til + i jordf.st.(206) og v.s.r. til høgste fjell.

30. linje går ut frå gamalt + i jordf.st.(207) i grensa mot innmarka, i retn. 315 g, 40 m til + i neds.st.(208), 47 m til + i neds.st.(209), 100 m til + i jordf.st.(210), 90 m til + i jordf.st.(211) og videre i same retning til høgste fjell.

31. linje går ut frå gamalt + i jordf.st.((212) i grensa mot innmarka i retn.317 g, 56 m til + i jordf.st.(213), 50 m til + i jordf.st.(214) 87 m til + i jordf.st.(215), 113 m til + i jordf.st.(216) og videre i same retn. til høgste fjell.

32. linje går ut frå + i neds.vinkelstein (217) i grensa mot innmarka i retning 342 g, 51 m til + i neds.st.(218), 38 m til + i neds.vinkelstein (219), 61 m til + i jordf.st.(220),86 m til + i flatt berg (221), 40 m til + i jordf.st.(222), 106 m til + i berg (223) og v.s.r. til høgste fjell.

33. linje går ut frå + i neds.vinkelstein(219) i 32.linje i retn.257 g, 47 m til + i neds.st.(224), 56 m til + i neds.st. (225), 67 m til + i jordf.st.(226), 55 m til + i jordf.st.(227) og v.s.r. 54 m til + i neds.vinkelstein(228). Her svinger linja i retn.362 g, 63 m til + i stor jordf.st.(229), 81 m til + i jord st.(230), 94 m til + i jordf.st.(231), 152 m til + i jordf.st. (232) og v.s.r. til høgste fjell.

34. linje går ut frå Godfjorden i retning 373 g , over + i jordf.st.(233), 39 m til + i neds.st.(234), 22 m til + i neds. st.(235), 79 m til + i bergvegg (236), 62 m til + i jordf.st.(237) 109 m til + i jordf.st.(238), 149 m til + i jordf.st.(239), 100 m til + i jordf.st.(240) og v.s.r. til høgste fjell.

35. linje går ut frå Godfjorden i retning 373 g, over + i neds.st.(241), 21 m til + i neds.st.(242), 25 m til + i neds.st. (243), 83 m til + i jordf.st.(244) på ein bergrygg, 57 m til + i jordf.st.(245), 93 m til + i jordf.st.(246), 85 m til + i jordf. st.(247), 110 m til + i jordf.st.(248), 80 m til + i jordf.st. (249) og videre i same retn. til høgste fjell.

36. linje går ut frå + i vinkelstein (250) i 37.linje i retning 290 g, 94 m til + i jordfast stein (251), 36 m til + i jordf.st.(252). Her svinger linja litt i retning 280 g, 37 m til + i neds.st. (253), 37 m til + i neds.st.vinkelstein (254).(Frå stein(250)til stein(254) fylgjer linja nyvegens sentrumslinje som

./.

er utstukke i marka). Her svinger linja i retning 385 g, 11 m til + i nedsett stein (255), 75 m til + i neds.st.(256), 72 m til + i jordf.st.(257), 65 m til + i jordf.st.(258), 65 m til + i jordf.st.(259), 105 m til + i jordf.st.(260), 70 m til + i jordf.st.(261) og videre i sameretning til høgste fjell.

37. linje går ut frå Godfjorden (i ei lita vik) i retning 391 g, over + i nedsett stein (262), 80 m til + i nedsett stein(263), 54 m til + i nedsett stein(264), 73 m til + i neds.st.(265), 76 m til + i neds.st.(266), 57 m til + i neds.st.(267) 12 m til + i nedsett vinkelstein (250), 9 m til + i nedsett mm-stein (268), 91 m til + i neds.st. (269), 81 m til + i stor, jordfast stein(270), 119 m til + i jordf.st.(271), 100 m til + i berg (272), 110 m til + i jordf.st.(273) og vider i same retning til høgste fjell.

38. linje går ut frå Trætelva, i retning 7 g, over + i nedsett stein(274) som står 4 m frå elva, 51 m til + i nedsett stein (275), 198 m til + i nedsett stein (276), 162 m til + i neds.st.(277), 94 m til + i neds.st.(278) 161 m til + i nedsett stein(279), 90 m til + i neds.st.(280), 68 m til + i neds.st. (281) og v.s.r. 89 m til + i neds.vinkelstein (282).
Her svinger linja litt, i retning 2,5 g, 126 m til + i neds.st. (283), 61 m til + i neds.st.(284), 35 m til + i neds.st.(285), 52 m til + i jordf.st.(286), 59 m til + i jordf.st.(287), 94 m til + i jordf.st.(288), 100 m til + i berg (289) 170 m til + i svaberg (290) og videre i same retning til høgste fjell.

39. linje går ut frå + i neds.vinkelstein (291) i grensa mot gr.nr.6 Godfjordbotn, og går i retning 334 g, 179 m til + i neds.st.(292), 100 m til + i neds.st.(293) og v.s.r. 107 m til + i neds.st.(294) ved Tverelva.

40. linje går ut frå + i neds.st.(295) ved Lakselva i retning 5 g, 63 m til + i neds.st.(296), 58 m til + i neds.st. (297), 63 m til + i neds.st.(298), 100 m til + i neds.st.(299) 113 m til + i neds.st.(300), 99 m til + i jordf.st.(301), 76 m til + i jordf.st.(302), 114 m til + i jordf.st.(303), 195 m til + i jordf.st.(304) og vidare i.s.r.til høgste fjell.

41. linje går ut frå Atterbekken i retning 96 g, 2 m til + i neds.st.(305) og fylgjer den utstukne veglinja 52 m til + i neds.vinkelstein (306). Her svinger linja i retn. 11 g. 12 m til + i neds.st.(307), 67 m til + i neds.st.(308), 59 m

til + i neds.st.(309), 105 m til + i neds.st.(310), 87 m til + i jordf.st.(311), 105 m til + i jordf.st.(312), 115 m til + i jordf. st.(313), 190 m til + i jordf.st.(314) og videre i same retning til høgste fjell.

42. linje går ut frå gamal neds.stein (315) i grensa mot gr.nr.6,Godfjordbotn, i retning 357 g,, 65 m til + i nedsett stein (316), 34 m til + i neds.st.(317) og videre i same retning til Tverelva. Linja går videre over elva, svinger så i retning 16 g,. 7 m til + i nedsett stein (318), 49 m til + i neds.st. (319), 50 m til + i neds.st.(320), 78 m til + i neds.st.(321),98m til + i neds.st.(322), 80 m til + i neds.st.(323), 59 m til + i jordf.st.(324), 123 m til + i neds.st.(325), 148 m til + i neds. st.(326), 92 m til + i neds.st.(327), 93 m til + i neds.st.(328), 114 m til + i neds.st.(329), 119 m til + i neds.st.(330), 123 m til + i neds.st.(331), 30 m til + i neds.st.(332) og videre i same retning 9 m til Lakselva.

43. linje går ut frå Polljordbekken i retning 13 g, 2 m til + i liten jordf.st.(333), 30 m til + i neds.st.(334), 70 m til + i neds.st.(335), 74 m til + i neds.st.(336), 61 m til + i neds.st.(337), 117 m til + i jordf.st.(338), 78 m til + i ned. st.(339), 129 m til + i jordf.st.(340), 85 m til + i neds.st.(341) 116 m til + i neds.st.(342), 123 m til + i berg (343),110 m til + i neds.st.(344), 57 m til + i neds.st.(345), 119 m til + i neds. st.(346), 124 m til + i neds.st.(347), 110 m til + i neds.st.(348) 55 m til + i neds. st.(349) like ved Lakselva, 40 m over elva til + i neds.st.(350) i bakkefoten, 25 m oppover bakken til + i neds. st.(351) i myrkanten, 132 m over myra til + i neds. st.(352) i myr kanten, 43 m til + i neds.st.(353) på bakkekanten, 42 m til + i neds.st.(354) i veglinja. Her svinger linja i retning 17 g, 16 m til + i neds.st.(355), 92 m til + i neds.st.(356), 65 m til + i jordf.st.(357), 37 m til + i jordf.st.(358) øverst i myra, 165 m til + i jordf.st.(359), 85 m til + i jordf.st.(360), 100 m til + i jordf.st.(361) og videre i same retning til høgste fjell.

44. linje går ut frå + i neds.st.(344) i 43.linje, i retning 312 g, 96 m til + i auster kant av jordf.st.(362), 36 m til + i neds.st.(363) og videre i same retn. 89 m til + i neds.st. vinkelstein(364). Her svinger linja i retning 13 g, 52 m til + i neds.st.(365), 83 m til + i jordf.st.(366), 83 m til + i neds.st.(367), 145 m til + i neds.st.(368), 57 m over Lakselva til + i neds.st.(369), 95 m til + i neds.st.(370), 265 m over myra

./.

til + i neds.st.(371), 23 m til + i neds.st.(372), 50 m til + i jordf.st.(373),147 m til + i jordf.st.(374) 120 m til + i jordf. stein(375), 90 m til + i jordf.st.(376), 110 m til + i jordf.st. (377) og videre i same retning til høgste fjell.

45. linje går ut frå Lakselva i retning 24 g, 4 m til + i neds.st.(378), 120 m til + i neds.st.(379), 108 m til + i neds.st.(380), 104 m til + i jordf.st.(381), 85 m til + i neds. st.(382), 119 m til + i jordf.st.(383), 105 m til + i jordf.st. (384), 86 m til + i jordf.st.(385), 88 m til + i jordf.st.(386), 90 m til + i jordf.st.(387), 110 m til + i berg (388) og videre i same retning til høgste fjell.

46. linje går ut frå Forfjorddalsvatnet i retning 100g 10 m til + i nedsett stein(389), 51 m til + i neds.st.(390),124m til + i jordf.st.(391) i myrkant, 87 m til + i jordf.st.(392), 114m til + i jordf.st.(393), 141 m til + i jordf.st.(394) og videre i same retning til høgste fjell.

47. linje går ut frå Forfjorddalsvatnet i retning 100g 2 m til + i neds.st.(395), 55 m til + i neds.st.(396), 70 m til + i jordf.st.(397), 78 m til + i jordf.st.(398), 150 m til + i svaberg (399) og videre i same retning til høgste fjell.

48. linje går ut frå Forfjorddalsvatnet i retning 100g 2 m til + i neds.stein (400), 113 m til + i jordfast stein(401), 157 m til + i jordfast stein(402), 135 m til + i jordfast stein (403) og videre i same retning til høgste fjell.

L o d d n i n g s k i l d r i n g .

Littra A, br.nr. 1, Dehard Reinstad, er tillagt den mark som er avgrensa av:

1) Linje 11, ein del av grensa mot innmarka, og linje 12.
2) Holmelva, Røyrtinddalsvatnet, ein del av grensa mot innmarka, og linje 28.
3) Linje 38, ein del av grensa mot gr.nr. 6, Tverelva, og linje 40.

linje 39

Littra B, br.nr. 2, Ingvald Reinstad, er tillagt den mark som er avgrensa av:

1) Linje 10, ein del av grensa mot innmarka, og linje 11.
2) Ein del av linje 20, ein del av grensa mot innmarka, og linje 21.
3) Linje 35, Godfjorden og Littleelva.
4) Atterbekken, ein del av Lakselva, linje 42, ein del av grensa mot gr.6, Godfjordbotn, Polljordbekken og linje 43.

Littra C, br.nr. 3, Joakim Reinstad, er tillagt den mark som er avgrensa av :
1) Linje 12, ein del av grensa mot innmarka, linje 13, og ein del av linje 16.
2) Linje 17, ein del av grensa mot innmarka og ein del av linje 18
3) Linje 33, ein del av linje 32, ein del av grensa mot innmarka Godfjorden og linje 34.

Littra D, br.nr. 4, Erling Reinstad, er tillagt den mark som er avgrensa av :
1) Linje 8, ein del av grensa mot innmarka,og linje 9.
2) Skjellbekken, ein del av linje 18, ein del av Inderelva til Tverbekkens austligste utløp, og Tverbekken.
3) Linje 37, Godfjorden; Trættelva (mot gr.nr.6) og linje 38.
4) Linje 46, ein del av Forfjorddalsvatnet og linje 47.

Littra E, br.nr. 5, Fredrik Bendiksen, er tillagt den mark som er avgrensa av :
1) Nordelva, ein del av linje 6 , ein del av grensa mot innmarka og linje 7.
2) Littleelva, Godfjorden, ein del av linje 37, og linje 36.
3) Ein del av linje 43, og linje 44.

Littra F, br.nr. 6, Joakim Reinstad, er tillagt den mark som er avgrensa av :
1) Linje 7, ein del av grensa mot innmarka og linje 8.
2) Linje 44, ein del av linje 43, Polljordbekken, grensa mot Nordland fylke,Eidesvatna,ein del av Løkselva og linje 45.

Littra G, br.nr. 7, Olaf Jensen, er tillagt den mark som er avgrensa av :
1) Linje 9, ein del av grensa mot innmarka, og linje 10.
2) Linje 14, ein del av linje 13, og ein del av grensa mot innmark
3) Tverbekken og Inderelva.
4) Linje 26, Holmelva, linje 27, Røyrtinddalsvatnet.
5) Linje 40, Tverelva, linje 39, ein del av grensa mot gr.nr. 6, Godfjordbotn, linje 42, ein del av Løkselva, ein del av Atterbekken, og linje 41.

Littra H, br.nr. 31, Birger Johansen, er tillagt den mark som er avgrensa av : Linje 3, ein del av grensa mot innmarka og linje 4 .

./.

Littra I, br.nr.9, Hans Hansen, Myrslett, er tillagt den mark som er avgrensa av :

Linje 1, ein del av grensa mot innmarka, og linje 2.

Littra J, br.nr.10, Albert Hansen, er tillagt den mark som er avgrensa av : linje 15, ein del av linje 13, del av linje 16 og ein del av grensa mot innmarka. og ein

Littra K, br.nr. 11, Hans og Johan Høybakk, er tillagt den mark som er avgrensa av :

1) Linje 2, ein del av grensa mot innmarka, og linje 3.
2) Ein del av linje 32, og linje 33.

Littra L, br.nr. 12, Nils Johansen, Gressnes, er tillagt den mark som er avgrensa av : linje 4, ein del av grensa mot innmarka, Skognesbekken, og linje 5.

Littra M, br.nr. 13, Ivar Bendiksen, er tillagt den mark som er avgrensa av : linje 16, ein del av grensa mot innmarka linje 17, ein del av linje 18, og Skjellbekken.

Littra N, br.nr. 14, Anker Reinstad, er tillagt den mark som er avgrensa av :

1) Linje 5, Skognesbekken, Godfjorden, ein del av grensa mot innmarka, grensa mot br.nr. 27, skoletomta, bygdevegen, ein del av linje 6, og Nordelva.
2) Linje 25, ein del av grensa mot innmarka, Holmelva og linje 26.
3) Linje 45, ein del av Lakselva, Eidesvatnan, grensa mot Nordland fylke, og litt av Forfjorddalsvatnet, og linje 46.

Littra O, br.nr. 15, Eugen Gunnesdal, har fått den mark som er avgrensa av : grensa mot gr.br. 3, Myrland, ein del av grensa mot innmarka, og linje 1.

Littra P, br.nr. 16, Lockert Lunde, er tillagt den mark som er avgrensa av :

1) Ein del av linje 13, linje 14, ein del av grensa mot innmarka, og linje 15.
2) Linje 24, ein del av grensa mot innmarka, og ein del av linje 25.
3) Linje 36, og ein del av linje 37.

Littra Q, br.nr. 17, Hans Nicolaisen, er tillagt den mark som er avgrensa av : Inderelva, linje 19, ein del av grensa mot innmarka, og linje 20.

Littra R, br.nr.19, Hans Søreng, er tillagt den mark som er avgrensa av :

1) Linje 28, ein del av grensa mot innmarka, og linje 29.

2) Linje 41, og ein del av Atterbekken.

Littra S, br.nr. 20, Arnold Eriksen, er tillagt den mark som er avgrensa av :
1) Ein del av linje 18, ein del av grensa mot innmarka, og linje 19.
2) Linje 34, Godfjorden, og linje 35. Her er og inkludert ein skogteig som Arnold Eriksen har fått av verfar sin, Joakim Reinstad. Men verdien av teigen er ikkje so stor at jordskifteretten finn det nødvendig med noko skylddeling.

Littra T, br.nr. 21, Nils Vikholt, er tillagt den mark som er avgrensa av : linje 31, ein del av grensa mot innmarka, og linje 32.

Littra U, br.nr. 22, Tobias Johansen, er tillagt den mark som er avgrensa av : ein del av linje 20, linje 21, ein del av grensa mot innmarka, og linje 22.

Littra V, br.nr. 26, Olaf Johansen, er tillagt den mark som er avgrensa av : linje 30, ein del av grensa mot innmarka, og linje 31.

Littra W, br.nr. 25, Otto Tømmerås, er tillagt den mark som er avgrensa av :
1) Linje 29, ein del av grensa mot innmarka, og linje 30.
2) Linje 47, Forfjorddalsvatnet, og linje 48.

Littra X, br.nr. 28, Kristian Johnsen, er tillagt den mark som er avgrensa av : linje 22, ein del av grensa mot innmarka og linje 23.

Littra Y, br.nr.30, Bjarne Johansen, er tillagt den mark som er avgrensa av : linje 23, ein del av grensa mot innmarka, linje 24, og ein del av linje 25.

Littra Z, br.nr. 24, Arthur Schjelderup, er tillagt den mark som er avgrensa av : linje 6, bygdevegen, og ein del av grensa mot innmarka.

Littra Æ, br.nr. , Bernhard Arntsen, er tillagt den mark som er avgrensa av : linje 48, grensa mot Nordland fylke, (litt av Forfjorddalsvatnet) og Sprutbekken.

Littra Ø, br.nr. , Nagel Rikardsen, er tillagt den mark som er avgrensa av : Sprutbekken, grensa mot Nordland fylke, (gr.nr.30 i Sortland herad), og gr.nr. 15, i Bjørnskinn herad, Nordland fylke.

./.

Ved dei dokumentene som Nagel Rikardsen la fram, på rettsmøtet på Reinstad, den 21.august 1952, finn jordskifteretten at det er ført prov for at eigaren av gr.nr. 5, br.nr. 7 har selt sin del av Forfjorddals-sameiget til Bernhard Arntsen og Nagel Rikardsen, Hongfjord, Jordskifteretten har lagt saka fram for eigaren av br.nr. 7, Olaf Jensen, og han har sagt at han ikkje vil protestere mot at Nagel Rikardsen og Bernhard Arntsen får eigedomsrett til den del av Forfjorddalssameiget som fell på br. nr. 7.

S k y l d d e l i n g .

Ved kjøpekontrakt dagsett 4.juli 1893, har Nagel Rikardsen kjøpt 1/16 del av Forfjorddalssameiget frå eigaren av br.nr.7 under gr.nr. 5, Reinstad i Kvæfjord herad.

Denne delen blir no skylddelt frå gr.nr.5,br.nr.7.

Grensene for parsellen er oppskreve i jordskiftesak over utmarka til garden Reinstad, slutta den 21.november 1952.

Det nye bruket skal ha namnet "Høgda". Skyld : 1 øre. Igjen på hovudbruket : 45 øre.

Skylddelinga er halde i samsvar med § 97 i jordskiftelova.

S k y l d d e l i n g .

Ved kjøpekontrakt dagsett 4.juli 1893, har Bernhard Arntsen kjøpt 1/16 del av Forfjorddalssameiget frå eigaren av br.nr. 7, under gr.nr. 5 Reinstad i Kvæfjord herad.

Denne delen blir no skylddelt frå br.nr. 7.

Grensene for denne parsellen er oppskrevne i jordskiftesak over utmarka til garden Reinstad, slutta den 21.november 1952.

Det nye bruket skal ha namnet "Vassenden". Skyld :1øre. Igjen på hovudbruket : 44 øre.

Skylddelinga er halde i samsvar med § 97 i jordskiftelova.

V e g a r .

På nordsida av Inderelva skal littra D og littra G ha rett til veg langs elva.

Littra G skal ha rett til veg langs Holmelva opp til teigen sin i Røyrtinddalen.

Dei bruk som får bruksrett til brenntorv på teigen til littra N, skal ha rett til veg langs Holmelva og tvert over teigen fram til torvteigene. Denne vegretten varer like lenge som bruksretten til brenntorva.

Littra K skal ha rett til veg langs linje 32, på sørsida opp til teigen sin ovafor Kvitnesmyra.

Littra D, W, Æ, og Ø, skal ha rett til veg på austre side langs Forfjorddalsvatnet, frå hovudvegen (nyvegen som er utstukke) fram til teigene sine i Forfjorddalen.

Når det gjeld vegar over innmarka (heimeutmarka) viser ein til utskiftingsforretning over oppdyrkingsmark til garden Reinstad, slutta 8.august 1905.

T o r v . (Brenntorv.)

Dei gamle torvbruksrettane fell bort. Kvart bruk skal eiga all brenntorv i teigene som er tildelt, med desse unnatak :

På teigen til littra N, br.nr. 14, Anker Reinstad, ved Holmelva, er det utlagt 6 torvteiger, med ein teig til kvar av desse bruk : Littra A, D, C, F, G, og E, rekna sørfrå og nordover. Denne torvretten (bruksretten) er avgrensa til 15 år, rekna frå den dagen jordskiftet tar til å gjelda.

Torvteigene er innteikna på kartet og avmerkt i marka. Under fastsetting av tidsfristen har jordskifteretten rekna med at når den nye vegen blir ferdig over Eidet, skal transportvanskane falle bort når det gjeld transport av torv frå Eidet utover til garden.

Littra R, Hans Søreng, skal ha rett (bruksrett) til eit ½ mål stor torvteig hos littra F, Joakim Reinstad, på kartfigur nr. 179, ved stein nr. (371) på sørsida. (Inne på Eidet).

Ein viser til lov om jordvern frå 18/3 1949, § 1, om at det minst må ligge att eit 75 cm tjukt lag torv, når myra er utspadd.

S K O G .

Littra A, Dehard Reinstad, har fått for litet standskog. Desse parter, som har fått for mykje skog, skal betale til littra A:

Littra B, Ingvald Reinstad,	skal betale	kr.	95,80
Littra C, Joakim Reinstad,	" "	"	145,30
" E, Fredrik Bendiksen,	" "	"	96,-
" R, Hans Søreng	" "	"	65,90
" Y, Bjarne Johansen	" "	"	10,-
Littra A, Dehard Reinstad, skal ialt ha utbetalt		"	413,00

%.

Littra D, Erling Reinstad, har fått for litet standskog. Littra F, Joakim Reinstad, skal betale til littra D, Erling Reinstad, kr. 394,00

Littra N, Anker Reinstad, har fått for litet standskog. Desse parter, som har fått for mykje skog, skal betale til littra N, Anker Reinstad :

Littra	H,	Birger Johansen,	skal betale	kr. 80,-
"	I,	Hans Myrslett	" "	" 90,-
"	L,	Nils Gressnes	" "	" 70,-
"	Ø,	Eugen Gunnesdal	" "	" 150,-
"	P,	Lockert Lunde	" "	" 35,-
"	Q,	Hans Nikolaisen	" "	" 50,-
"	Æ,	Bernhard Arntsen	" "	" 35,-
"	Ø,	Nagel Rikardsen	" "	" 70,-

Littra N, Anker Reinstad, skal ialt ha utbet. 580,-

Desse pengesummer som er pålagt partene å betale som skogvederlag, forfell til utbetaling 30 dagar etter at denne jordskiftesaka tar til å gjelda.

O p p l a g s p l a s s .

Ved Littleelva, på vestra side, skal dei partene som har skogteiger på Eidet ha rett til opplagsplass for ved. Plassen skal vere 25 m breid, frå høgste flomål, og 50 m lang, frå Littleelva vestover. Partene skal og ha rett til veg langs Litleelva frå nyvegen ned til plassen. (på vestre side.)

På Trettelvbakken (Lakselvbakken) skal littra A,B,E,F og G, ha rett til opplagsplass for ved. Plassen skal vere 50 m breid, rekna frå høgste flomål og opp.

Jordskiftekostnadene ---------- er betalt.

S l u t n i n g .

Jordskiftet over utmarka til gr.nr. 5, Reinstad i Kvæfjord herad, tar til å gjelda den 22.januar 1953.

Den 21.november 1952 er rettsboka opplese for desse partene : Dehard Reinstad, Ingvald Reinstad, Joakim Reinstad, Fredrik Bendiksen, Olaf Jensen, Hans Myrslett, Johan Høybakk,

Johan Gressnes, Anker Reinstad, Eugen Gunnesdal, Hans Nikolaisen, Arnold Eriksen, Tobias Johansen, Otto Tømmerås, Nagel Rikardsen, Andreas Arntsen, Dagny Hansen for Albert Hansen.

Jordskiftedomaren gjorde partene merksame på ankemåten og ankefristen som er 2 månader frå idag. §§ 59, 61, 66, 67, og 72 i lov om jordskifte frå 22.desember 1950, vart opplese.

Tinglyst utskrift og kopi av kartet skal ligge på br.nr. 3, hos Joakim Reinstad, til fritt bruk for alle parter.

Ingen må hogge i skogen før ankefristen er ute, eventuelt overjordskifte avslutta.

Laksefisket i Lakselva skal vere felles framleis.

Ordning : Alle hovudbruk, littra A, B, C, D, E, F, G, og N, skal ha rett til å sette laksnot ved Kvitneset (millom Kvitneset og Laberget), Kvalneset og Gamneset, etter tur, eit år for kvart bruk. Plassane Kvitneset, Kvalneset, Gamneset går på omgang, utanfrå og innover. Første året skal littra A, sette på Kvitneset B på Kvalneset og C på Gamneset. Neste år D, E, F, o.s.v. Partene er enige om denne ordninga.

Saka slutt.

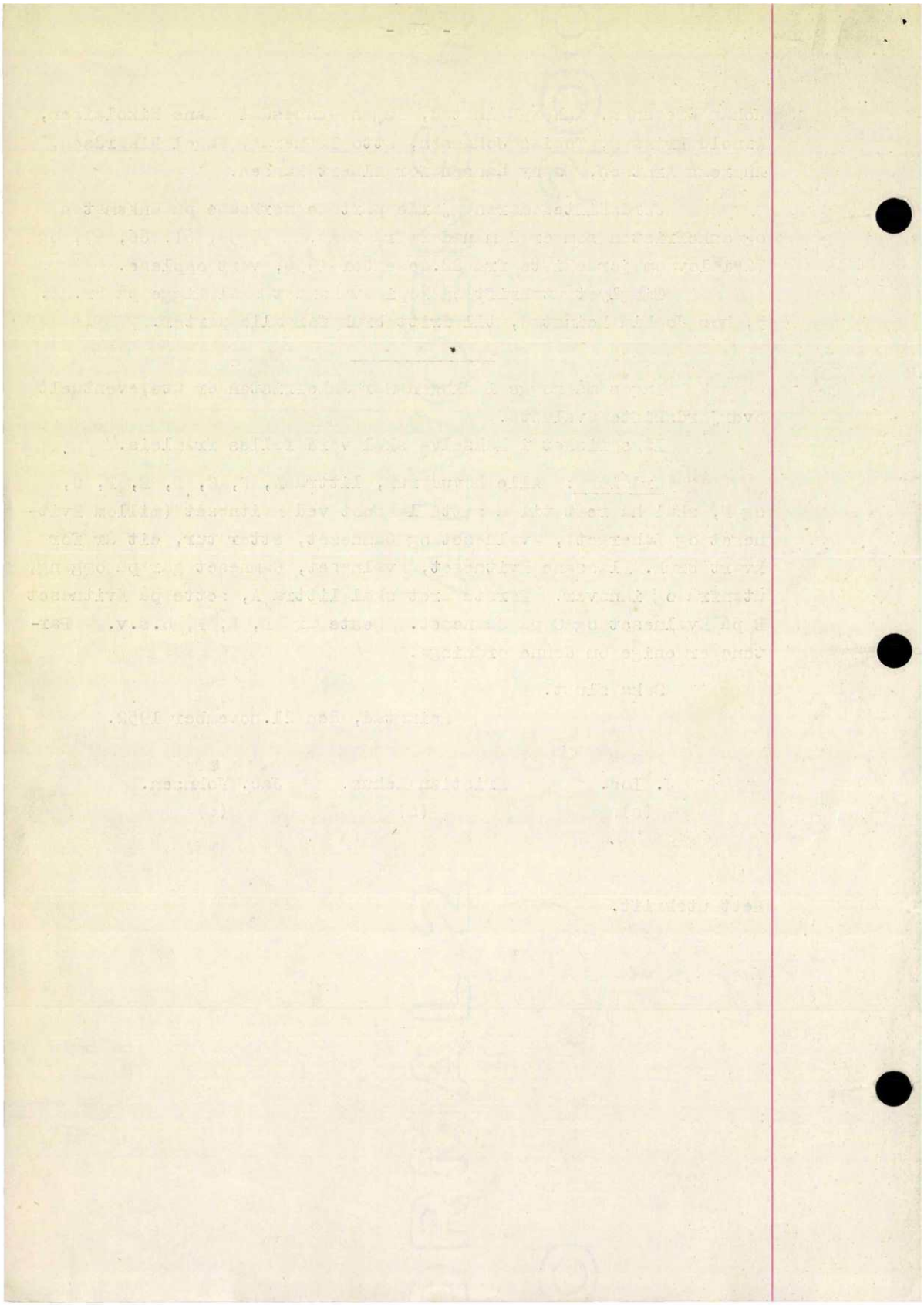
Reinstad, den 21.november 1952.

J. Loe.	Kristian Mehus.	Jac. Johnsen.
(s)	(s)	(s)

Rett utskrift.

J. Loe

JORDSKIFTEDOMAREN I TRONDENES



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.

15. **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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder 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



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



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

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

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.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260053 / Hans Petter Søvik, tlf. 400 42 402
Vesterlandet 60, 8407 Sortland
Gnr. 64, Bnr. 25, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 19260053
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.06.2026

Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no