





Velkommen til

Sagaveien 15 B
8400 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sagaveien 15 B
8400 Sortland

Halvpart av tomannsbolig med mye potensial | Sentral og barnevennlig beliggenhet | 3 soverom

Velkommen til Sagaveien 15 B - en familievennlig halvpart av tomannsbolig med sentral beliggenhet på Sortland. Boligen går over tre plan og har en praktisk planløsning med stue, kjøkken og utgang til sørvendt terrasse i første etasje. I andre etasje finner du bad og tre soverom samlet. Kjelleren inneholder vaskerom og flere boder med gode lagringsmuligheter. Varmtvannsberederen ble skiftet i 2017. Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig område med gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, butikker og sentrum. Den store tomten gir gode muligheter for hage, lek og uteopphold. Boligen har moderniseringsbehov og passer godt for deg som ønsker å sette ditt eget preg på hjemmet.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000
Omkostninger	kr	75 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840
BRA/BRA-i		123 m² / 123 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eier
Byggeår		1962
Tomt		918 m² eiet tomt
Energimerke		F

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!



Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sagaveien 15 B, 8400 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 555, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	75 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 082 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 74 750,-
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 75 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 12 659,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 8 670,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Boligen er registrert med 370 liters dunk.

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: 123 m²
BRA totalt: 123 m²
TBA: 12 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
Tomannsbolig

Parkering
Parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 918 m² på eiet tomt.

Beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 16.06.2026 av Sortland kommune.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Tomten er delvis opparbeidet med plen og noe beplantning. Terrenget ved grunnmur er tilnærmet flatt.

Byggegrunn:
Byggegrunn ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Ingen opplysninger om utførelser - kun registrert grunnmurspapp enkelte steder over terreng.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur av murverk.

Terrengforhold:
Tilnærmet flatt terreng ved grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Ingen opplysninger om tilknytningsledningenes tilstand.

Byggeår
1962 ifølge kommunen.

Innhold
1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig over tre plan med følgende romfordeling:

Kjeller
BRA-i 39 m²: Vaskerom, kjellerrom m/trapp, kjellerrom og kjellerrom 2.

1. etasje
BRA-i 43 m²: Stue m/trapp, kjøkken, gang, vindfang og trapperom.

2. etasje
BRA-i 41 m²: Tre soverom, bad, gang og trapperom.

Utvendig har boligen en terrasse på ca. 11 m² ved fasaden mot sør, samt en takterrasse på ca. 1 m² beliggende på tak over vindfang.

Det bemerkes at areal i kjeller er meget tilnærmet vurdert og beregnet.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 25.09.1961. Dagens bruk samsvarer ikke med godkjente tegninger, herunder nevnes følgende avvik:
- I 2. etasje er del av gang inntatt i soverommene, hvor det er bygget garderober. Videre er wc og bad slått sammen til ett stort bad.
- I kjelleren benyttes brenselrom og disponibelt som boder. I tillegg er wc-rommet fjernet, og inntatt i bod (søknadspliktig).
- Utendørs er det oppført terrasse ved 1. etasje som ikke fremkommer av tegningen (søknadspliktig). I tillegg er det avvik knyttet til antall og plassering av vinduer og dører (søknadspliktig).

Endring av hoveddel til tilleggsdel, fasadeendring samt oppføring av terrasser er normalt søknadspliktige tiltak. Det er ikke funnet dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og holder normal standard ut ifra alder og konstruksjoner. Boligen er fra 1962 og har et generelt behov for modernisering og oppgradering, noe som gir et godt utgangspunkt for å sette sitt eget preg på boligen.

Kjøkken:
Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med over- og underskap og benkeplate av laminat. Kumbeslag med to kummer er innfelt i benkeplaten. Det er nisje for komfyr og nisje for oppvaskmaskin. Avtrekk via kjøkkenventilator.

Bad 2. etasje:
Badet ble oppgradert i 2008. Utstyrt med gulvmontert klosett, servant og dusjkabinett. Overflater: vegger med malt glassfiberstrie (struktur G135), himling med malt panel, gulv med vinylbelegg med oppbrett. Varmekilde: panelovn. Ventilasjon: avtrekksvifte og luftevindu uten spalteventil. Tett dørterskel. Det er manglende tilluftsløsning registrert som avvik.

Vaskerom (kjeller):
Vaskerommet på kjellerplan er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 og har et oppgraderingsbehov. Overflater: himling med panel, vegger med ubehandlet puss, gulv med betong. Fall til sluk. Sluk av støpejern. Sanitærutstyr: opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon: kun luftevindu. Varmtvannstanken er plassert i dette rommet.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue og soverom (to av tre). Lakkert bordgulv i ett soverom. Malt bordgulv i gang 2. etasje. Vinylbelegg med oppbrett på bad. Betong i kjeller og vaskerom.
Vegger: Malestrie, strukturmaling, kitchn-board, malte plater, malt panel, malt glassfiberstrie, malt puss og ubehandlet puss.
Himling: Malt papirstrukkn strie, malte plater, malt panel og panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er betongplate på grunnen.

Pipe og ildsted:
Boligen har pipe vurdert som teglsteinspipe ut fra byggeår. Det er ingen ildsted tilknyttet pipen. Sotluke i vaskekjeller. Siste feiing var utført 26.08.2011, og siste tilsyn 19.11.2015.

Innvendige trapper:
Trapp mellom kjellerplan og 1. etasje: Tretrapp med stusstrinn. Rekkverkshøyde 80 cm. Ingen håndløper på vegg. Trapp mellom 1. og 2. etasje: Tretrapp med stusstrinn. Ingen håndløpere.

Innvendige dører:
Tredører med finerte overflater og malte slette flater. Dør til baderom har svelling ved underkant.

Vannledninger:
Kobberledninger og plastlagte kobberledninger (Cutelex eller tilsvarende). Stengeventil i vaskerom, med ledning fra naboenhet slik at hovedstoppekran er vurdert å være i naboenhet.

Avløpsrør:
Hovedstammer av støpejern og forbindelse mot bunnledning av plast.

Ventilasjon:
Ventiler i yttervegger som generell ventilasjon. Baderom (2. etasje): avtrekksvifte og luftevindu uten spalteventil. Vaskerom (kjeller): kun luftevindu. Kjøkken: avtrekk med kjøkkenventilator.
Varmtvannstank:
Plassert i vaskerom på kjellerplan. Fabrikat OSO, volum 194 liter, effekt 2,0 kW, produksjonsår 2017.

Elektrisk anlegg:
Normal installasjon med blanding av skruesikringer og automatsikringer. Kurser: én kurs à 25A, én kurs à 20A, to kurser à 15A, én kurs à 13A og fem kurser à 10A. Kursfortegnelse foreligger. Det er utført elektrisk arbeid etter 1999 (baderom oppgradert 2008), men samsvarserklæring foreligger ikke. Det bør utføres en utvidet kontroll.

Branntekniske forhold:
Det er registrert brannslukker og røykvarsler på eiendommen.

Lagring:
Boligen har tre boder på kjellerplan. I tillegg er det et innebygd garderobeskap i gangen i 1. etasje og et innebygd skap i gangen i 2. etasje.

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 - Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av metall med malt utførelse. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Takrenner har rustskader. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.
- Utvendig - Dører - 2: Verandadør til terrasse i tre. Døren har råteskade.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Liten takterrasse på tak over vindfang. Dekke er taktekking av metallplater, rekkverk av trematerialer. Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen.
- Innvendig - Overflater: Gulvflater av laminat, vinylbelegg, malt bordgulv, vinylbelegg med oppbrett, lakkert bordgulv og betong. Veggflater av malestrie, strukturmaling, kitchn-board, malte plater, malt panel, malt glassfiberstrie, malt puss og ubehandlet puss. Himlinger av malt papirstrukkn strie, malte plater, malt panel og panel. Det er stedvis påvist synlige skader på overflater, og en del overflater er slitte.
- Kjeller Vaskerom - Generell: Vaskerommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997. Himling av panel, veggflater av ubehandlet puss, gulvflate av betong med fall til sluk av støpejern. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon kun via luftevindu. Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking - 2: Taktekking på tak over vindfang av metallplate med malt overflate. Avflasset overflatebehandling.
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Fasadekledning av trepanel. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og det er ingen musesperre. Deler av kledningen har slitasje.
- Utvendig - Vinduer: Vinduer på 1. og 2. etasje fornyet i 2000. En del vinduer er trege å åpne og lukke. Det er manglende klaring mellom sålbenkbeslag og omramming med oppsprekking.
- Utvendig - Dører: Inngangsdør av nyere utførelse i tre. Noe slakk i dørvrider.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse ved fasade mot sør i tre, fundamentert på utstøpte avløpsrør i plast. Rekkverkshøyde 84 cm. Ingen behandling av konstruksjoner, dekket er noe oppsprukket, og det er større åpninger i rekkverket.
- Utvendig - Utvendige trapper: Eldre utførelse i betong. Rekkverk av stål med gummilist på håndløper, rekkverkshøyde 90 cm. Større åpninger mellom rekkverk og trappeløp. Betongskader.

- Innvendig - Innvendige dører: Tredører med finerte overflater og malte slette flater. Dør til baderom har svelling ved underkant.
- 2. Etasje Bad - Ventilasjon: Avtrekksvifte og luftevindu uten spalteventil. Tett dørterskel. Manglende tilluftsløsning.
- Innvendig - Rom Under Terreng: Gulvflater av betong, trolig ikke utført med diffusjonssperre ut fra byggeår. Veggflater av puss. Det er registrert noe forhøyede fuktverdier på gulvflater og grenseverdier på veggflater ved gulv.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Ingen opplysninger om utførelser, kun registrert grunnmurspapp enkelte steder over terreng. Ukjent type, alder og løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Tilnærmet flatt terreng ved grunnmur. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur med muligheter for større vannansamlinger.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Utvendig - Taktekking: Tekking av brennlakkerte metallplater med TRP-profil. Taktekking besiktiget fra terreng, ikke nærmere undersøkt.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Saltak med forutsatte sperrekonstruksjoner. Registrert luftespalte i raftekasser. Ingen tilkomst til kryploft.
- 2. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ikke utført. Åpen rørinstallasjon med dusjkabinett og servant ved yttervegger.
- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ingen hulltaking. Pussede murvegger.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Ingen opplysninger om tilknytningsledninger.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon og rekkverk: Det mangler radonsperre og radonmålinger på bygget. Åpninger i rekkverk på innvendige trapper, balkong og utvendige trapper er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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
Selger opplyser at boligen har vært leid ut siden kjøp, og at selger ikke har tilstrekkelig kunnskap til å fylle ut egenerklæringen i detalj. Boligen har vært fulgt opp jevnlig av vaktmestere. Selger har ikke bodd i boligen de siste 12 månedene.

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:
Tekking på hovedtak er brennlakkerte metallplater med TRP-profil, besiktiget fra terreng. Taktekking på tak over vindfang er metallplate med malt overflate. Takkonstruksjonen er et saltak med forutsatt sperrekonstruksjoner. Det er registrert luftespalte i raftekasser, og det er ingen tilkomst til kryploft.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp av metall i malt utførelse. Nedløp er tilknyttet rør til terreng.

Veggkonstruksjon:
Murverk og bindingsverk av tre med ukjent omfang av isolasjon. Fasadekledningen er trepanel.
Vinduer:
Vinduer er utført som trevinduer med isolerglass, og trevinduer med doble glass i kjellerplan. Vinduer i 1. og 2. etasje ble fornyet i 2000 ifølge opplysning i tidligere takst.

Dører:
Inngangsdør er en nyere utførelse i tre. Verandadør til terrasse er i tre. Dør til veranda på tak over vindfang er en nyere utførelse i tre.

Balkonger/terrasser:
Terrasse ved fasade mot sør er utført i tre med fundamentering av utstøpte avløpsrør i plast. Arealet er tilnærmet 11 m². Det er også en liten takterrasse på tak over vindfang med dekke av metallplater og rekkverk av trematerialer.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp er en eldre utførelse i betong med rekkverk av stål med gummilist på håndløper.

Beliggenhet
Boligen ligger sentralt på Sortland, i et etablert boligstrøk like ved Sortland ungdomsskole og Sortland barneskole - begge innen et par minutters gange. Sortland videregående skole ligger like i nærheten. Området har en rolig gate med lite gjennomgangstrafikk, og tomten er omgitt av grøntareal og trær. Fjorden og fjellene på den andre siden er synlige fra området, og gir omgivelsene et tydelig nordnorsk preg.

Til barnehage er det kort vei, med Vestmarka barnehage og Granbuska andelsbarnehage begge innen fem minutters gange. Sortlandshallen og Sortland idrettsplass med ballbaner og sandvolleyball ligger også i umiddelbar nærhet. Skog og mark er lett tilgjengelig fra området, noe som gir gode muligheter for turer rett fra døren.

Dagligvarehandelen tas med bil - Coop Mega og Bunnpris ligger begge rundt ti minutters kjøring unna, og Bunnpris har også Post i butikk og er åpent på søndager. Skibsgården Senter og Apotek 1 Sortland er i samme område. Kollektivtilbudet er tilgjengelig ved Sortland videregående, med flere busslinjer i gåavstand. Nærmeste flyplass er Stokmarknes lufthavn Skagen, rundt tjue minutters kjøring unna.

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

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

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

Viktig informasjon
Det gjøres særlig oppmerksom på at selger er et aksjeselskap, og at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 11.08.1962. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisitet. Fastmontert panelovn på baderom i andre etasje. Boligen har en teglsteinspipe, men det er ingen tilknyttede ildsteder.

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 F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
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.

Boligen er utleid. Leietaker er sagt opp og skal være flyttet ut til 1 september, senest 1. oktober.

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 ligger i et område regulert til boliger i henhold til Sortland bygningsdistrikt (plan-ID 1963007), vedtatt 29.11.1963.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Skolekvartalet (plan-ID 2009244), vedtatt 23.04.2009. I denne planen er delarealer av eiendommen regulert til samferdselsformål:
- 118 m² til kjørevei (feltnavn T1)
- 44 m² til annen veigrunn (feltnavn AV)
- 19 m² til gang-/sykkelvei (feltnavn T6)

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027 (plan-ID 2014001), vedtatt 03.09.2015. I kommuneplanen er 737 m² av eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse (områdenavn B), og 182 m² er avsatt til nåværende friområde (områdenavn GF9).

Eiendommen berøres av hensynssone H710_N: Båndlegging for regulering etter pbl. Dette innebærer at arealet er underlagt båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 906 834,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 627 334,-.

Notater

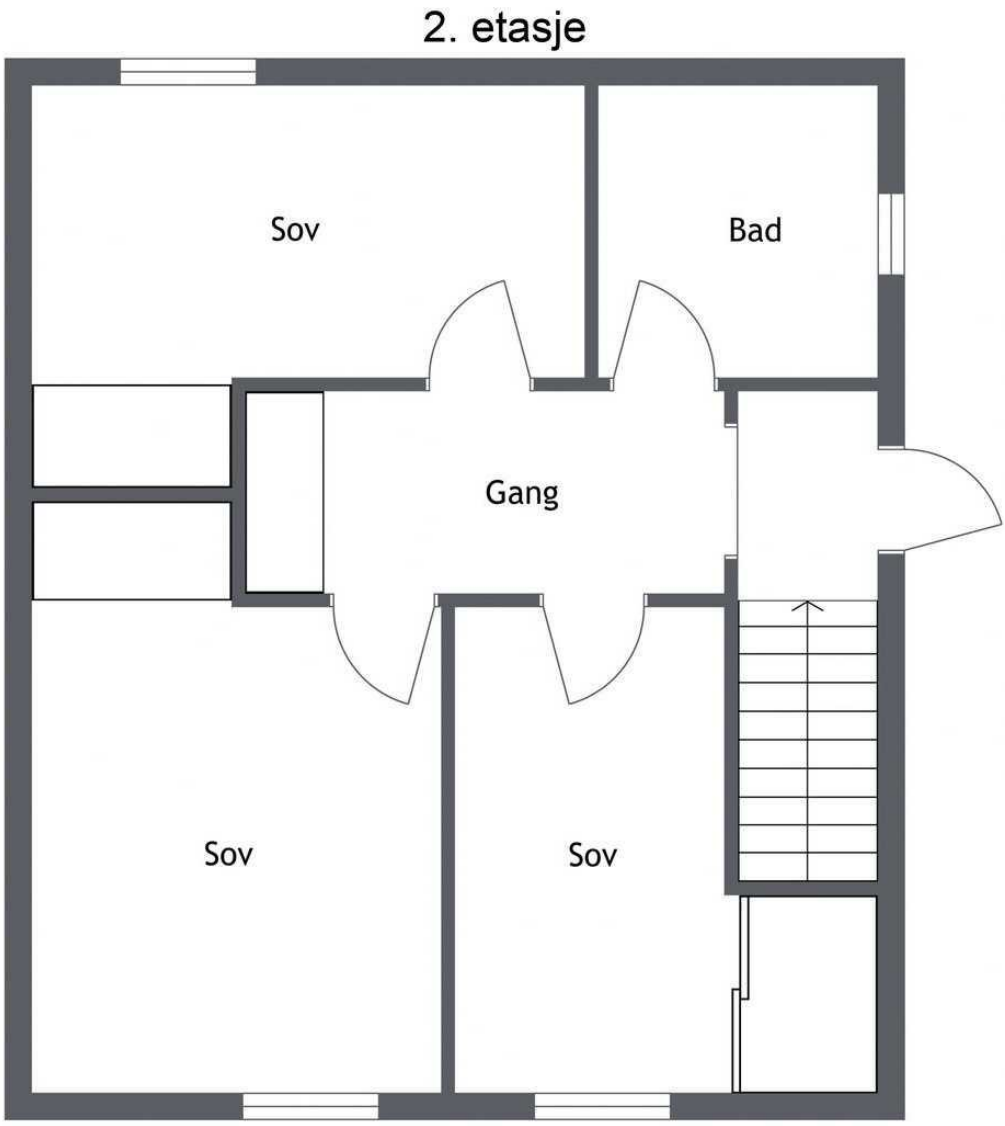








Plantegning



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

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

Notater

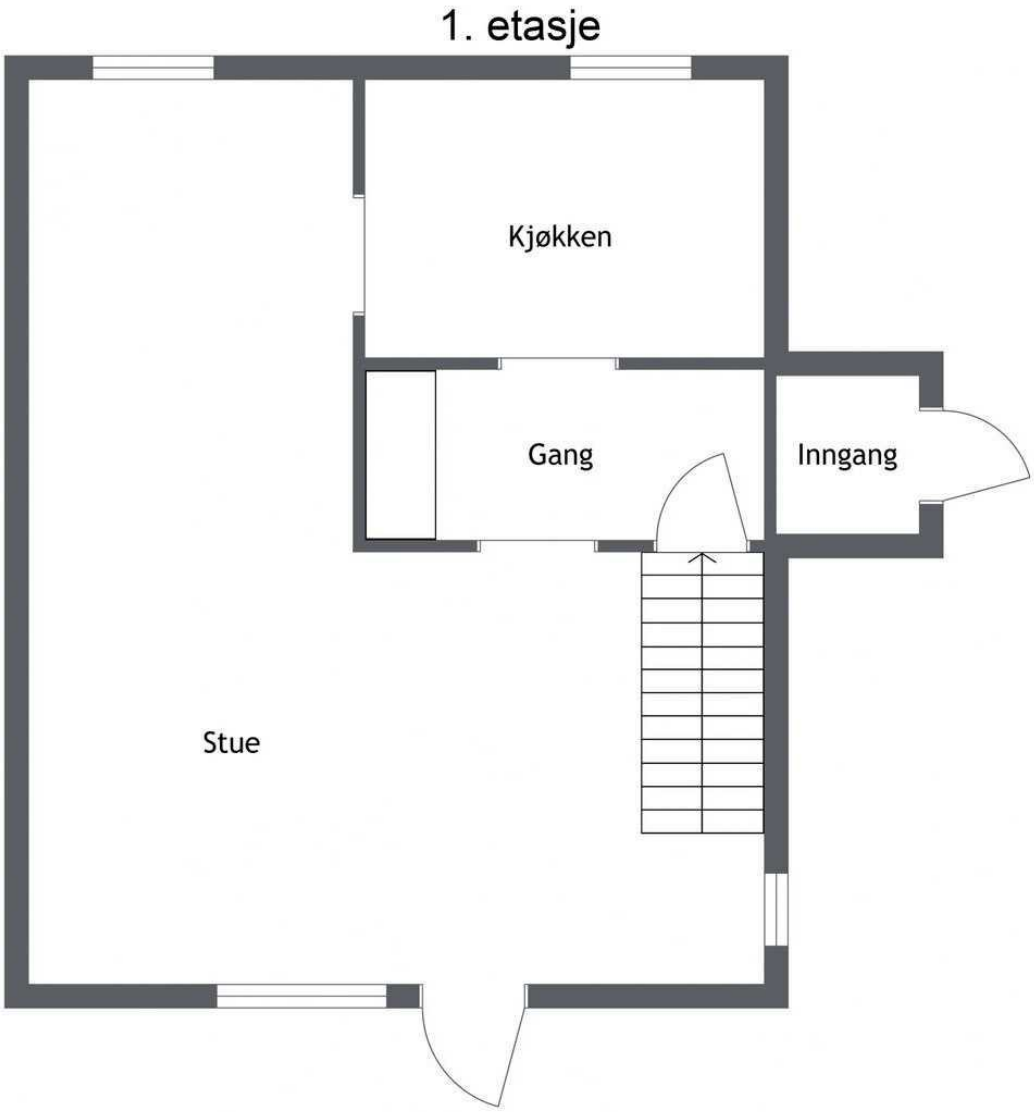








Plantegning



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

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

Notater

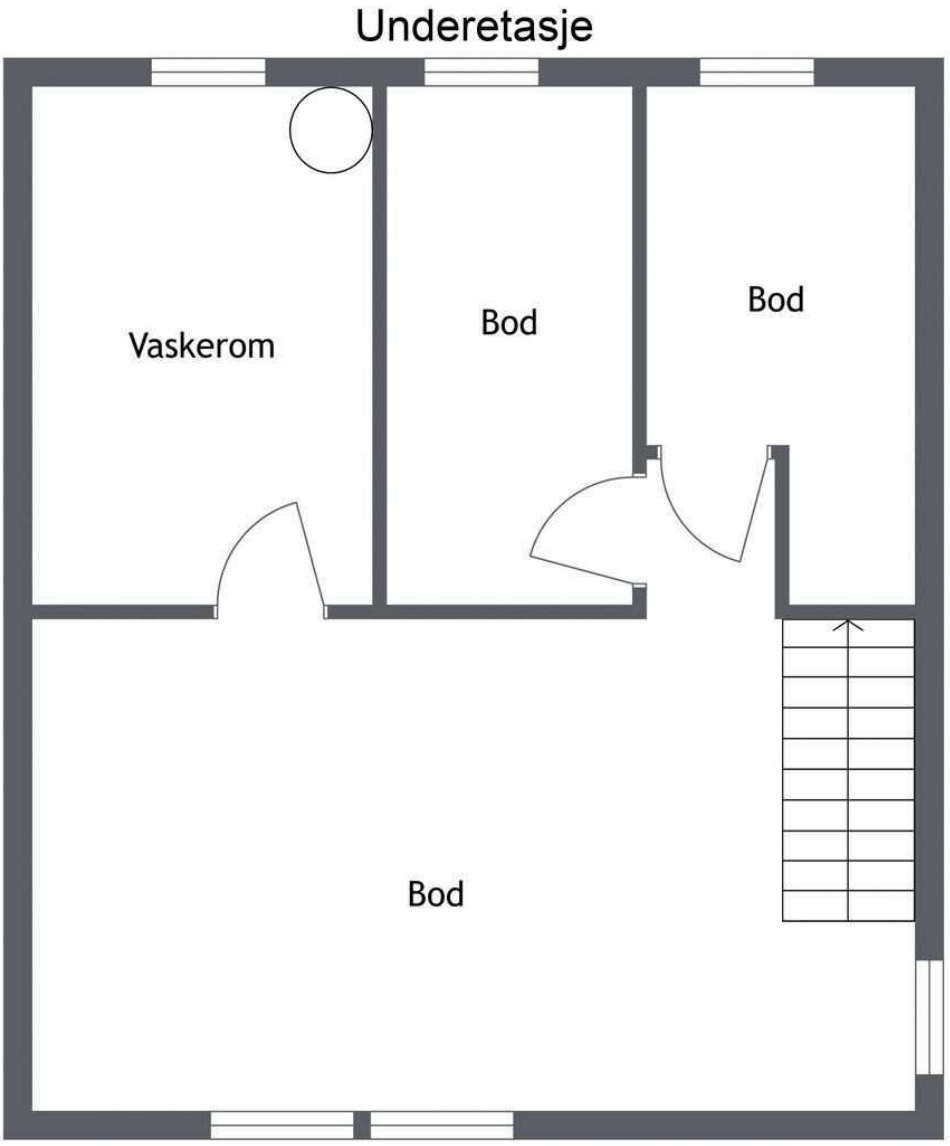

CUISINE







Plantegning



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

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

Notater


REMA
1000


BIG PACK
8KG
Effekt




EPSON

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Nortind AS

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 4278
Dato: 23.10.1961
Med flere bestemmelser

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2310
Dato: 17.06.1970
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (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 24-04-2026 av Per Roger Arentsen i Ingeniør Per Roger Arentsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 24.04.2026
- Selgers egenerklæring datert 24.04.2026
- Energiattest datert 13.07.2026
- Byggmelding datert 25.09.1961
- Bygningstegninger datert 25.09.1961
- Ferdigattest datert 11.08.1962
- Matrikkelrapport datert 16.06.2026
- Grunnkart datert 16.06.2026
- Kommuneplankart datert 16.06.2026
- Reguleringsplankart datert 16.06.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 03.12.1963 og 23.04.2009
- Tinglyste dokumenter datert 23.10.1961 og 17.06.1970
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

SAGAVEIEN 15B

Nabolaget Sortland sentrum/Kjerkåsen - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 69/100

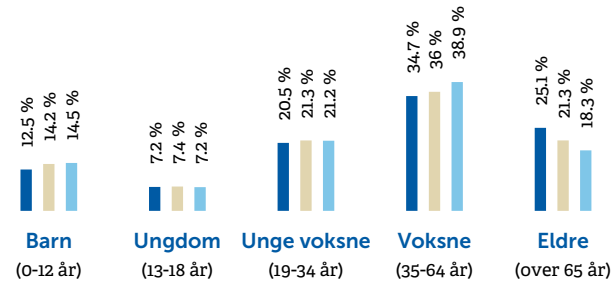
NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Sortland videregående Totalt 9 ulike linjer	**4 min** 0.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**21 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 27 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sortland sentrum/Kjerkåse...	971	566
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

SKOLER

Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	**3 min** 0.2 km
Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	**20 min** 1.8 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	**3 min** 0.2 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**3 min** 0.3 km

BARNEHAGER

Vestmarka barnehage (0-5 år) 81 barn	**5 min** 0.4 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	**5 min** 0.4 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	**11 min** 1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Parkveien 10	**5 min**
Skibsgården Senter	**9 min**

DAGLIGVARE

Coop Mega Sortland	**9 min**
Bunnpris & Gourmet Sortland Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**9 min** 0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

GATEPARKERING

Lett 86/100

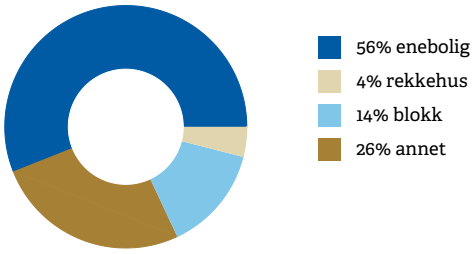
TRAFIKK

Lite trafikk 81/100

SPORT

Sortland idrettsplass Ballspill, sandvolleyball	**1 min** 0.1 km
Sortlandshallen Aktivitetshall	**3 min** 0.3 km
Expo Trening	**7 min**
Family Sports Club Sortland	**8 min**

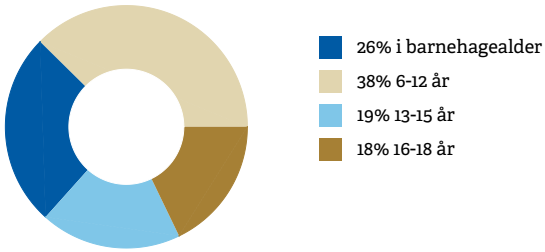
BOLIGMASSE



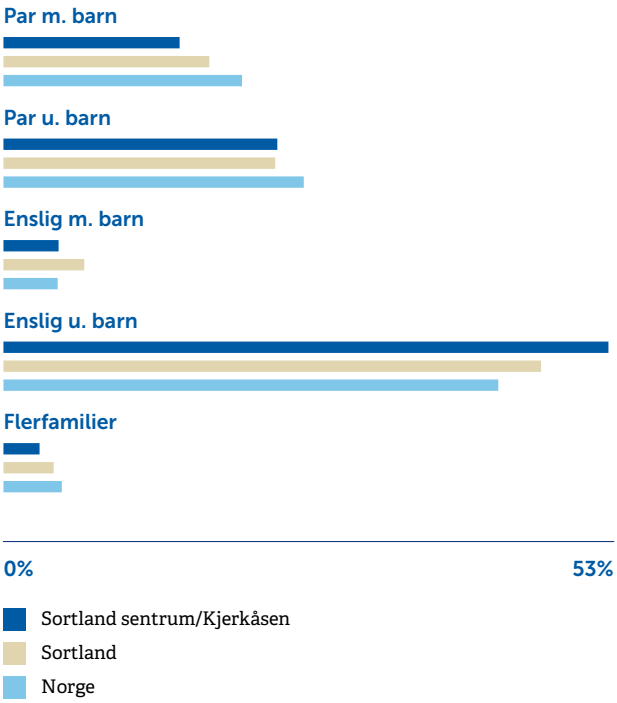
VARER/TJENESTER

Skibsgården Senter	**10 min**
Apotek 1 Sortland	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



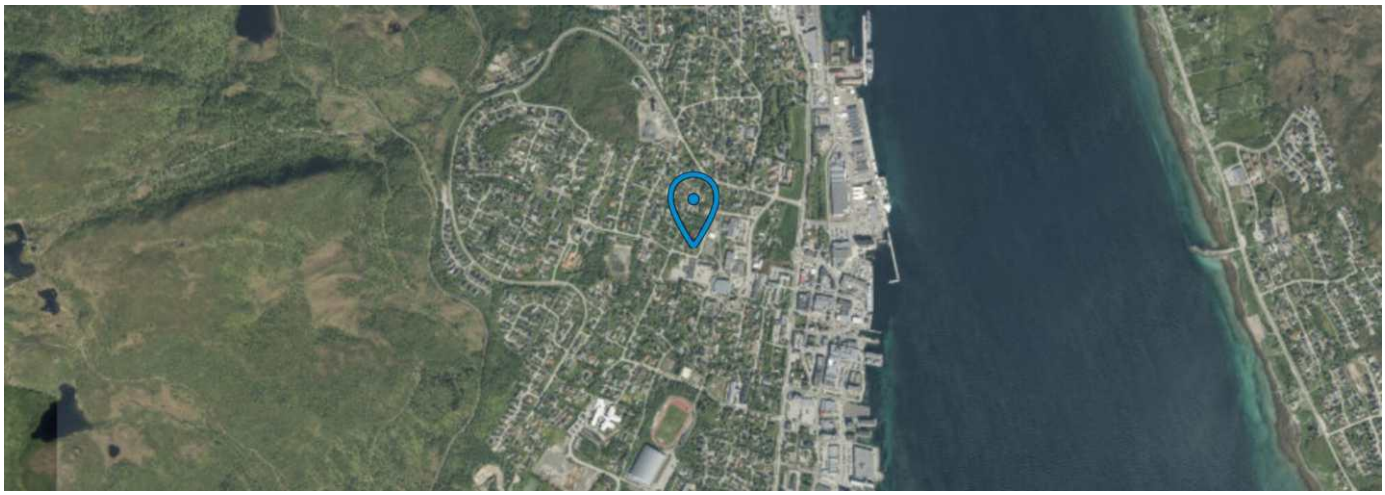
FAMILIESAMMENSETNING

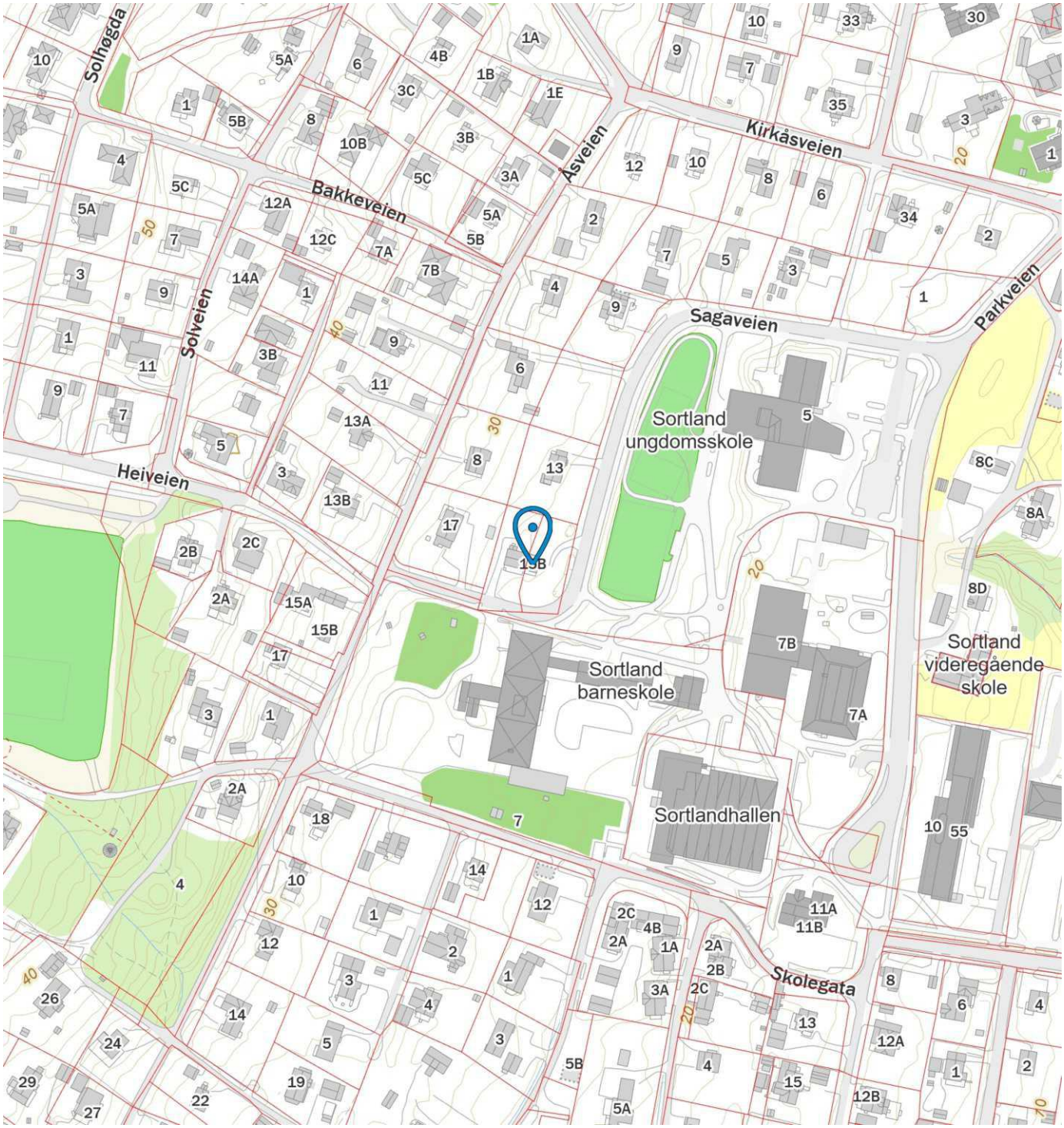


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 15, bnr. 555

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15168-1732 **Eiendomsverdi ref nr:** OX1163

Autorisert foretak: Ingeniør Per Roger Arentsen **Sertifisert Takstingeniør:** Per Roger Arentsen

AUT. TAKSTFORETAK
ING. PER ROGER ARENTSEN
Rådgivende ingeniør | Takstmann

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Ingeniør Per Roger Arentsen

Firma Ingeniør Per Roger Arentsen har sin virksomhet som rådgivende ingeniør og autorisert takstforetak.

Kontorsted Svolvær med avdelingskontor i Lødingen.

Rådgivende ingeniør innenfor prosjektadministrative tjenester og som bygningssakkyndig.

Praksis med taksering siden 1994.

Lang praksis med prosjektadministrasjon i større prosjekter både for byggherresiden og entreprenørsiden.

Taksering innenfor bolig, næring, skade, skadeskjønn og naturskade.

Tjenester for øvrig: uavhengig kontroll, byggelånskontroll, seksjonering,, m.m.

Rapportansvarlig

Per Roger Arentsen

per.roger@arentsen.no
905 21 795

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

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

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

KORT SAMMENDRAG AV TILSTAND.
Bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3):
- takrenner og nedløp.
- verandadør på 1. etasje.
- rekkverk på mindre takterrasse 2. etasje.
- vaskerom.

Tomannsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

TAKTEKKINGER.
Tekking hovedtak.
Brennlakkerte metallplater med TRP- profil.
Taktekking besiktiget fra terreng.

Taktekking på tak over vindfang.
Utførelse: metallplate med malt overflate..

TAKRENNER OG BESLAG.
Takrenner og nedløp av metall - malt utførelse.
Nedløp tilknyttet rør til terreng.

VEGGKONSTRUKSJONER.
Utførelser:
- murverk.
- bindingsverk av tre - omfang av isolasjon ukjent.

Fasadekledning: trepanel.

TAKKONSTRUKSJON - LOFT.
Saltak - forutsett sperrekonstruksjoner.
Registrert luftespalte i raftekasser.
Ingen tilkomst til kryploft.

VINDUER.
Utførelser:
- trevinduer med isolerglass.
- trevinduer med doble glass (kjellerplan).

DØRER.
Inngangsdør.
Nyere utførelse i tre.

Verandadør til terrasse.
Utførelse i tre.
.
Dør til veranda på tak over vindfang.
Nyere utførelse i tre.

TERRASSER ETC..
Terrasse ved fasade mot sør.
Utførelser i tre.
Fundamentering: utstøpte avløpsrør i plast.
Areal: tilnærmet 11 kvadratmeter.
Rekkverkshøyde: 84 cm.

Liten takterrasse på tak over vindfang.
Dekke er taktekking - metallplater.
Rekkverk av trematerialer.

UTVENDIG TRAPP.
Eldre utførelse i betong.
Rekkverk av stål med gummilist på håndløper.
Rekkverkshøyde: 90 cm.
Større åpninger mellom rekkverk og trappeløp.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER.
Gulvflater: laminat, vinylbelegg, malt bordgulv, vinylbelegg med oppbrett, lakkert bordgulv og betong.

Veggflater: malestrie, strukturmaling, kitchn-board, malte plater, malt panel, malt glassfiberstrie, malt puss og ubehandlet puss.

Himlinger: malt papirstrukkn strie, malte plater, malt panel og panel.

DEKKER.
Dekker:
- betongplate på grunnen.
- trebjelkelag.

Stikkontroll av planhet:
- 1. etasje - stue: OK.
- 2. etasje - gang: OK.

PIPE OG ILDSTED.
Vurdert som teglsteinspipe ut fra byggeår.
Sotluke i vaskekjeller.
Ingen ildsted.

ROM UNDER TERRENG.
Gulvflater: betong - ut fra byggeår trolig ikke utført med diffusjonssperre..
Veggflater: puss.

INNVENDIGE TRAPPER.
Trapp mellom kjellerplan og 1. etasje.
Tretrapp med stusstrinn.
Rekkverkshøyde: 80 cm
Åpninger i rekkverk: 14 cm.
Ingen håndløper på vegg.

Trapp mellom 1. og 2. etasje.
Tretrapp med stusstrinn.
Ingen håndløpere.
Åpninger mellom spiler langs trappeløp: 20 cm.

INNERDØRER.
Tredører med finerte overflater og malte slette flater.

VÅTROM Gå til side

BADEROM.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater på baderom fornyet i 2008 jfr. opplysning i tidligere takstdokument.

Himling: malt panel.

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Veggflater: malt glassfiberstrie - struktur G135.
Gulvflate: vinylbelegg med oppbrett.

Varmekilde: panelovn.
Fallforhold etc.:
- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør: 23 mm.
- avstand: 1,7 meter - fall: 1:74

- nivåforskjell fra sluk til oppbrett vinylbelegg ved dørterskel: 92 mm.

Plastsluk.
Gulvbelegg avsluttet under klemring.

Sanitærutstyr:
- gulvmontert klosett.
- servant.
- dusjkabinett.

Ventilasjon.
Avtrekksvifte.
Luftevindu uten spalteventil.
Tett dørterskel.

Tilliggende konstruksjoner.
Hulltaking ikke utført - åpen rørinstallasjon - dusjkabinett og servant ved yttervegger.

VASKEROM.
Rommet har fått tilstandsgrad TG3 på grunn av at det er bygget etter byggeforskrift før 1997 - dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Himling: panel.
Veggflater: ubehandlet puss.
Gulvflate: betong.

Fall til sluk.

Sluk av støpejern.

Sanitærutstyr:
- opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon.
Kun luftevindu.

Tilliggende konstruksjoner.
Ingen hulltaking - pussede murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning.
Benkeplate av laminat.
Kumbeslag med to kummer innfelt i benkeplate.
Nisje for komfyr.
Nisje for oppvaskmaskin.

Avtrekk.

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANNLEDNINGER.
Kobberledninger og plastlagte kobberledninger (Cutelex eller tilsvarende).
Stengeventil i vaskerom - ledning fra naboenhet slik at hovedstoppekran er vurdert å være i naboenhet.

AVLØPSRØR.
Hovedstammer av støpejern og forbindelse mot bunnledning av plast - kfr. fotos.

VENTILASJON.
Beskrevet under andre bygningsdeler - våtrom og kjøkken.
I tillegg ventiler i yttervegger.

VARMTVANNSTANK.
Varmtvannstank plassert i vaskerom.
Fabrikat: OSO.
Volum: 194 liter.
Effekt: 2,0 kW.
Produksjonsår: 2017.

ELEKTROINSTALLASJON.
Normal installasjon med blanding av skruesikringer og automatsikringer.

Kurser jfr. kursfortegnelse:
- en kurs à 25A
- en kurs à 20A.
- to kurser à 15A.
- en kurs à 13A
- fem kurser à 10A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

BYGEGEGRUNN.
Byggegrunn ukjent.

DRENERING - FUKTSIKRING.
Ingen opplysninger om utførelser - kun registrert grunnmurspapp enkelte steder over terreng.

GRUNNMUR.
Grunnmur av murverk.
Fuktmåling jfr. opplysning under punkt for rom under terreng.

TERRENGFORHOLD.
Tilnærmet flatt terreng ved grunnmur.

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.
Ingen opplysninger om tilknytningsledninger.

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

Åpninger i spileverk langs innvendig trapp.

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	123 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	123 m²
Totalpris	3 250 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

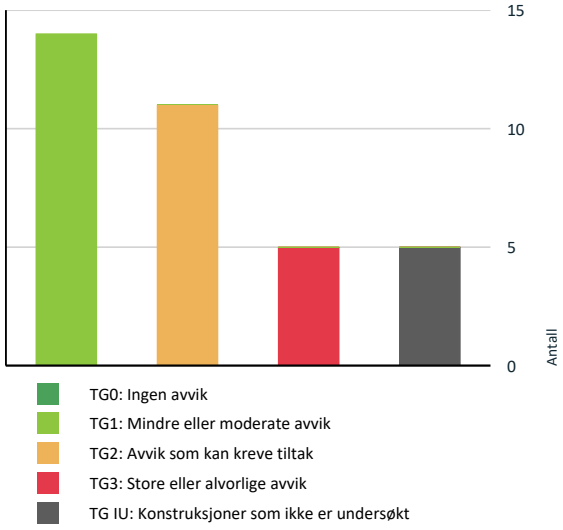
Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

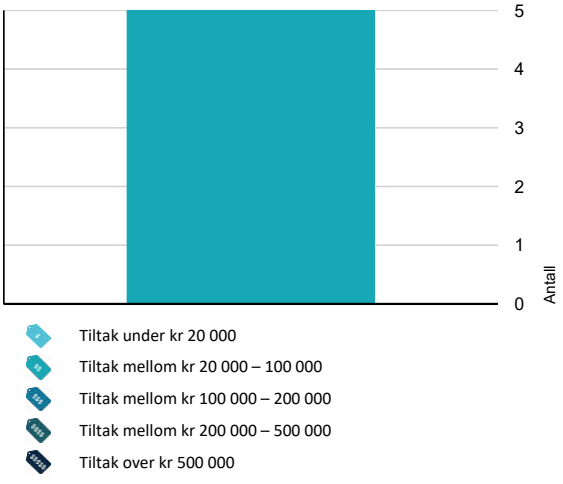
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport med verditakst over boligeiendom i forbindelse med mulig salg

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - 2	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Tidligere takstdokument.

Anvendelse
Utleie

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tekking hovedtak.
Brennlakkerte metallplater med TRP- profil.
Taktekking besiktiget fra terreng.



Utsnitt av tekkingen.



Utsnitt av tekkingen.

TG 2 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking på tak over vindfang.
Utførelse: metallplate med malt overflate..

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avflasset overflatebehandling.
Tekking må påregnes fornyet sett i forhold til at rekkverk på takterrasse må fornyes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fornying må påregnes fornyet jfr. foran nevnte.



Utsnitt av tekkingen på tak over vindfang.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av metall - malt utførelse.
Nedløp tilknyttet rør til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Takrenner med rustskader.

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Tiltak:

Takrenner og nedløp må fornyes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Takrenner og nedløp med rustskader.


Taknedløp tilknyttet rør ut på terreng.


Takrenner med rustskade.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Utførelser:
- murverk.
- bindingsverk av tre - omfang av isolasjon ukjent.

Fasadekledning: trepanel.

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

Det er ingen musesperre.
Deler av kledning med slitasje.

Konsekvens/tiltak

Lufting må ivaretas ved en eventuell fremtiidig fornying av fasadekledning.
Montering av musesperre.
Behandling av kledning.


Utsnitt av yttervegger.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak - forutsett sperrekonstruksjoner.
Registrert luftespalte i raftekasser.
Ingen tilkomst til kryploft.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Utførelser:
- trevinduer med isolerglass.
- trevinduer med doble glass (kjellerplan).

Vinduer på 1. og 2. etasje fornyet 2000 jfr. opplysning i tidligere takst.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del vinduer som er trege å åpne/lukke.
Manglende klaring mellom sålbenkbeslag og omrming - oppsprekking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av lukkefunksjoner.
Fornying av en del omramminger må påregnes, samt utbedring av detalj mot sålbenkbeslag.

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport



Vindu på 1. etasje.



Manglende klaring mellom sålbenkbeslag og omramming.
Sprekker i omramminger.



Kjellervindu.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør.
Nyere utførelse i tre.

Vurdering av avvik:

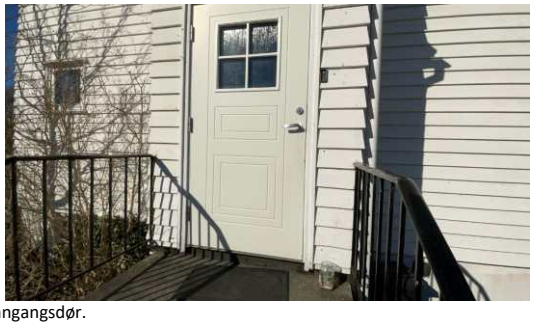
• Det er avvik:

Noe slakk i dørvrider.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forbedre innfesting av dørvrider.



Inngangsdør.

TG 3 Dører - 2

Beskrivelse

Verandadør til terrasse.
Utførelse i tre.
.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren har råteskade.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fornying av dør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Verandadør.



Dør med råteskade.

TG 1 Dører - 3

Beskrivelse

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR
Norsk takst

Tilstandsrapport

Dør til veranda på tak over vindfang.
Nyere utførelse i tre.



Verandadør på 2. etasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved fasade mot sør.
Utførelser i tre.
Fundamentering: utstøpte avløpsrør i plast.
Areal: tilnærmet 11 kvadratmeter.
Rekkverkshøyde: 84 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ingen behandling av konstruksjoner.
Dekke noe oppsprukket.
Større åpninger i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Behandling av konnstruksjoner.



Terrassse ved fasade mot sør.



Utsnitt av fundamentering - utstøpte avløpsrør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Liten takterrasse på tak over vindfang.
Dekke er taktekking - metallplater.
Rekkverk av trematerialer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utsnitt av utførelse.



Utsnitt av utførelse.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport

Eldre utførelse i betong.
Rekkverk av stål med gummilist på håndløper.
Rekkverkshøyde: 90 cm.
Større åpninger mellom rekkverk og trappeløp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av skader.


Utsnitt av utvendig trapp.


Utsnitt av utvendig trapp.


Utsnitt av skade på trapp.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: laminat, vinylbelegg, malt bordgulv, vinylbelegg med oppbrett, lakkert bordgulv og betong.

Veggflater: malestrie, strukturmaling, kitchn-board, malte plater, malt panel, malt glassfiberstrie, malt puss og ubehandlet puss.

Himlinger: malt papirstrukkn strie, malte plater, malt panel og panel.

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

En del slitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes fornying av en del overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Dekker:
- betongplate på grunnen.
- trebjelkelag.

Stikkontroll av planhet:
- 1. etasje - stue: OK.
- 2. etasje - gang: OK.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vurdert som teglsteinspipe ut fra byggeår.
Sotluke i vaskekjeller.
Ingen ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvflater: betong - ut fra byggeår trolig ikke utført med diffusjonssperre..
Veggflater: puss.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrert noe forhøyede fuktverdier på gulvflater.
Reistrert grenseverdier ("at risk") på veggflater ved gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eventuelle tiltak må vurderes ved endret bruk av kjellerplan.

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR
Norsk takst

Tilstandsrapport



Grensverdier ("at-risk") målt på nedre del av kjellervegger.

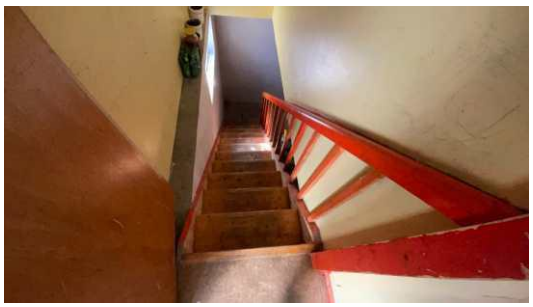


Forhøyede fuktverdier målt på kjellergulv ved yttervegger.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom kjellerplan og 1. etasje.
Tretrapp med stusstrinn.
Rekkverkshøyde: 80 cm
Åpninger i rekkverk: 14 cm.
Ingen håndløper på vegg.



Trapp sett fra 1. etasje.

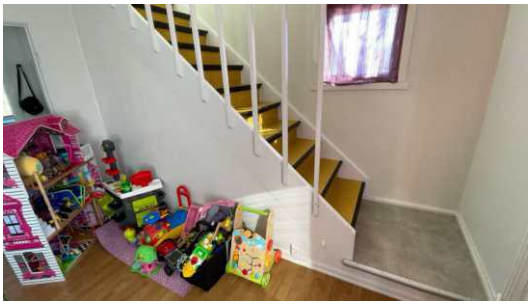


Trapp sett fra kjellerplan.

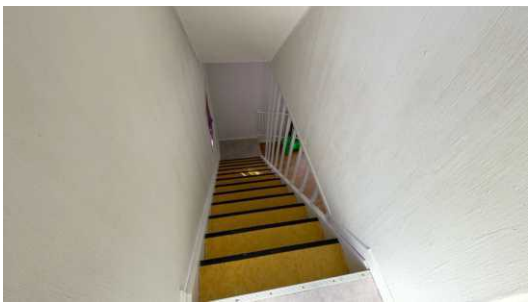
TG 1 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Trapp mellom 1. og 2. etasje.
Tretrapp med stusstrinn.
Ingen håndløpere.
Åpninger mellom spiler langs trappeløp: 20 cm.



Trapp sett fra 1. etasje.



Trapp sett fra 2. etasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører med finerte overflater og malte slette flater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dør til baderom med avvik - svelling ved underkant av dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

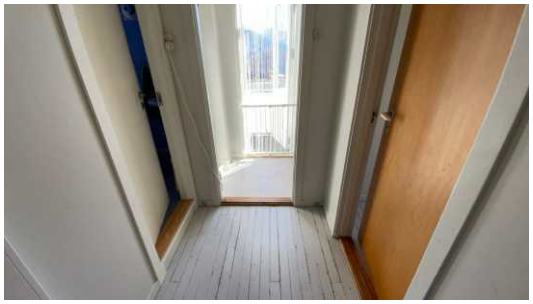
Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR
Norsk takst

Tilstandsrapport

Utbedring av dør - alternativt fornying.



Dør til trapperom på 1. etasje.



Utsnitt av dører på 2. etasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater på baderom fornyet i 2008 jfr. opplysning i tidligere takstdokument.



Utsnitt av baderom.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling: malt panel.
Veggflater: malt glassfiberstrie - struktur G135.

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takst.



Overgang veggflater/himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflate: vinylbelegg med oppbrett.

Varmekilde: panelovn.
Fallforhold etc.:
- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør: 23 mm.
- avstand: 1,7 meter - fall: 1:74

- nivåforskjell fra sluk til oppbrett vinylbelegg ved dørterskel: 92 mm.

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takst.



Overgang gulvflate/veggflate.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Gulvbelegg avsluttet under klemring.

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport



Plastsluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr:
- gulvmontert klosett.
- servant.
- dusjkabinett.

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takst.



Dusjkabinett.
Gulvmontert klosett.



Servant.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon.
Avtrekksvifte.
Luftevindu uten spalteventil.
Tett dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manglende tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løsning for tilluft bør etableres - enten med ventil i dør eller spalte under dør.



Avtrekksvifte og luftevindu.



Tett dørterskel.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført - åpen rørinstallasjon - dusjkabinett og servant ved yttervegger.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR
Norsk takst

Tilstandsrapport

Rommet har fått tilstandsgrad TG3 på grunn av at det er bygget etter byggeforskrift før 1997 - dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Himling: panel.
Veggflater: ubehandlet puss.
Gulvflate: betong.

Fall til sluk.

Sluk av støpejern.

Sanitærutstyr:
- opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon.
Kun luftevindu.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering av våtrommet i forhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utsnitt av vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Ingen hulltaking - pussede murvegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

KJøkkeninnredning.
Benkeplate av laminat.
Kumbeslag med to kummer innfelt i benkeplate.
Nisje for komfyr.
Nisje for oppvaskmaskin.



Utsnitt av kjøkken.



Utsnitt av kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Avtrekk.
Kjøkkenventilator.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Beskrivelse

Kobberledninger og plastlagte kobberledninger (Cutelex eller tilsvarende).
Stengeventil i vaskerom - ledning fra naboenhet slik at hovedstoppekran er vurdert å være i naboenhet.

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR
Norsk takst

Tilstandsrapport



Stengeventil og utsnitt av røropplegg.



Utsnitt av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstammer av støpejern og forbindelse mot bunnledning av plast - kfr. fotos.



Utsnitt av avløpsrør - utførelse av støpejern og plast.



Stake-/spylepunkt ved gulv i et kjellerrom.

Ventilasjon

Beskrivelse

Beskrevet under andre bygningsdeler - våtrom og kjøkken.
I tillegg ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank plassert i vaskerom.
Fabrikat: OSO.
Volum: 194 liter.
Effekt: 2,0 kW.
Produksjonsår: 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank i vaskerom.

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.

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Normal installasjon med blanding av skruesikringer og automatsikringer.

Kurser jfr. kursfortegnelse:
- en kurs à 25A
- en kurs à 20A.
- to kurser à 15A.
- en kurs à 13A
- fem kurser à 10A.

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.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Jfr. tildigere takst ble installasjon på baderom fornyet i 2008.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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
   Ukjent

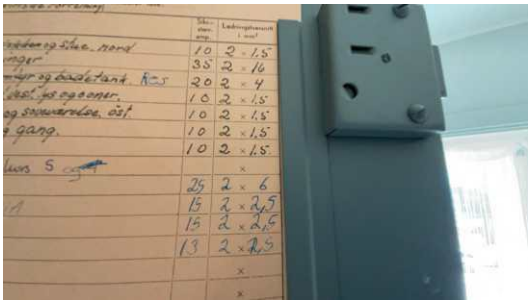
Inntak og sikringsskap

9. 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?
   Ukjent

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør utføres en utvidet kontroll med bakgrunn i "åpne spørsmål" i det foran nevnte.


Sikringsautomater.


Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Ingen opplysninger om utførelser - kun registrert grunnmurspapp enkelte steder over terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR
Norsk takst

Tilstandsrapport



Grunnmurspapp registrert over terreng enkelte steder.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av murverk.
Fuktmåling jfr. opplysning under punkt for rom under terreng.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flatt terreng ved grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ingen opplysninger om tilknytningsledninger.

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

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

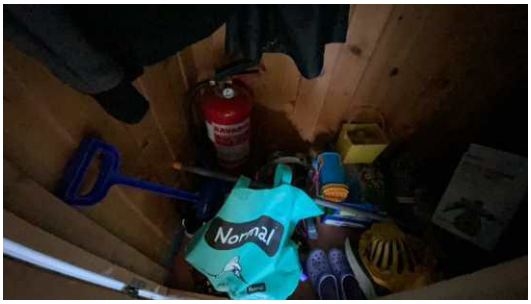
⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Brannslukker.



Røykvarsler.

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

123 m²/123 m²

Tomannsbolig: 3 Soverom, Bad, 2 Gang, 2 Trapperom, Stue m/trapp, Kjøkken, Vindfang, Vaskerom, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 250 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 250 000**

Markedsvurdering
1/2-part av eldre vertikaldelt tomannsbolig med sentral beliggenhet på Sortland.

Det er sammenlignet omsetninger for eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skytterveien 16A ,8402 SORTLAND				21-11-2023	2 550 000	**2 500 000**		2 500 000	**35 211**
	71 m²	1977	2 sov							
2	Lykkentreffveien 14B ,8400 SORTLAND				04-12-2023	3 590 000	**3 475 000**		3 475 000	**33 738**
	103 m²	1961	3 sov							
3	Skytterveien 13C ,8402 SORTLAND				18-09-2025	2 750 000	**2 670 000**		2 670 000	**29 022**
	87 m²	1977	3 sov							
4	Ringveien 20D ,8402 SORTLAND				12-09-2024	2 400 000	**2 350 000**		2 350 000	**27 647**
	69 m²	1964	2 sov							
5	Ringveien 20D ,8402 SORTLAND				21-11-2022	2 200 000	**2 250 000**		2 250 000	**26 471**
	69 m²	1964	2 sov							
6	Lykkentreffveien 12A ,8400 SORTLAND				04-06-2025	2 900 000	**3 100 000**		3 100 000	**25 410**
	106 m²	1962	3 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt jfr. opplysning fra eier.	Kr.	2 142
Kommunale avgifter jfr. opplysning fra eier.	Kr.	10 516
Renovasjon jfr. opplysning fra eier.	Kr.	8 670
Forsikringspremie jfr. opplysning fra eier.	Kr.	6 783
Vedlikehold	Kr.	27 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**55 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 150 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 150 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 950 000**

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

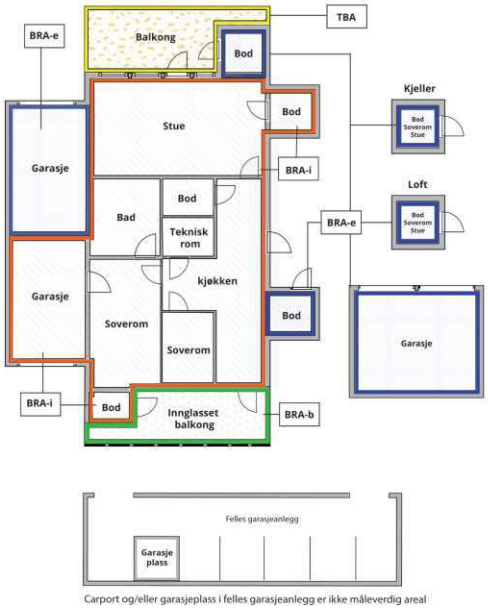
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	41			41	1
1. etasje	43			43	11
Kjeller	39			39	
SUM	**123**				**12**
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang, trapperom		
1. etasje	Stue m/trapp, kjøkken, gang, vindfang, trapperom		
Kjeller	Vaskerom, kjellerrom m/trapp, kjellerrom, kjellerrom 2		

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra mål tatt på stedet.
Areal for trapp er medtatt på alle aktuelle plan.
Mindre arealavvik kan forekomme.

Tilleggsopplysninger:
- åpent areal (TBA) er følgende:
  - 1. etasje: terrasse.
  - 2. etasje: takterrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	96	27

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Kommentar

Tomannsbolig

S-rom (sekundærrom) er følgende:
- kjellerplan: to kjellerrom pluss deler av kjellerplan 3.

Merknad:
- P-rom på kjellerplan er vaskerom pluss areal for tilkomst til vaskerom - meget tilnærmet vurdert/beregnet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Per Roger Arentsen	Takstingeniør
	NN	Leieboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	555		0	918.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sagaveien 15 B

Hjemmelshaver
Nortind AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig med sentral beliggenhet på Sortland.

Adkomstvei

Offentlig veg - kommunal veg - 1870KV4600

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Arealformål: boliger.

Om tomten

Tomten er delvis opparbeidet

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Norsk takst

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP	144468571		3 540 000	6 783

Kommentar
Standard

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2026		Gjennomgått	8	Ja
Eiendomsdaata.	20.04.2026		Gjennomgått	3	Ja
Oversiktskart.	20.04.2026		Gjennomgått	1	Ja
Tomtekart.	20.04.2026		Gjennomgått	1	Ja
Tidligere takst	07.07.2009	Asle Thomassen	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OX1163

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Sagaveien 15 B, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 555
1870 SORTLAND

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Andre bilder



Fasader mot sør og øst.



Fasader mot øst og nord.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
15	555				

Adresse: Sagaveien 15 B
SORTLAND
Postnr.: 8402

Byggeår: 1962
Når kjøpte du boligen: 19/2-2010
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [ ] Ja [x] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
KLP

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet
Polise-/avtale: 14/4 68 571
Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei
Avdødes navn
Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn: Nordmd AS
Ny adresse: Pb 481
Postnr.: 8401 Sted: SORTLAND
Fornavn
E-post
Tel. priv.
Mobil

SELGER 2

Etternavn
Ny adresse
Postnr. Sted
Fornavn
E-post
Tel. priv.
Mobil

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Bolig har vært leid ut siden tjor. Selger har ikke kunnskap til å fylle ut egenerklæring i detalj.

Bolig har vært fulgt opp jevnlig av våre vaktmestere.

Sted / dato

Sortland 24/4-2026

Sign. selger 1

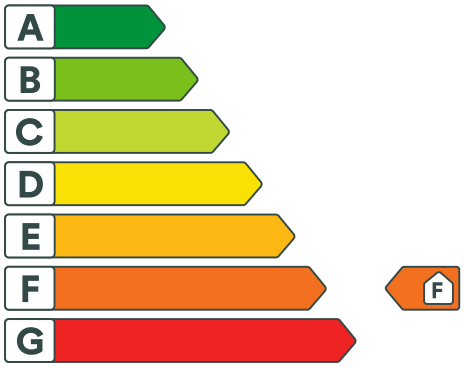
Sign. selger 2

enova

Energiattest



Adresse **Sagaveien 15B, 8400 SORTLAND**	
Dato for energimerking **13.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321251**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190179222**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **555**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **123,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **406,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **538,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 255 kWh**



Sagaveien 15B, 8400 SORTLAND

Detaljering

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



Sagaveien 15B, 8400 SORTLAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: 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 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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 sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Særutskrift.

Sortland ~~bygningsråd~~ ~~brannstyre~~ behandlet i lovlig sammensatt møte den 20 / 9 19 61 som

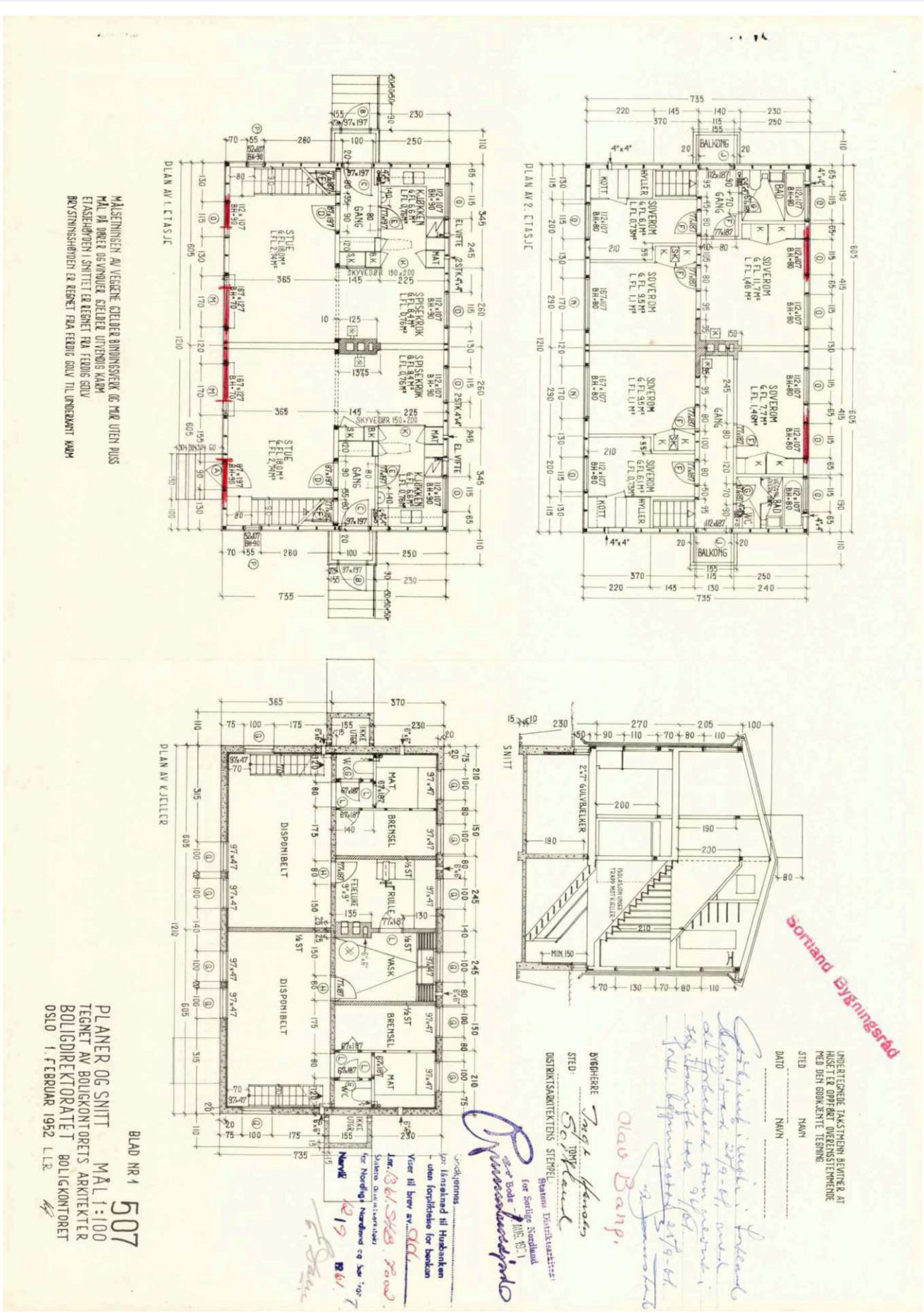
sak 96 / 61.

Byggemelding fra Inge Hansen og Olav Bang ang. oppføring av vertikaldelt tomannsbolig på håndgitt tomt hos A. C. Ellingsen, beliggende nordenfor den nye folkeskolen.
Vedlegg 2. sett tegninger med 2. eks. anmeldelser.
Vedtak:
Byggemeldingen godkjennes på bet. av at byggherrene anlegger adkomstveg frem til tomten på egen bekostning.
Kloakk, vc og bad luftes over tak i egne avtrekk.
Bygge- og brannforskriftene overholdes.
Huset tillates rüstet öst - vest.

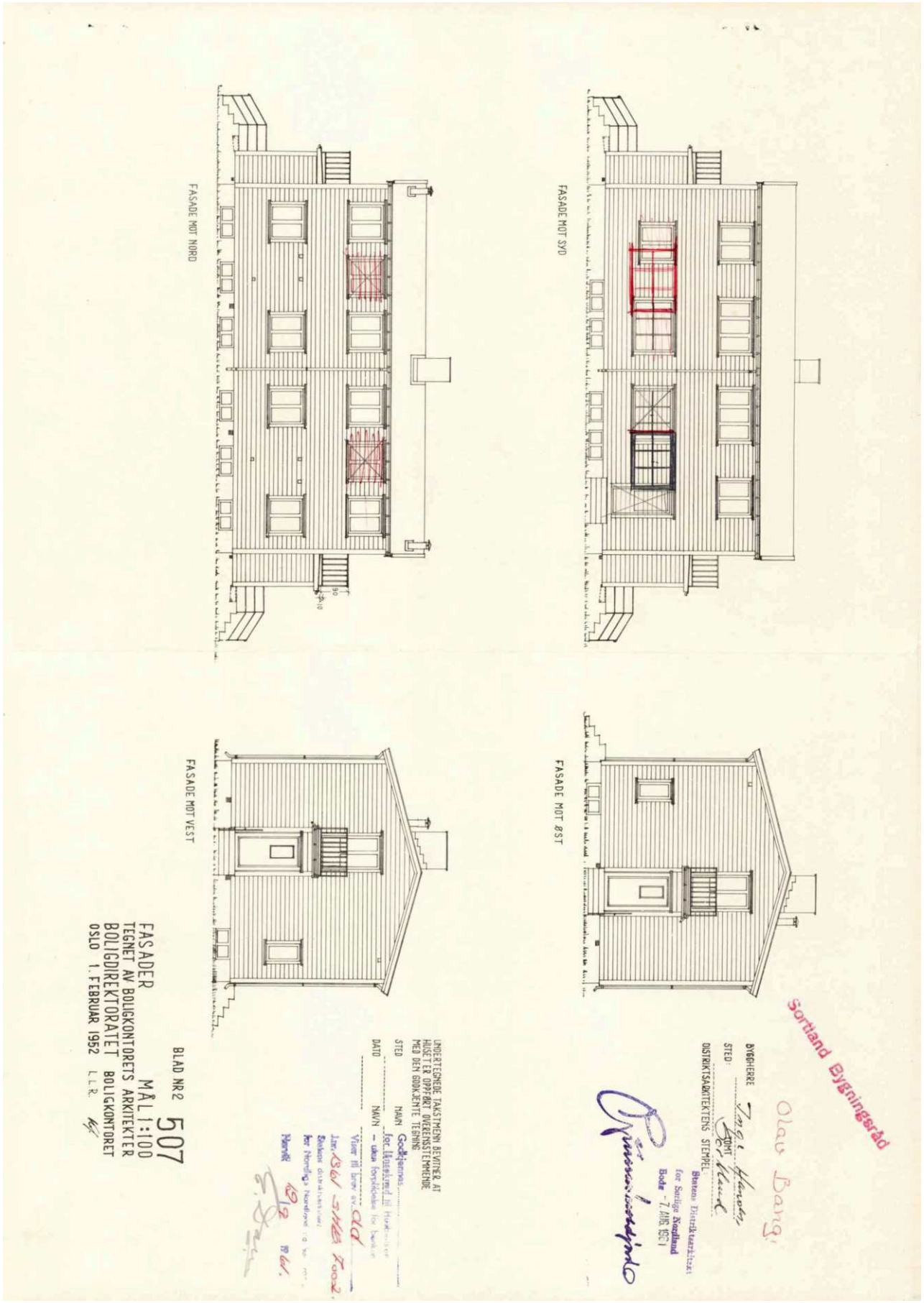
Rett utskrift
SORTLAND BYGNINGSRÅD, 25. sept. 1961.

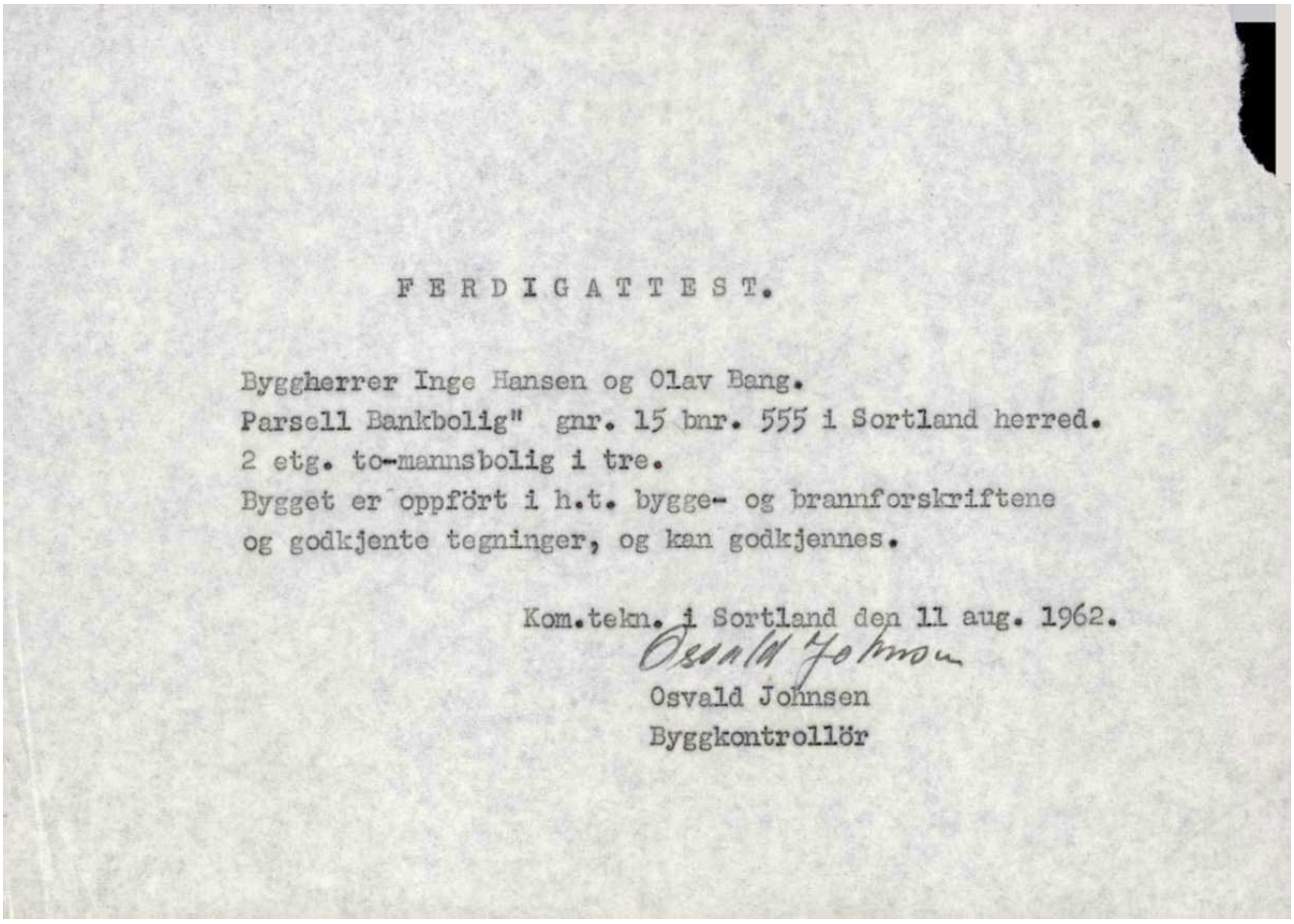
Arne Frønstad

Vedlegg


PLANER OG SNITT
MÅL 1:100
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET BOLIGKONTORET
OSLO 1. FEBRUAR 1952
BLAD NR 1
507
MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GULV
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM
PLAN AV 1. ETASJE
PLAN AV 2. ETASJE
PLAN AV KJELLER
SNITT
DISPONIBELT
BRENSEL
FRYSE
VASK
BALKONG
SOVEROM
STUE
KJØKKEN
GANG
BAD
Sortland Byggningsråd
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING
STED
DATO
NAVN
BYGHERRE
STED:
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL
Godkjennes
for Sortland Boligbyggelag
for Nordlyd Nordlyd og Sør-Nor
Nordlyd

Vedlegg


FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
Sortland Byggningsråd
Olav Bang
BYGHERRE
STED
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL
for Sortland Nordland
Dato - 7 AUG 1951
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING
STED
DATO
NAVN
BLAD NR 2
507
FASADER
MÅL 1:100
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET BOLIGKONTORET
OSLO 1. FEBRUAR 1952



F E R D I G A T T E S T.

Byggherrer Inge Hansen og Olav Bang.
Parsell Bankbolig" gnr. 15 bnr. 555 i Sortland herred.
2 etg. to-mannsbolig i tre.
Bygget er oppfört i h.t. bygge- og brannforskriftene
og godkjente tegninger, og kan godkjennes.

Kom.tekn. i Sortland den 11 aug. 1962.
Osvald Johnsen
Osvald Johnsen
Byggkontrollör

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-15/555

Norkart
Utskriftsdato: 16.06.2026 08:55

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	BANKBOLIG	Beregnet areal	918.3
Etablert dato	22.09.1961	Historisk oppgitt areal	1842
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.03.1970			15/555 (-923), 15/830 (923)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.09.1961			15/1 (-1842), 15/555 (1842)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.09.1961			15/89, 15/555

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7620661.92	516426.9	0	Ja	918.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NORTIND AS S990128812	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 481 8401 SORTLAND	

Adresse

Vegadresse: Sagaveien 15 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8400 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	209 Sortland	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190179222		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190179222: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-15/555

Norkart
Utskriftsdato: 16.06.2026 08:55

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	120
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	120
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	44
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

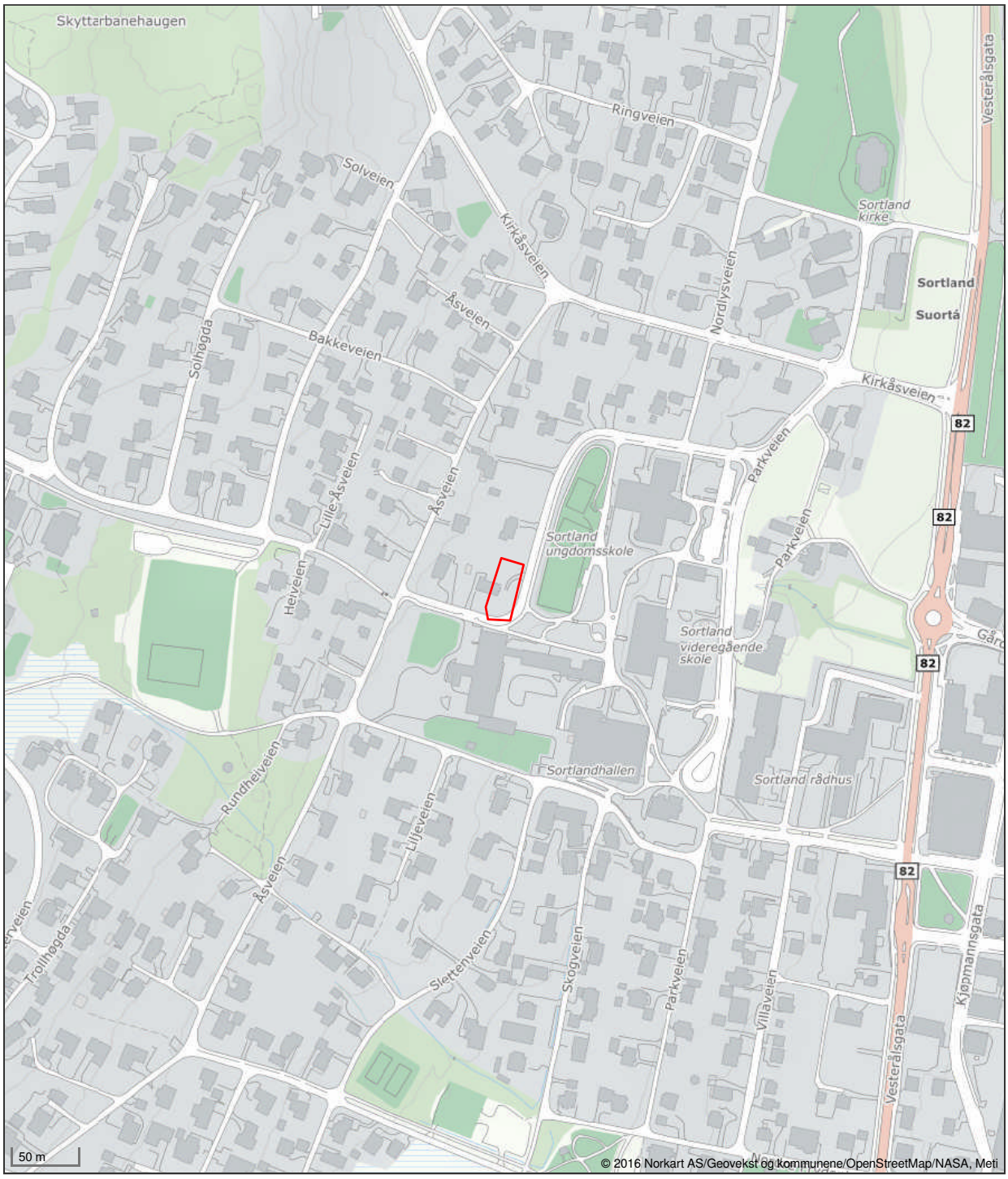
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sagaveien 15B	H0101	15/555	120	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	40	0	40	0	0	0
K01	0	40	0	40	0	0	0

Utskriftsdato: 16.06.2026

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/555//



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.

Utskriftsdato: 16.06.2026

Eiendomskart for eiendom 1870 - 15/555//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	918,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7620661,92	**Øst**	516426,9	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7620636,41	516432,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,49	
2	7620680,24	516442,15	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	44,87	
3	7620684,93	516425,4	10 cm	Jordfast stein (JS)	Rør (54)	17,39	
4	7620665,76	516418,29	10 cm	Jordfast stein (JS)	Rør (54)	20,45	
5	7620658,39	516416,42	10 cm	Jordfast stein (JS)	Rør (54)	7,60	
6	7620646,77	516413,48	10 cm	Jordfast stein (JS)	Rør (54)	11,99	
7	7620637,32	516415,07	10 cm	Jordfast stein (JS)	Rør (54)	9,58	

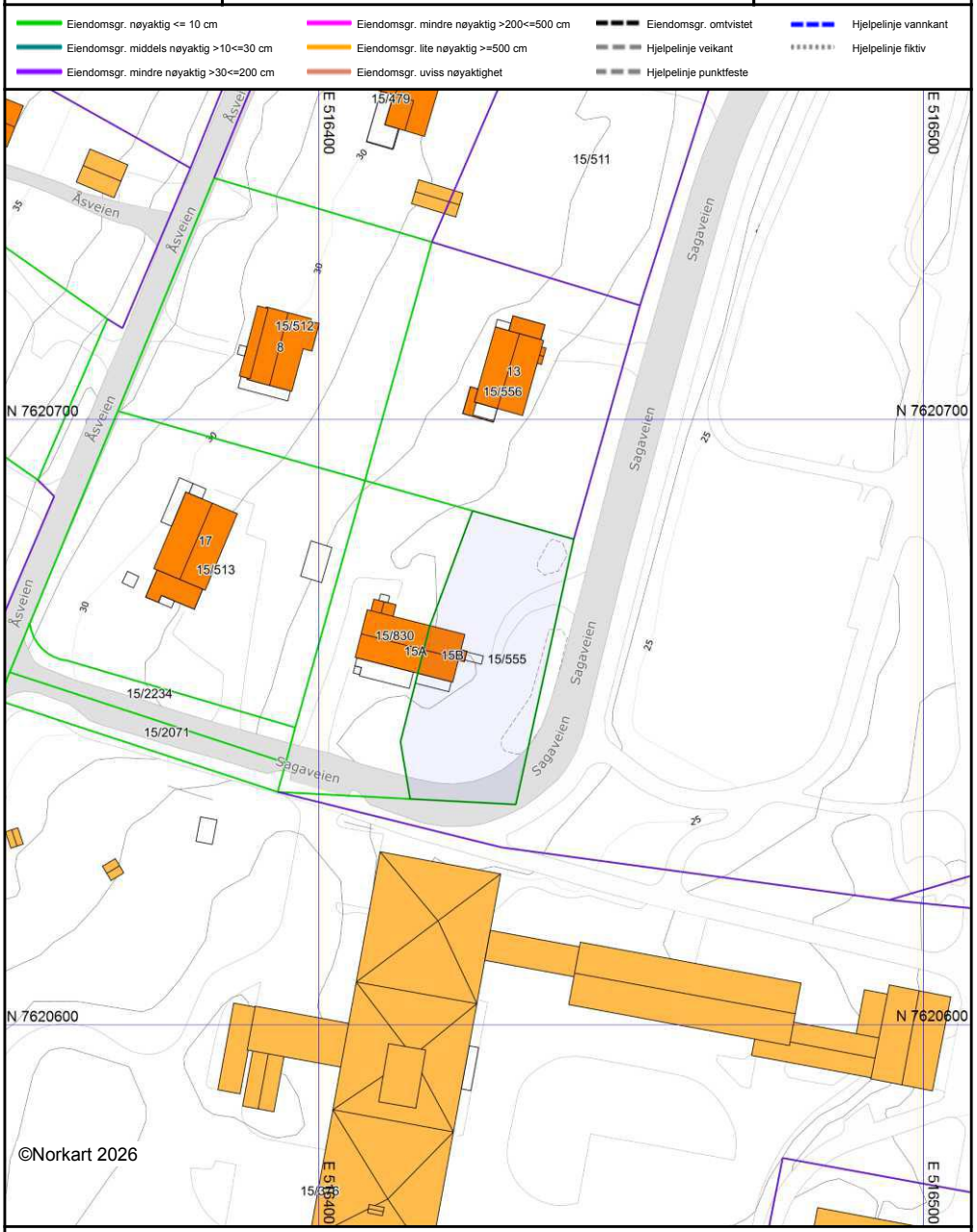
Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/555
Adresse: Sagaveien 15B
Dato: 16.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

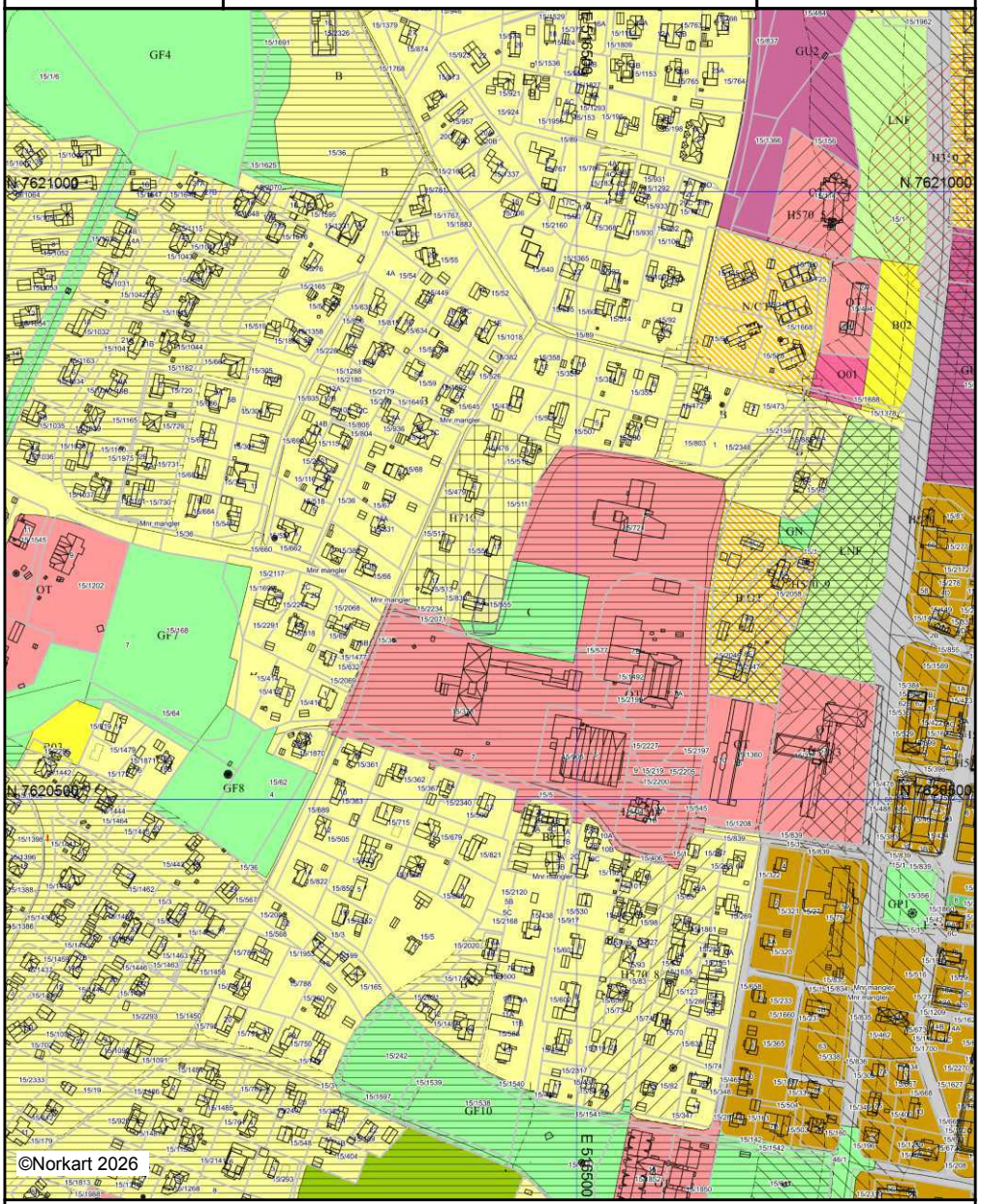
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/555
Adresse: Sagaveien 15B
Dato: 16.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål Fargekode Hex	RGB	CMYK	Nytt arealformål Fargekode Hex	RGB	CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)						
Bebyggelse og anlegg	1001	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	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	B3B0B0	185-185-185	0-0-0-27	838383	128-128-128	0-0-0-50
Trasse 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 infrastrukturtrasseer	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	0-153-204	80-20-0-20
Farleder	6200						
Småbåthavn	6230						
Fiske	6300	6699FF	102-153-255	60-40-0-0	66FFFF	102-102-255	60-60-0-0
Akvakultur	6400	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Drikkevann	6500	99CCFF	153-204-255	40-20-0-0	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	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) Bruddlinje på/utenom/i signaturen, 2,5

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	H360_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 hensyns-soner				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		
KpReguleringsGrense	0,20	2,0	1,0		

Linjesymbol	Symbol-beskrivelse Lengde (mm) Vertniv	Mellomrom (mm) Vertniv	Nåværende Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt Vertniv	Nytt Farge RGB 255-0-0 (rød) Vertniv
SOSI-kode	Tykkelse (mm) 1	2 3 1 2 3	Tunnell 1 / På bakken 2 / Bro mv. 3	Tunnell 1 / På bakken 2 / Bro mv. 3
KpSamferdselLinje/ ..TYPESAMFLINJE				
Fjernveg	1121	0,40 2,5 3,6 1,8 1,5		
Hovedveg	1122	0,35 1,8 2,7 1,2 0,9		
Samleveg	1124	0,25 1,2 1,7 0,55 0,45		
Adkomstveg	1125	0,20 0,5 0,8 0,25 0,25		
Gang/sykkelveg	1130	(Ø) 0,20 1 0,4 0,7		
Sykkelveg	1131	(Ø 0,20 1 0,4 0,7		
Gangveg	1132	0,15 0,25 0,35 0,25 0,25 0,35 0,4		
Turveg/turdrag	1140	0,15 0,5 0,7 0,5 0,35 0,5 0,5		
Skitrekk 1)	1143	0,10 0,3		
Jernbane	1151	0,25 1,2 1,5 0,5 0,4		
Sporveg	1152	0,20 0,6 1,0 0,3 0,5		
Taubane 1)	1155	0,20		
Kollektivtrasé	1156	0,20 1 1,3 0,7 0,4 0,4 0,7	RGB 153-51-0 / RGB 153-51-0	
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 (marka-loven))	1163	0,35 5,0 2,0	RGB 0-153-0	
KpInfrastrukturLinje/ ..KPINFRASTRUKTURLINJE				
Vann	1165	0,1 2,0 1,0		
Avløp	1166	0,1 2,5 0,5		
Kraftledning	1167	0,25 3,0 1,5		
Overvannstrasé	1168	0,1 2,0 0,5		

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol												
KpSamferdselPunkt/ ..TYPESAMFPUNKT												
Vegkryss	1129											
Kollektivknutepunkt	1159											

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

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

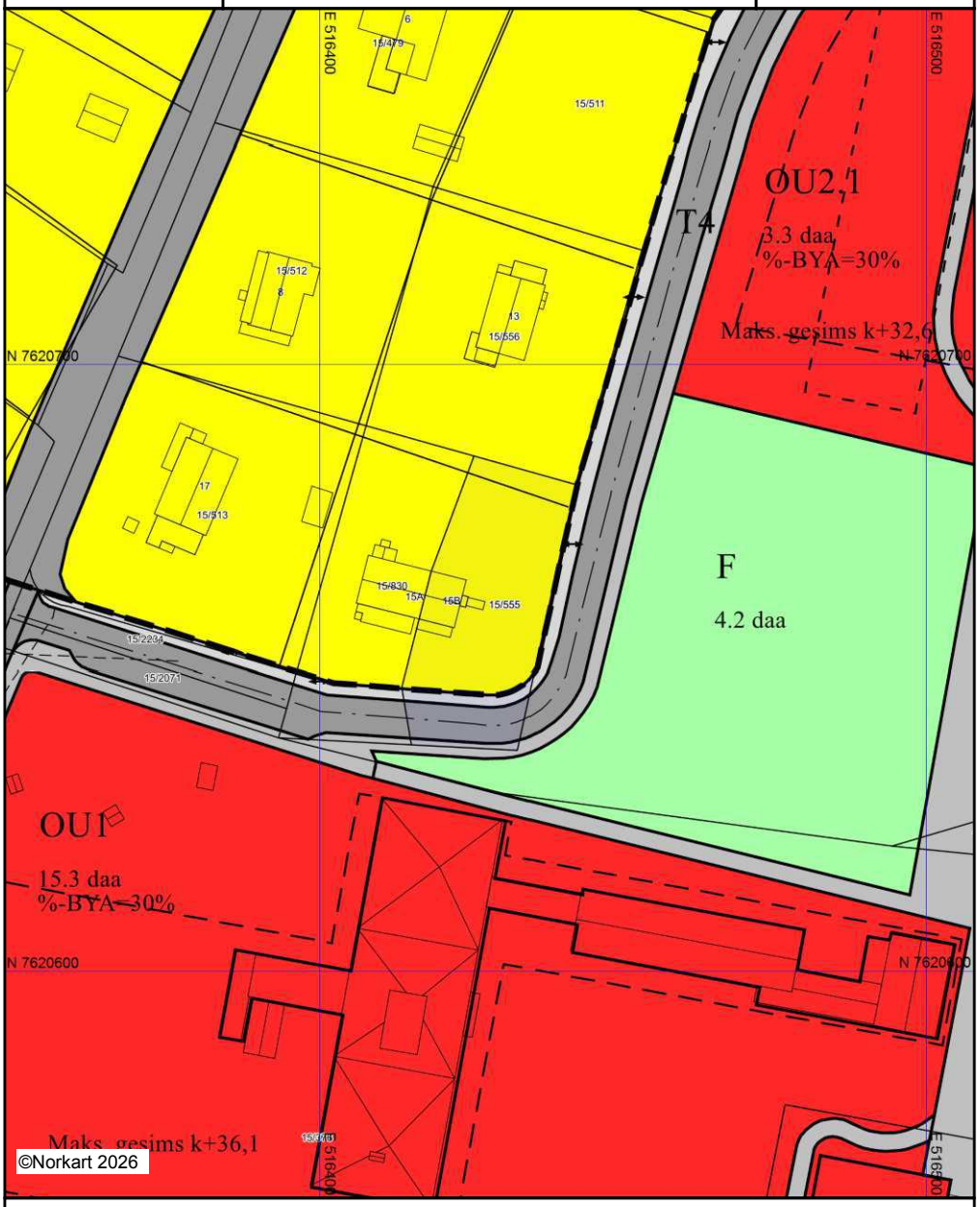
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/555
Adresse: Sagaveien 15B
Dato: 16.06.2026
Målestokk: 1:1000

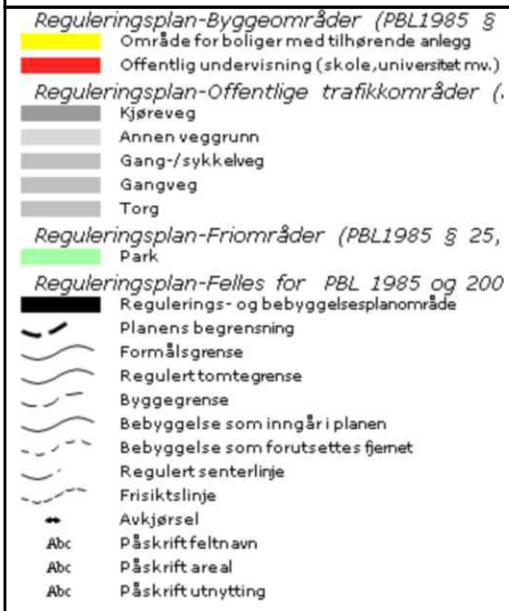
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



504.007

Vedtatt 21/6 1963.

Reguleringsvedtekter
til
reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt

-----0-----

§ 1.

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

§ 2.

I de etterfølgende paragrafer er vedtektene differensiert i:

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

A. FORRETNINGSSTRØK.

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

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

B. BOLIGSTRØK.

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

C. INDUSTRISTRØK.

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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

D. FELLESBESTEMMELSER.

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

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

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

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

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

§ 22.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

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

§ 24.

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

Sortland, 3.des.1963.

REGULERINGSPLAN "SKOLEKVARTALET SORTLAND"
Sortland kommune.
REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for kommunestyrets vedtak: 23.04.2009

Formålet med reguleringsplan og bestemmelser er å legge til rette for:

- Bygging av ny ungdomsskole
- utvidelse av videregående skole
- gode utearealer for skolene og byen
- gangforbindelser gjennom kvartalet
- trafikkseparering

§1 Avgrensning.

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor områdene merket med reguleringsgrense på plankartet, sist revidert 13.02.2009.

§2 Formål.

Byggeområder:
- Offentlig formål undervisning.
- Offentlig formål idrettshall.

Spesialområde bevaring:
- Allmennyttig formål undervisning.

Offentlig trafikkområder:
- Kjørevei.
- Gang-/sykkelvei.
- Torg.
- Annen veigrunn

Offentlig friområde:
- Park.

§3 Generelle bestemmelser.

§3.1 Generelt

§3.1.1 Sammen med søknad om byggetiltak skal det følge detaljert utomhusplan for den ubebygde del av områdene regulert til byggeformål. Planen skal utarbeides i målestokk 1:200 og vise parkering for kjøretøy og sykler, areal for avfallshåndtering, gangveger, ramper, terrengbehandling, forstøtningsmurer, belegning, beplantning, møblering og utstyr/anlegg for opphold og aktivitet.

§3.1.2 Rigg ved framtidig utbygging skal ikke sperre for det overordnede gang-/sykkelveg-systemet i Skolekvartalet, eller gang-/sykkelvegsystemet inn til Skolekvartalet.

§3.2 Universell utforming

§3.2.1 Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for alle brukere, herunder bevegelses- og orienteringshemmede. Alle utearealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Ved nyplanting skal det benyttes vekster med lite pollenutslipp.

§3.2.2 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle bygninger og uterom. Universell utforming innebærer at utforming av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at det kan brukes av alle, uten

spesialtilpasning for enkeltgrupper. (Relevante forhold som stigningsforhold, markdekke, bruk av kontraster i forhold til orientering, materialbruk i forhold til allergi, osv.).

§3.2.4 Ved utforming, prosjektering og behandling av søknad om tiltak skal også anbefalingene i "Bygg for alle" (Temaveieleder om universell utforming av byggverk og uteanlegg, utgitt av Statens Bygningstekniske etat og Husbanken 2004) og Sortland kommunes "Vegleder for universell utforming av publikumsbygg" legges til grunn. Det skal i nødvendig utstrekning dokumenteres og redegjøres for universell utforming i uteområder, bygningers planløsning, bygningsdeler, installasjoner og innredninger.
Det skal benyttes spesialkompetanse på utforming av uterom og på universell utforming.

§3.3 Felles park og interne gangveger

§3.3.1 Større trær og annen verdifull vegetasjon innen planområdet skal i størst mulig grad bevares.

§3.4 Kulturminner

§3.4.1 Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området av kulturhistorisk verdi, skal arbeidet stanses. Melding sendes til kulturvernmyndigheter omgående, jfr. Lov av 9. juli 1978, nr. 50 om kulturminner.

§4 Byggeområder for offentlig bebyggelse - undervisning og idrett, OU1, OU2.1, OU2.2, OU3, OI.

§4.1 Fellesbestemmelser.

§4.1.1 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene.

§4.1.2 Ved utforming av nye skoleanlegg skal det legges vekt på god arkitektonisk kvalitet i form, materialbruk og detaljering.

§4.1.3 Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni.

§4.1.4 Alle tiltak skal utformes slik at de tilfredstiller krav til universell utforming i forhold til uteområder, bygningers planløsning og innredning, adkomst og parkering.

§4.2 Område OU1.

§4.2.1 OU1 tillates bebygd med et bebygd areal (%-BYA) på inntil 30% av netto tomt.

§4.2.2 Bebyggelse kan oppføres i maksimum 2 etasjer med maksimal kotehøyde +36,1 for møne/gesims.

§4.2.3 Mindre takoppbygg for tekniske anlegg kan tillates med maksimum høyde 3,0 m over maksimum møne-/gesimshøyde.

§4.2.4 Minimum 3 parkeringsplasser skal tilrettelegges for bevegelseshemmede i nær tilknytning til skolen.

§4.3 Område OU2.1 og OU2.2.

§4.3.1 OU2.1 tillates bebygd med et bebygd areal (%-BYA) på inntil 30% av netto tomt.

§4.3.2 OU2.2 tillates bebygd med et bebygd areal (%-BYA) på inntil 50% av netto tomt.

§4.3.3 Bebyggelse innen OU2.2 kan oppføres med maksimal kotehøyde +32,6 for møne/gesims. Mindre takoppbygg for tekniske rom kan tillates.

§4.3.4 Kjøreatkomst til parkeringsarealer skal være fra Parkvegen. Adkomstpil er vist på plankartet, men kan forskyves noe etter detaljplanlegging av bygninger og uteareal.

§4.3.5 Parkering for ansatte tillates.

§4.3.6 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges ved parkeringsplan som viser plassering og utforming av parkeringsplassene.
§4.3.7 Minimum 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
§ 4.3.8 Ved en eventuell utvidelse skal gang-/sykkelvei mellom OU2.1 og OU2.2 ikke igjenbygges, men opprettholdes uten hindringer for syklende/gående, jf. plankartet.

§4.4 Område OU3.
§4.4.1 OU3 tillates bebygd med et bebygd areal (%-BYA) på inntil 76 % av netto tomt.
§4.4.2 Ny bebyggelse innen OU3 kan oppføres med maksimal kotehøyde +34,5 for møne/gesims. 70 % av BYA kan oppføres med maksimal møne-/gesimshøyde, resterende 30 % skal avtrappes mot Parkveien og skal forholde seg til nedenforliggende bebyggelse.
§4.4.3 Eksisterende bebyggelse innen OU3 skal ha maksimal kotehøyde +32,5 for møne/gesims.
§4.4.4 Mindre takoppbygg for tekniske rom kan tillates med inntil 3,0 m over maksimum møne-/gesimshøyde.
§4.4.5 Kjøreatkomst til parkeringsarealer skal være fra Parkvegen. Adkomstpil er vist på plankartet, men kan forskyves noe etter detaljplanlegging av bygninger og uteareal.
§4.4.6 Parkering for ansatte tillates.
§4.4.7 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges ved parkeringsplan som viser plassering og utforming av parkeringsplassene.
§4.3.7 Minimum 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§4.5 Område OI.
§4.5.1 Området skal benyttes til idrettshall.
§4.5.2 Det tillates innpasset parkering i idrettshallens underetasje.
§4.5.3 Varelevering, handicap-parkering og parkering for vaktmester tillates sør-vest for Sortlandshallen ved hovedadkomsten fra Skolegata.

§5 Spesialområde.

§5.1 Spesialområde bevaring bygning SU.
§5.1.1 Bygningen angitt som bevaringsverdig på plankartet tillates ikke revet.
§5.1.2 Bygningen tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse bevares.
§5.1.3 Parkering for ansatte og brukere av bygningen tillates på området.

§6 Offentlig trafikkareal.

§6.1 Kjøreveier.
§6.1.1 Parkvegen skal opparbeides som adkomstgate tilrettelagt for på-/avstigning fra buss og bil og snuplass som vist på plankartet, ihht. tekniske planer godkjent av kommunen.
§6.1.2 Det skal anlegges opphøyet gangfelt som vist på plankartet.
§6.1.3 Skolegata skal stenges for gjennomkjøring som vist på plankartet.
§6.1.4 Kantparkering i Sagaveien kan tillates på strekningen fra OU1 til OU2.1 for hente-/bringetrafikk til OU1.
§6.1.5 Sagavegen skal skiltes for envegskjøring til Nordlysvegen og gjennomkjøring forbudt unntatt hente-/bringetrafikk til barneskolen.

§6.2 Gang-/sykkelveger.

§6.2.1 Øverste del av Skolegata skal benyttes til gang-/sykkelveg som vist på plankartet.

§6.2.2 Eiendommene som ha adkomst fra denne delen av Skolegata har tillatt kjøreatkomst fra gang- og sykkelvei T5.

§6.2.3 Framføring av gang- og sykkelveier tillates over områdene OU1, OU2.1, OU2.2, OI og SU. Dette overordnede gang- og sykkelvegnettet er vist på plankartet.

§6.2.4 I Åsvegen og Sagavegen skal det gjennomføres fartsdempende tiltak. T2 bygges opp og skiltes som gatetun.

§6.3 Fortau.

§6.3.1 Fortau skal belegges med asfalt eller belegg med tilsvarende jevn overflate.

§6.3.1 Kantstein langs fortau skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av fortau mot kjøreareal og fotgjengeroverganger skal gjennomføres med nedsenket kantstein.

§6.3.1 På østsiden av Parkveien skal det opparbeides fortau langs gnr. 15/1360, Rådhus II.

§6.4 Annen veigrunn.

§6.4.1 Utkjøring fra gnr. 15/885 til Kirkåsveien skal stenges som vist på plankartet.

§6.5 Torg OT.

§6.5.1 Området skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen.

§6.5.2 Det skal opparbeides sammenhengende gangforbindelse gjennom området med stigningsforhold og belegg i tråd med krav til universell utforming. Ekstern gangtrafikk ledes nord-sør og øst-vest for tilknytning til Slettenveien, Skogveien, Rundheiveien, Heiveien, Nordlysveien og X Skolegata/Parkveien.

§6.5.4 Innen området tillates etablert lukket anlegg for avfallshåndtering.

§7 Offentlig friareal – F.

§7.1 Friområdet skal opparbeides og benyttes til lek, rekreasjon og uteaktiviteter etter plan godkjent av kommunen.

§7.2 Bekkeløp innen området skal gå i dagen og kan tillates utvidet til et vannspeil.

§7.3 Det tillates oppført mindre konstruksjoner eller bygninger som fremmer bruk av området.

§8 Forurensning.

§8.1 Plan for støybeskyttelse av omgivelsene mot anleggsstøy skal foreligge samtidig med søknad om tillatelse til byggetiltak og tiltakene skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis.

§9 Rekkefølgebestemmelser.

§9.1 Parkvegen skal opparbeides med fortau, buffersone/rabatt, snuplass, av- og påstigningsfelt for buss og bil, samt opphøyde gangfelt som vist på plankartet. Dette skal være ferdig utbygd før brukstillatelse for byggetiltak innen områdene OU2.1, OU2.2 eller OU3 kan gis. Denne bestemmelsen gjelder ikke for fortauet på østsiden av Parkvegen fra Kirkeåsvegen til første avkjørsel til Rådhus II.

§9.2 Område F skal opparbeides i samsvar med plan godkjent av kommunen. Området skal være ferdigstilt før brukstillatelse for byggetiltak innen OU2.1, OU2.2 og OU3 kan gis.

§9.3 OT skal opparbeides i samsvar med plan godkjent av kommunen. Området skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for byggetiltak innen OU2.1, OU2.2 og OU3 kan gis.

§9.4 Skolebarns kryssing av Kirkåsveien skal være en del av trafikkløsningene i planen før brukstillatelse for OU2.1, OU2.2 og OU3kan gis.

§9.5 Trafikkplan med skiltvedtak skal være opparbeidet etter godkjent plan før brukstillatelse for OU2.1, OU2.2 og/eller OU3 gis.

§9.6 Sagavegen og Åsvegen (strekningen X Kirkåsveien – X Skolegata) skal være opparbeidet etter godkjent plan og ferdigstilt før brukstillatelse for OU2.1, OU2.2 og OU3 gis.

§9.7 Før bygging innenfor de offentlige byggeområdene kan påbegynnes, skal snuplass for busser være etablert (rundt T11). Dette gjelder også stenging for ferdsel med kjøretøy mellom Skolegata og Parkvegen sør for snuplassen. Stengningen kan gjøres tidsbegrenset.

§9.8 Bom eller annen funksjonell innretning som gjør at syklende må stoppe helt opp, skal plasseres ovenfor avkjørsel til øverste bolig i nedre del av Rundheivegen. Dette tiltaket skal være ferdigstilt før brukstillatelse i områdene OU2.1, OU2.2 og OU3 gis.

§9.9 Før søknad om rammetillatelse sendes inn skal naboer, samarbeidsutvalgene på skolene og brukergrupper for universell utforming, gis anledning til å komme med uttalelse til tiltakene. Behandling av innspill skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

§10 Utbyggingsavtale.

§10.1 Det skal inngås utbyggingsavtale mellom Sortland kommune og Nordland fylkeskommune om opparbeiding og drift av områdene F og OT samt interne gang- og sykkelveier, jfr. PBL §64 a-c.

§10.2 Før igangsettingstillatelse gis innenfor byggeområdene, skal det foreligge underskrevet utbyggingsavtale med eier av offentlig infrastruktur.

§11 Bebyggelsesplan.

§11.1 Fremtidige byggetiltak i Skolekvartalet vil utløse krav om bebyggelsesplan.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/2310/78
Attesteringstidspunkt 2026-06-16 10:04

Lån nr. 524 454.

572

DEN NORSKE STATS HUSBANK Dagbok nr. 2370 19 70 Standardbilag nr. 9.

Vesterålen sorenskriverembete
D64 · 77/6-70

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
gnr. 15 bnr. 555 Bankbolig	Sortland	Olav Bang.
gnr. 15 bnr. 83o Bankbolig II	Sortland	Egill Engesæth.

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Sortland den 26/5-70

Olav Bang — Egill Engesæth

Til vitterlighet :

Åse Borgersen Michelet — Gjertrud Olsen

lo-61

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/4278/78
Attesteringstidspunkt 2026-06-16 10:04

14 Lot - 4 Cel

Stempelmerke kr. 65,-

Dagbok nr. 4278 19 61.
Vesterålen sorenskriverembete
Gebyr 23/10 - cel.

S k j ö t e.

Undertegnede A. C. Ellingsen, Sortland, erkjenner å ha solgt og skjöter herved til

Olav Bang og Inge Hansen

tomten "Bankbolig", gårdsnr. 15, bruksnr. 555 i Sortland i henhold skylddelingsforretning av 22. september 1961, med skyld 1 öre.

På tomten kan ikke drives skipsekspedisjon og reisebyrå, og den gir ingen rettigheter i hovedbrukets utmark. Den overdras forövrig med samme rettigheter og forpliktelser hvormed jeg har eiet denne. Parsellen har gjerdeplikt mot selgerens eiendom. 12 m langs nordre grenselinje i 3 m bredde har eieren av tomten "Mellombo" br.nr. 556 rett til vei, inntil det blir lagt offentlig vei eller gate i öst mot br.nr. 555 og br.nr. 556.

Kjöpesummen kr. 6.247,oo -kronersekstusentohundreogförtisju- etter pristakst, kr. 3,50 pr. m^2, er betalt.

Alle utgifter ved overdragelsen betales av kjöperen.

Sortland, 10. oktober 1961.

Undertegnede bekrefter at A.C.Ellingsen har undertegnet ovenstående skjøte, og at han er over 21 år.

1. Magne Jacobsen
2. Odd. Bergmann

Kjøpesum.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260080 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Sagaveien 15 B, 8400 Sortland
Gnr. 15, Bnr. 555, 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: 19260080
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.09.2026

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no