



Velkommen til

Idrettsveien 2
8402 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Idrettsveien 2
8402 Sortland

Innholdsrik enebolig m/hybeldel og garasje | Omfattende modernisert og barnevennlig | Stor terrasse og opparbeidet tomt

Velkommen til Idrettsveien 2! En innholdsrik og vesentlig oppgradert enebolig med stor terrasse, flott utsikt, garasje og innredet underetasje.

Familievennlig bolig beliggende i det etablerte og rolige nabolaget Vestmarka, med nærhet til skoler, barnehager og flotte turmuligheter og nydelig utsikt.

Hovedetasjen har en åpen løsning mellom stue og et nyere kjøkken med integrerte hvitevarer. Stuen har plass til både spisebord og sofagruppe, og en ny vedovn fra 2023 gir ekstra varme og hygge. Herfra er det utgang til en stor terrasse med god plass til utemøbler, og utsikt mot fjell og fjord. Etasjen har tre soverom og et pent, flislagt bad

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 300 000
Omkostninger	kr	158 590
Totalpris inkl. omk.	kr	6 458 590
BRA/BRA-i		223 m² / 194 m²
Antall soverom		5
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1978
Tomt		1 222 m² eiet tomt
Energimerke		C

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Idrettsveien 2, 8402 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 1245, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 300 000,-
Omkostninger	kr	158 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 458 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 475 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 157 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 158 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 22 725,- pr. år 2026
Det er to terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 8 248.5,- med 12 terminer pr. 2026
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: 194 m²
BRA - e: 29 m²
BRA totalt: 223 m²
TBA: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 102 m²,
Underetasje: 92 m²

Garasje

1: 29 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
5
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eneboligen har egen garasje med leddport, portåpner og innlagt strøm. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass med belegningsstein.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 222 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til matrikkelrapport.

Eiet tomt som er opparbeidet med plen, busker og trær. Innkjørsel og gårdsplass har belegningsstein.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Bygningens drenerende system er dels fra byggeår og dels fra 2014, da drenering på deler av fasadene mot sør, vest og nord ble fornyet. Dreneringen på øvre del av boligen ble fornyet i 2013.

Grunnmur og fundamenter:
Murt grunnmur, sannsynligvis på stripefundamenter av betong eller såleblokk. Deler av grunnmuren er utvendig isolert i ettertid, blant annet i 2013 og 2014.

Terrengforhold:
Bygningen er beliggende i lett hellende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær. Innkjørsel og gårdsplass har belegningsstein.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel og avløp via private stikkledninger. Materialtype på utvendige rør er ukjent/ikke bekreftet.

Byggeår
1978 for enebolig, 1985 for inngangsparti og 1979 for garasje ifølge kommunen. Selger opplyser at bod ved garasje var oppført rundt 2017.

Innhold
Eneboligen har et samlet internt bruksareal (BRA-i) på 194 m² fordelt over to plan, og består av følgende rom:

Enebolig:
1. etasje
BRA-i 102 m²: Entré/gang, stue/kjøkken, bad, tre soverom, bod og trapperom.

Underetasje
BRA-i 92 m²: Vindfang, to soverom, to ganger, kjøkken, bad, tre boder, toalettrom, trapperom og kjellerstue.

Garasje:
1. etasje
BRA-e 29 m²: Garasje og bod.

Videre har eiendommen en terrasse i trekonstruksjon på 56 m² med spaltegulv, tilknyttet 1. etasje.

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. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Kjellerstue er etablert i disponibelt rom.
- Kott etablert i entre over trapperom til kjeller.
- Det er gjort fasadeendringer ved at et vindu i underetasjen mot nord og et vindu i 1. etasje er fjernet. Slike fasadeendringer kan være søknadspliktige.

Det er oppført en tilbygget bod på garasjen (selger opplyser at den er fra 2017). Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent.

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

Standard
Eneboligen er fra 1978 og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har nyere innredning med glatte fronter, overskap og underskap samt laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer er inkludert i innredningen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. En kjøkkenøy skiller kjøkkenarealet fra spiseplassen og gir ekstra benke- og oppbevaringsplass.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, overskap og underskap samt laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer er inkludert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkeninnredningen ble etablert i 2015 som del av ombyggingen av underetasjen. Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Bad 1. etasje:
Våtrom fra 2014. Veggene har baderomsplater og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Taket har himlingsplater. Rommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ventilasjon er elektrisk styrt vifte. Dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk foreligger ikke.

Bad underetasje:
Våtrom fra 2015. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med servantbeslag og dusjvegger/hjørne. Ventilasjon er elektrisk styrt vifte. Det er observert fuktpåvirkning på himlingsplatene, og badet har et oppgraderingsbehov.

Toalett underetasje:
Toalettrommet har flis på gulv og baderomsplater på vegger. Rommet er utstyrt med toalett, innredning med servantbeslag og elektrisk vifte.

Overflater:
Gulv: Laminatgulv, stedvis flis.
Vegger: Malte plater, stedvis tapet.
Himling: Malte himlingsplater.
Innvendige trapper: Malt tretrapp mellom etasjene og flisbelagt trapp ved inngang til underetasjen.
Innvendige dører: Malte glatte dører.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe fra byggeår. Det er montert vedovn i stuen. Ny vedovn ble montert i 2022/2023 og er besiktiget og godkjent av feieren.

Innvendige trapper:
Boligen har en malt tretrapp mellom etasjene og en flisbelagt trapp ved inngang til underetasjen.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte og glatte.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er vesentlig av plast (rør-i-rør), med noen eldre deler av kobber. En vesentlig del av vannledningene ble fornyet til rør-i-rør i 2014.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av plast. Stedvis avløpsledninger av nyere årgang, men generelt er avløpsledninger av eldre årgang.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon, supplert med elektriske vifter på bad og toalettrom samt kjøkkenventilatorer med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2014.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg er generelt tidsmessig og fornyet etter byggeår. Automatsikringer. Alle elektriske arbeider er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999. Kursfortegnelse foreligger og er i samsvar med antall sikringer.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik.

Lagring:
Eneboligen har flere boder i 1. etasje og underetasje. Garasjen er en separat bygning med garasjerom og en tilbygget bod. Garasjen har leddport med portåpner, gangdør og innlagt strøm. Garasjeporten ble fornyet i 2015 og en bod ble tilbygget i 2016.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket.
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Stedvis liten eller manglende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Loftsrom/takkonstruksjonen er kun besiktiget fra loftsluke, da det ikke er adkomst eller gulv som muliggjør nærmere inspeksjon. Dette begrenser muligheten for fullstendig kontroll av konstruksjonen.
- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Manglende beslag over vinduer. Beslag bør monteres der det mangler, spesielt på værutsatte vinduer, for å hindre inntrengning av vann og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Innvendig utlekting av grunnmurer er generelt å anse som risikokonstruksjon og bør holdes under jevnlig tilsyn.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,

men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Stedvis avløpsledninger av nyere årgang, men generelt er avløpsledninger av eldre årgang. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tekniske installasjoner - Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Stedvis flatt og/eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 m fra bygning.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Det utvendige ledningsnettet vurderes å være av eldre årgang. Mer enn halvparten av forventet brukstid er utløpt basert på alder og tilgjengelig informasjon.
- 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Dokumentasjon mangler. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Underetasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Underetasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist synlige fuktskader på overflater. Stedvis fuktpåvirkning er observert på himlingsplatene.
- Underetasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Dokumentasjon mangler. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Manglende håndløper gjelder begge trapper.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Ufaglært arbeid: Bad 1. etasje ble bygd opp fra bunnen av i 2014 etter at veggen mellom bad og det tidligere separate WC ble revet. Smøremembran ble lagt, krav til fall i og utenfor dusjsoner ble søkt ivaretatt, fliser ble montert på gulv og baderomspanel fra Fibo lagt på vegger. Ny sluk ble montert. Underetasje: Nytt bad ble etablert i 2015 på samme måte, med varmekabler nedstøpt i gulv og ny sluk montert.

Pkt. 4: Faglært arbeid: Ved overtakelse i 2013 var dreneringen moden for utskifting og det var fukt i nordvestre hjørne. Dreneringen ble skiftet på øvre del av boligen i 2014.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: Alle vinduer ble skiftet i begge etasjer i løpet av 2014 og 2015. Takrenner, taknedløp og spillbrett ble skiftet samtidig. I forbindelse med bytte av drenering ble sokkelen isolert med 5 cm XPS på den samme delen av boligen som fikk ny drenering. 90 % av boligen over mur ble etterisolert med 5-10 cm glava i løpet av 2014-2015. Kaldloftet er etterisolert med 10 cm glava samt 5 cm sydde matter i midtgangen av loftet.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Inngangsdør byttet og flyttet fremover i garasjen. Sykkelbod i bakkant av garasjen ble etablert ca. 2017. Boden er ikke byggemeldt.

Pkt. 9: Faglært arbeid: Fuktinntrenging i nordvestre hjørne ved overtakelse i 2013. Drenering ble skiftet rundt øvre del av boligen i 2014.

Pkt. 10: Faglært arbeid: Fukt i underetasjen ved overtakelse i 2013. Drenering ble skiftet rundt øvre del av boligen i 2014.

Pkt. 11: Faglært arbeid: Drenering ble skiftet rundt øvre del av boligen i 2014, fra stuehjørnet på vestsiden til kjellerinngangen på østre side.

Pkt. 15: Faglært arbeid: Røropplegg ble byttet. Rør-i-rør for 90 % av boligen, med unntak for rør til bad i 1. etasje og rør til gammelt fordelingsskap. Gjennomført 2014-2015.

Pkt. 20: Ufaglært arbeid: Ny ovn ble montert i 2022. Arbeidet er besiktiget og godkjent av feieren i Sortland.

Pkt. 22: Ufaglært arbeid: Ved et par tilfeller har fukt trengt inn i utekontakten som forsyner varmepumpen med strøm og slått ut sikringen. Ledningsinngangen på baksiden av kontakten er forseglet slik at vann ikke kan trenge inn denne veien.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Elektrisk opplegg ble modernisert i 2014. Alle kontakter og brytere ble skiftet og nytt sikringsskap ble montert.

Pkt. 26: Tilbygg ble oppført over inngangen noen år etter at bygget ble oppført. Tiltaket er godkjent av kommunen.

Pkt. 30: Deler av kjelleren er innredet med eget bad, WC, kjøkken og 2 hybler. Utleiedelen er godkjent for utleie av kommunen.

Pkt. 32: Radonmåling er gjennomført. Høyeste årsmiddelverdi: 36 Bq/m³.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av aluminiumsplater og undertaket er av armert plastpresenning. Bygningen har en valmtakkonstruksjon med plassbygde takstoler. Konstruksjonen har isolasjon i henhold til byggeår og er i tillegg tilleggsisolert med 10 cm samt 5 cm sydde matter.
Loftsrom/takkonstruksjonen er kun besiktiget fra loftsluke, da det ikke er adkomst eller gulv som muliggjør nærmere inspeksjon.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av stål. Det er montert takstige og snørekkverk.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med utvendig stående bordkledning. En vesentlig del av ytterveggene i trekonstruksjon ble tilleggsisolert i 2014/2015.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene ble skiftet i 2014, med unntak av noen som ble skiftet i 2015.

Dører:
Bygningen har malte hovedytterdører og terrassedører. Hovedinngangsdøren i 1. etasje ble skiftet i 2025.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på 56 m² i trekonstruksjon med spaltegulv. Terrassen ble fornyet i 2014.

Utvendige trapper:
Flisbelagt trapp ved inngang til underetasjen.

Garasje:
Garasje oppført i 1979 i uisolerte konstruksjoner. Bygningen har valmtak med prefabrikkerte takstoler, uten undertak og tekking med aluminiumplater, og takrenner i plast. Vegger er i bindingsverk med utvendig stående bordkledning på en ringmur av betong med betonggulv. Det er en leddport med portåpner og en gangdør. Det er innlagt strøm. En bod ble tilbygget i 2016. Garasjeporten ble fornyet i 2015 og hovedinngangsdøren i 2025.

Selger opplyser følgende vedrørende ytterkledning:
Boligen er kledt med stående kledning (tømmermannskledning). Det er meget god lufting bak kledningen og musebånd er montert på alle renoverte vegger. Unntaket er veggen som ligger til venstre over inngangen til sokkeletasjen. Dette har sammenheng med at konstruksjonen i denne veggen (ca 4 meter lang) er fra byggeår. Mao er veggen ikke er renovert av nåværende eier.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Vestmarka, et etablert boligområde vest for Sortland sentrum. Herfra får du en fri og vidstrakt utsikt over sjøen og de omkringliggende fjellene. Veien har begrenset trafikk, og rett utenfor døren starter turstier inn i utmarka, som er et populært turområde hele året.

Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til det meste. Innen en kort spasertur finner du både Sortland barne- og ungdomsskole, samt videregående skole. Vestmarka barnehage ligger bare noen få minutter unna. For fritidsaktiviteter er det kort vei til Sortland idrettsplass og Vestmarka ballbinge.

Sortland sentrum, med sitt utvalg av butikker og servicetilbud, er også innenfor gangavstand. Her finner du blant annet Skibsgården Senter, ulike spisesteder og apotek. Som regionsenter i Vesterålen byr Sortland på gode kommunikasjoner, og Stokmarknes lufthavn Skagen nås på omtrent 25 minutter med bil.

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ferdigattest for nybygg boligbygg datert 18.10.1978. 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.

Tilbygg over trappeinngang og garasje:
Det foreligger byggetillatelse for tilbygg over trappeinngang datert 31.07.1985. Det foreligger

ikke ferdigattest for tiltaket.
Det foreligger byggetillatelse for garasje datert 02.05.1979. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ombygging av sokkeletasje:
Det foreligger ferdigattest for ombygging av sokkeletasje til to hybler, samt mindre terreng- og fasadeendring, datert 20.07.2015.
Tegninger foreligger også hos kommunen, og disse er elektronisk signert i kommunen.
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.

Øvrige bygninger og tiltak:
Tilbygget bod til garasje er oppført iht. nye regler uten søknadsplikt. Det foreligger derfor ikke ferdigattest på bygget.

Kommunen har bekreftet at de nye plantegningene for boligen er godkjente og elektronisk signert inn i kommunens arkiv.

Oppvarming
Oppvarming skjer med varmepumpe luft/luft, elektrisitet og vedfyring. Varmepumpen ble montert i 2014. Det er varmekabler i flislagt gulv på bad i 1. etasje og på bad i underetasjen. Boligen har en vedovn i stue i 1. etasje, som ble montert i 2023.

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 C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.
Det er to soverom i sokkeletasje som er godkjent som hybler, og godkjent for utleie.

Radon
Denne boligen er radonmålt i 2026 iht. vedlagt rapport og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m3. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er i hovedsak regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan Vestmarka I (plan-ID 1973012), vedtatt 19.09.1973. Dette gjelder et delareal på 1 108 m². Et annet delareal på 8 m² er regulert til felles avkjørsel i samme plan.

Eiendommen berøres også av reguleringsplan Vestmarka IV (plan-ID 1979019), vedtatt 07.12.1979. I denne planen er et delareal på 106 m² regulert til kjørevei (feltnavn VEG 3).

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027 (plan-ID 2014001), vedtatt 03.09.2015. I kommuneplanen er 1 222 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende), med områdenavn B. Planen fastsetter at de eldre reguleringsplanene Vestmarka I og Vestmarka IV fortsatt skal gjelde for sine respektive områder.

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

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, via privat stikkvei. Stikkveien går over kommunal grunn.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 939 247,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 756 987,-.








ALWAYS
KISS
ME
GOODNIGH

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.

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.

Plantegning

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

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
Jan Roger Ellingsen og Randi Steffenakk

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3560
Dato: 08.06.1977
Registrering av grunn

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,8 % 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 2000,- De to første er gratis.

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 24-05-2026 av Dag A Daae Johansen i TakstTeam Vesterålen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 24.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 21.05.2026
Energiattest, datert 02.05.2026
Bygningstegninger overbygg, datert 31.07.1985
Bygningstegninger garasje, datert 02.05.1979
Bygningstegninger ominnredning med fasade, datert 2014
Ferdigattest. datert 20.07.2015
Godkjenning av tiltak, datert 09.04.2014
Ferdigattest, datert 18.10.1978
Matrikkelrapport, datert 13.03.2026
Målebrev, datert 14.04.1977
Grunnkart, datert 13.03.2026
Kommuneplan, datert 13.03.2026
Reguleringsplan, datert 13.03.2026
Reguleringsbestemmelser
Radonrapport, datert 28.01.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

IDRETTSVEIEN 2

Nabolaget Vestmarka - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sortland videregående Totalt 9 ulike linjer	**9 min** 0.8 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**25 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 30 min**

SKOLER

Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	**6 min** 0.6 km
Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	**19 min** 1.6 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	**8 min** 0.7 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**8 min** 0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Parkveien 10	**9 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

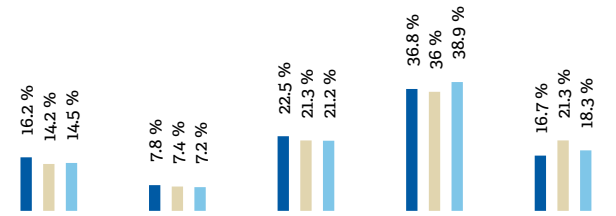
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestmarka	786	380
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vestmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	**4 min** 0.3 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	**11 min** 1 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 57 barn	**16 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Sortland Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**13 min** 1.2 km
Coop Mega Sortland	**13 min**

FINN

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

GATEPARKERING

Lett 89/100

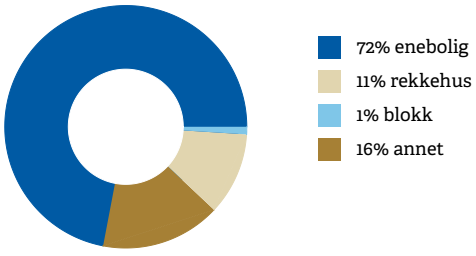
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Vestmarka ballbinge Ballspill	**6 min** 0.5 km
Sortland idrettsplass Ballspill, sandvolleyball	**6 min** 0.6 km
Family Sports Club Sortland	**12 min**
Feel24 Rådhusgata	**12 min**

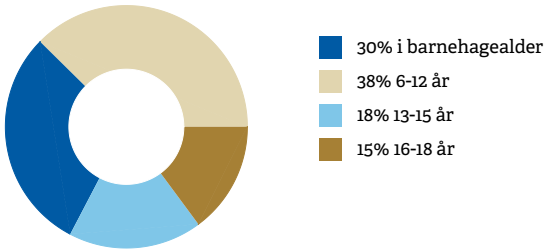
BOLIGMASSE



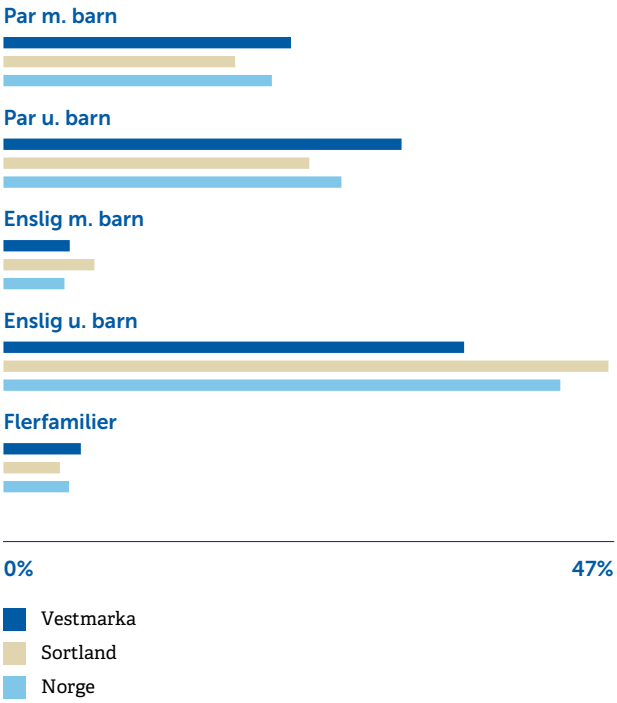
VARER/TJENESTER

Skibsgården Senter	**14 min**
Apotek 1 Sortland	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



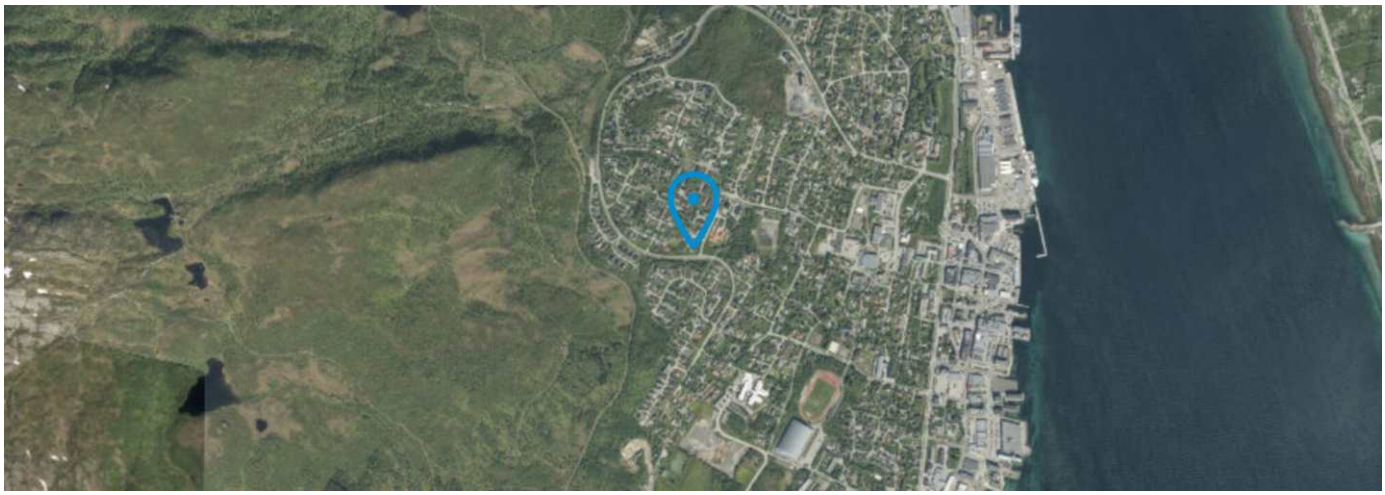
FAMILIESAMMENSETNING

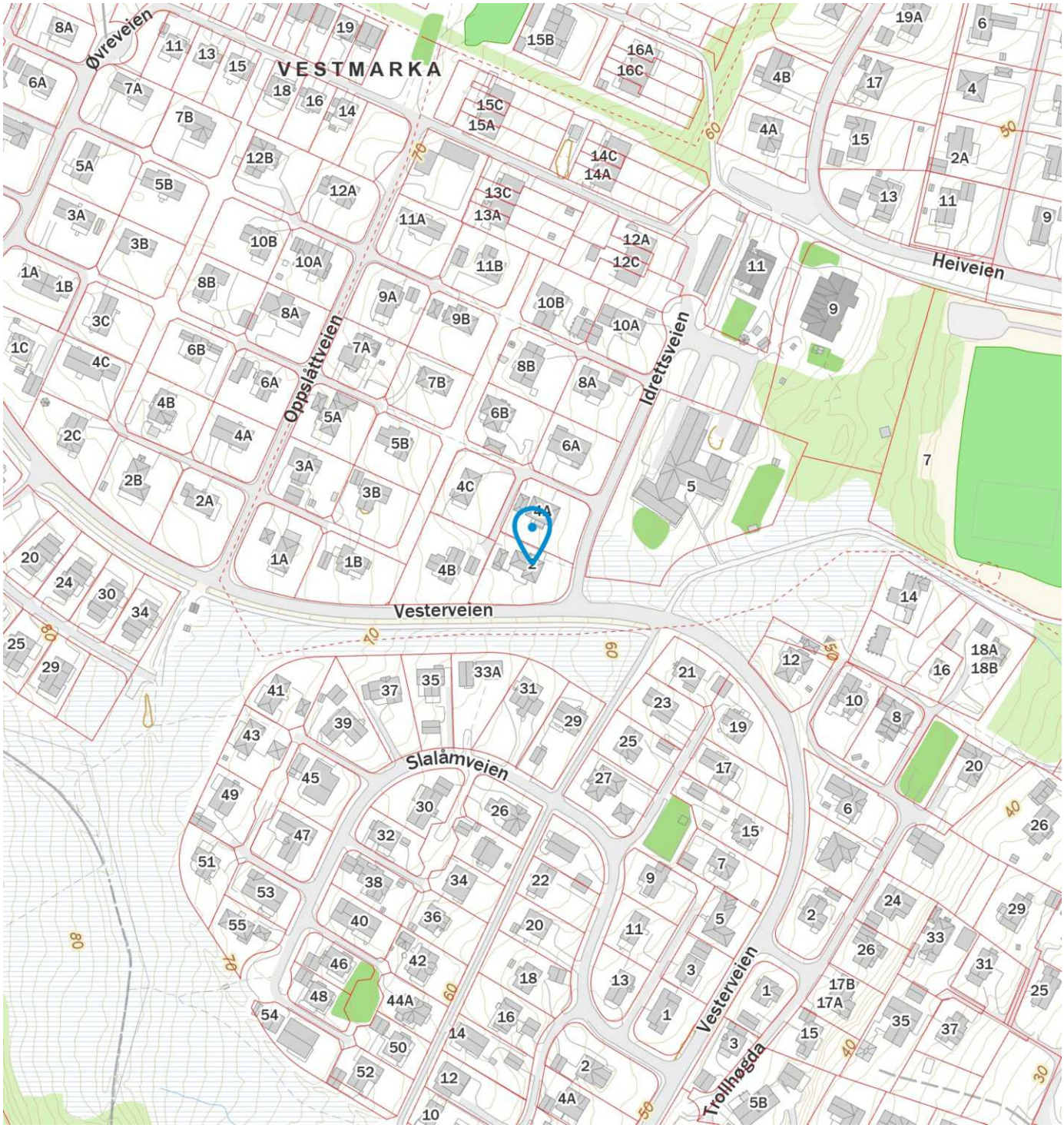


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**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

Tilstandsrapport

Enebolig
Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 15, bnr. 1245

Markedsverdi

6 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 24.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-2025 **Eiendomsverdi ref nr:** QP2726

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam VESTERÅLEN

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Dag Daae Johansen

dag@ttv.as

915 36 999

SENTRALT GODKJENT

TakstTeam VESTERÅLEN

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av /aluminiumsplater. Armert plastpresenning som undertak. Stål takrenner og nedløp. Takstige. Snørekkverk.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Valmtakkonstruksjon ved plassbygde takstoler, med utførelse og isolasjon iht. byggeår samt tilleggsisolert med 10 cm samt 5 cm. sydde matter.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte hovedytterdører og terrassedører
Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med laminatgulv. Stedvis flis.
Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater. Stedvis tapet.
Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte himlingsplater.
Boligen har elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue.
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene og flisbelagt trapp ved inngang til underetasje.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Våtrom fra 2014. Teknisk forskrift 2010 legges til grunn for utførelse.
Dokumentasjon av ansvarlig utførende er ikke fremlagt. Vegger og gulv opplyses å være utført av eier.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Arbeidet med membran opplyses å være utført av eier.
Rommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entre/gang.

Bad underetasje:
Våtrom fra 2014. Teknisk forskrift 2010 legges til grunn for utførelse.
Dokumentasjon av ansvarlig utførende er ikke fremlagt. Vegger og gulv opplyses å være utført av eier.
Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Arbeidet med membran opplyses å være utført av eier.
Rommet har innredning med servantbeslag og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje:
Tidsmessig og innholdsrik nyere innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap. Integrerte hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom; flis på gulv og baderomsplater på vegger. Toalett.
Innredning med servantbeslag. Elektrisk vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er vesentlig av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Øvrige innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering for denne boligen, basert på boligens alder.
Varmepumpe, luft/ luft.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Elektrisk anlegg fremstår generelt som relativt tidsmessig installasjon som er fornyet etter byggeår. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er dels fra byggeår og dels fra 2014 hvor drenering på "bakre del", dvs. del av fasade sør, fasade vest og del av fasade nord, ble fornyet
Murt grunnmur. Sannsynligvis stripefundamenter av betong eller såleblokk under grunnmur. Deler av grunnmur er utvendig isolert i ettertid.
Offentlig vanntilførsel og avløp via private stikkledninger.
TG er vurdert med grunnlag i forventet/ estimert alder.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

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 brannvern.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	223 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m²
Totalpris	6 300 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 850 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er avvik vedr. plan i underetasje hvor vindfang i tilbygget del ikke fremkommer.
Det er noe mindre avvik vedr. fasader: fasade nord (vindu i underetasje) og ett vindu i 1. etg. som er lagt igjen.
Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Garasje

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

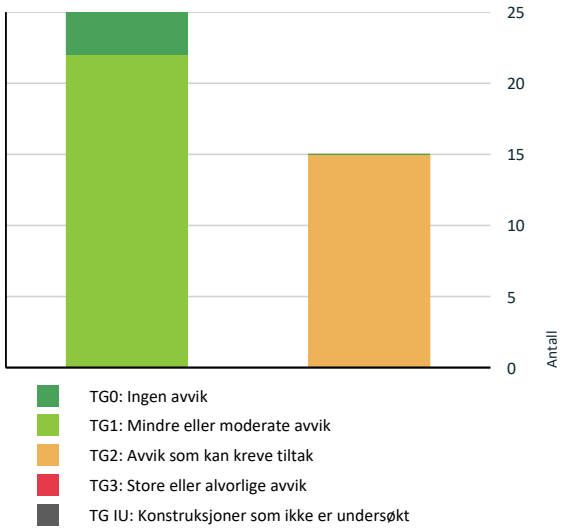
Det er avvik mellom godkjente tegninger i kommunalt register og det faktiske bygget (gjelder tilbygget bod).
Bygningen er registrert i offentlige register. Oppgitt areal i off. register er mindre enn byggets areal.
Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon.
Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Iht. opplysninger av rekvirent er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.
Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.
Bygninger forutsettes generelt godkjente.
Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.
Opplisting av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.
Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

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

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom Under Terreng**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

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

Anvendelse
Bolig (til eget bruk) samt utleiemulighet i underetasje

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

Vedlikehold
Bygning fremstår som godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	- Ombygget og innredet del av underetasje, herunder bl.a. med nytt bad, kjøkkeninnredning, tekniske anlegg, vinduer og ytterdør.
2014	Modernisering	- Nytt bad i 1. etasje - Vinduer skiftet (noen skiftet i 2015) - Del av grunnmur ble isolert - Tilleggsisolering av vesentlig del av yttervegger i trekonstruksjon (dels i 2015) - Tilleggsisolering av del (den midtre del) av takkonstruksjon med 10 cm og 5 cm sydde matter - Takrenner skiftet - Fornyet vesentlig del av vannledninger (til rør-i-rør) - Elektrisk installasjon omfattende fornyet, bl.a. med nytt sikringsskap - Ny terrasse
2013	Modernisering	Drenering fornyet "på øvre del av bolig", se egenerklæring, samt 5 cm utvendig isolasjon av grunnmur
2022	Modernisering	Ny vedovn montert
2025	Modernisering	Ny hovedinngangsdør, 1. etasje
	Tilbygg	Tilbygget etter opprinnelig byggeår
2023	Modernisering	Ny vedovn i stue i 1. etasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av /aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Armert plastpresenning som undertak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport







TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stål takrenner og nedløp. Takstige. Snørekkverk.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis liten eller manglende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Eksempel på manglende lufting av bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtakkonstruksjon ved plassbygde takstoler, med utførelse og isolasjon iht. byggeår samt tilleggsisolert med 10 cm samt 5 cm. sydde matter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Loftsrom/takkonstruksjonen er kun besiktiget fra loftsluke, da det ikke er adkomst eller gulv som muliggjør nærmere inspeksjon, i henhold til gjeldende forskrift. Dette begrenser muligheten for fullstendig kontroll av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Grunnet redusert mulighet for befaring og kontroll, anbefales det at loftsrom/takkonstruksjonen inspiseres nærmere når adkomst og gulv er etablert. Begrenset inspeksjon medfører økt risiko for at eventuelle skader eller feil ikke oppdages, noe som kan føre til skjulte fukt- eller råteskader over tid.

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglende beslag (det skal være beslag over og under vinduer).

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør monteres der det mangler, spesielt på værutsatte vinduer, for å hindre inntrengning av vann og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende beslag kan føre til redusert levetid på vinduer og omkringliggende materialer.



Eksempel på manglende beslag



Eksempel på manglende beslag

TG 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører og terrassedører



Hovedinngang

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Dør til underetasje





TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv.





INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Beskrivelse

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med laminatgulv. Stedvis flis.
Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater. Stedvis tapet.
Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte himlingsplater.

TG 1 **Pipe og ildsted**

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue.
(Det er ikke dokumentert/ fremlagt monteringsanvisning for denne ovn og avstand til pipe forutsettes tilfredsstillende, men det foreligger ingen anmerkning fra branntilsyn og avstand forutsettes tilfredsstillende.)





Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen i form av forhøyet verdi ved fuktindikasjonsmåling. Hulltaking er foretatt i bod.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales jevnlig kontroll av innvendig utlekting av grunnmurer, da rom under terreng er utsatte og stedvis risikokonstruksjoner.

Innvendig utlekting av grunnmurer er generelt å anse som risikokonstruksjon, og bør holdes under jevnlig tilsyn.

Forhøyede fuktverdier kan medføre risiko for skjulte fukt- og råteskader, og det bør derfor følges opp med regelmessig tilsyn for å unngå utvikling av skader over tid.

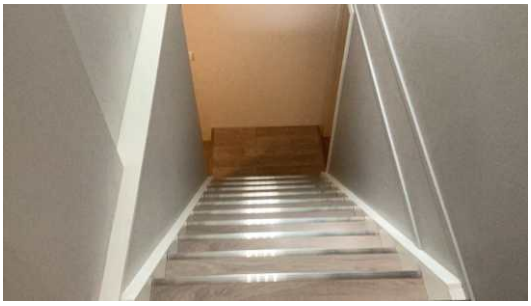




TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene og flisbelagt trapp ved inngang til underetasje.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2014. Teknisk forskrift 2010 legges til grunn for utførelse. Dokumentasjon av ansvarlig utførende er ikke fremlagt. Vegger og gulv opplyses å være utført av eier.
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Arbeidet med membran opplyses å være utført av eier.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk dersom mulig.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.





ETASJE > BAD

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2015. Teknisk forskrift 2010 legges til grunn for utførelse. Dokumentasjon av ansvarlig utførende er ikke fremlagt. Vegger og gulv opplyses å være utført av eier.
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlige fuktskader på overflater.

Stedvis fuktpåvirkning er observert på himlingsplatene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres lokal utbedring av fuktskadede himlingsplater for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader.
Videre undersøkelser bør utføres for å avdekke årsaken til fuktpåvirkningen, slik at tiltak kan iverksettes for å forhindre gjentakelse.



Fuktpåvirket himlingsplate

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Arbeidet med membran opplyses å være utført av eier.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servantbeslag og dusjvegger/hjørne.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tidsmessig og innholdsrik nyere innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap. Integrerte hvitevarer.



Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid og økte kostnader ved senere utbedringer.









UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom; flis på gulv og baderomsplater på vegger.



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Toalett. Innredning med servantbeslag. Elektrisk vifte.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Øvrige innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner og innemiljø.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

Stedvis avløpsledninger av nyere årgang, men generelt er avløpsledninger av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre avløpsledninger, spesielt i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen, da eldre rør kan få plutselige brudd eller tette seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering for denne boligen, basert på boligens alder.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe, luft/ luft. Montert i 2014 iht. eier.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det må påregnes behov for utskifting eller reparasjon på sikt.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fremstår generelt som relativt tidsmessig installasjon som er fornyet etter byggeår. Automatsikringer.

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.
   Se egenerklæring for informasjon. Anlegget er omfattende fornyet, men ikke "totalt rehabilitert" iht. definisjonen.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

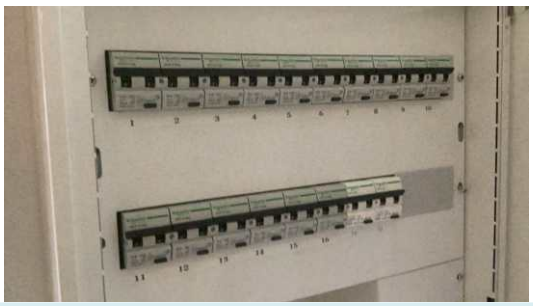
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

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

Generell kommentar

Generelt tidsmessig anlegg som er tilpasset bygningen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningens drenerende system er dels fra byggeår og dels fra 2014 hvor drenering på "bakre del", dvs. del av fasade sør, fasade vest og del av fasade nord, ble fornyet

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av dreneringssystemet, spesielt på de delene som er fra byggeåret, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt fare for fuktskader og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur. Sannsynligvis stripefundamenter av betong eller såleblokk under grunnmur.
Deler av grunnmur er utvendig isolert i ettertid.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen er beliggende i lett hellende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis stedvis flatt og/ eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 m fra bygning.
Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.
Ideelt bør det i en avstand på min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør vurderes terrengjusteringer dersom det oppstår vannansamling inn mot eller ved bygningen.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt fuktbelastning på grunnmur, noe som kan føre til skader på utvendig fuktsikring og drenering.



Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent/ ikke bekreftet type utvendig avløpsrør.
Ukjent/ ikke bekreftet type utvendig vannledning.
Offentlig vanntilførsel og avløp via private stikkledninger.
TG er vurdert med grunnlag i forventet/ estimert alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det utvendige ledningsnettet vurderes å være av eldre årgang. Mer enn halvparten av forventet brukstid er utløpt basert på alder og tilgjengelig informasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av det utvendige ledningsnettet for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er utløpt.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre funksjonssvikt, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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 brannvern.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Manglende håndløper gjelder begge trapper.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

194 m²/194 m²

Enebolig: Entré, Stue/kjøkken, 2 Bad, 5 Soverom, 4 Bod, 2 Trapperom, Vindfang, 2 Gang, Kjøkken, Toalettrom, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 300 000

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 7 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 300 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 1,2 da., med påstående enebolig og garasje, er beliggende i etablert og attraktivt boligområde (Vestmarka) like vest for sentrum, med gangavstand til bl.a. skoler og barnehager samt attraktivt turterreng.

Bolig med øst- og sørvendte hovedfasader, med fri og meget god utsikt mot sjø og fjell, gir generelt et godt bygningsmessig helhetsinntrykk hensyntatt boligens alder, dette bl.a. grunnet omfattende påkostninger.

Eiendommens beliggenhet samt bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen. Likeså er utleiemulighet hensyntatt.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nattmålsveien 2 ,8402 SORTLAND 166 m²	1977	4 sov		23-07-2025	6 600 000	**6 650 000**		6 650 000	**39 118**
2	Heiveien 19A ,8402 SORTLAND 175 m²	1975	7 sov		09-03-2026	6 250 000	**6 000 000**		6 000 000	**31 414**
3	Kveldroveien 7 ,8400 SORTLAND 240 m²	1985	2 sov		17-03-2026	5 750 000	**6 000 000**		6 000 000	**25 000**
4	Oppslåttveien 3A ,8402 SORTLAND 202 m²	1978	5 sov		30-10-2025	5 300 000	**5 125 000**		5 125 000	**24 522**
5	Slalåmveien 52 ,8402 SORTLAND 203 m²	1985	3 sov		24-04-2025	4 600 000	**5 100 000**		5 100 000	**21 888**
6	Idrettsveien 4B ,8402 SORTLAND 200 m²	1979	3 sov		27-06-2024	4 700 000	**4 700 000**		4 700 000	**20 172**

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.

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring. Premie ikke opplyst på fremlagte dokument. Premie er estimert av takstmannen	Kr.		10 000
Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift er estimert av takstmannen.	Kr.		20 000
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**45 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 200 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**400 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**6 600 000**

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.	1 250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 850 000**

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

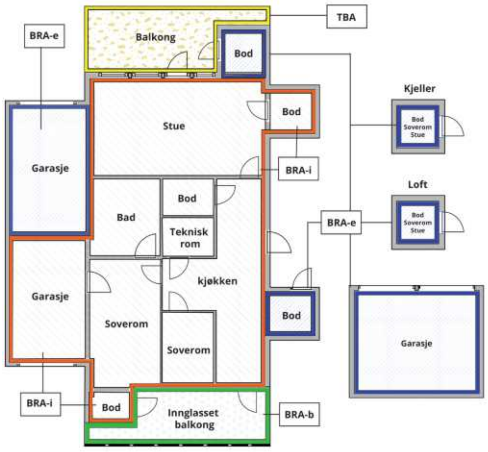
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	102			102	56
Underetasje	92			92	
SUM	**194**				**56**
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré/ gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, trapperom		
Underetasje	Vindfang, soverom, soverom 2, gang, kjøkken, bad, bod, toalettrom, bod 2, bod 3, trapperom, kjellerstue, gang 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik vedr. plan i underetasje hvor vindfang i tilbygget del ikke fremkommer.
Det er noe mindre avvik vedr. fasader: fasade nord (vindu i underetasje) og ett vindu i 1. etg. som er lagt igjen.
Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikt "Tilbygg/ modernisering"

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik mellom godkjente tegninger i kommunalt register og det faktiske bygget (gjelder tilbygget bod).
Bygningen er registrert i offentlige register. Oppgitt areal i off. register er mindre enn byggets areal.
Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Dag Daae Johansen	Takstingeniør
	Jan Roger Ellingsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1245		0	1222.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Idrettsveien 2

Hjemmelshaver
Ellingsen Jan Roger, Steffenakk Randi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i østlig lett hellende terreng, i etablert og attraktivt boligområde vest for Sortland sentrum, med fri og meget god utsikt mot sjø og fjell.
Barnevennlig område, med adkomst fra kommunal vei med begrenset gjennomgangstrafikk.
Umiddelbar nærhet til utmark med attraktivt og meget brukt turområde både sommer og vinter samt gangavstand til bl.a. skoler, barnehager og Sortland sentrum.
Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjørsel og gårdsplass med belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig og garasje.
Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje (til eget bruk)

Byggeår
1979

Kommentar
Ukjent-/ ikke bekreftet byggeår, men tegninger er datert 1979 og dette antas derfor som byggeår. Må ansees som omtrentlig.

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

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

Beskrivelse
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med valmltak ved prefabrikkerte takstoler, uten undertak og tekking med aluminiumplater, takrenner i plast, vegger i bindingsverk med utvendig stående bordkledning. Betong ringmur, betonggulv.
En leddport med portåpner, gangdør. Innlagt strøm.
Bod i bakre del med adgang fra terreng.

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

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

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Ny garasjeport
2025	Modernisering	Ny hovedinngangsdør
2016	Tilbygg	Tilbygget bod

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse	04.05.2026		Fremvist	1	Nei
Fra Infoland	04.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eier			Ingen		Nei
Norges Eiendommer	03.05.2026		Innhentet	4	Nei
Situasjonskart	03.05.2026		Innhentet	1	Nei
Statens Kartverk	04.05.2026		Fremvist	5	Nei
Tegninger	12.03.2014	Kun tegning av to fasader	Fremvist	4	Nei
Målebrev	13.05.1977		Fremvist	4	Nei
Situasjonskart	11.03.2014		Fremvist	1	Nei
Tegninger	12.06.1985		Fremvist	1	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	04.05.2026		Fremvist	2	Nei
Tidligere prospekt (del av			Fremvist	18	Nei
Kontrollrapport pipe og ildsted	16.08.2023		Fremvist	1	Nei
Rapport radonmåling	28.01.2026		Fremvist	2	Nei
Forsikringsavtale	30.07.2025		Fremvist		Nei
Energirapport	02.05.2026		Fremvist	2	Nei
Tegning garasje	02.05.1978		Fremvist	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Idrettsveien 2 , 8402 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1245
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Ellingsen, Jan Roger
20.05.2026
Signed bankID

Steffenakk, Randi
21.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan Roger Ellingsen

Randi Steffenakk

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Idrettsveien 2
8402 Sortland

1870-15/1245/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: 1. etg: Bad og WC var 2 adskilte rom da vi overtok boligen. Veggen mellom rommene ble revet og nytt bad ble bygd opp fra bunnen av. Sokkel: Nytt bad ble etablert i 2015 I begge bad ble varmekabler lagt og nedstøpt.

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

• **Ja**

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

Smøremembran ble lagt og krav til fall i og utenfor dusjsoner ble søkt ivaretatt i tråd med gjeldende prinsipper for våtrom. Fliser ble montert på gulv og baderomspanel fra Fibo lagt på vegger. Ny sluk ble montert i begge bad.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Da vi overtok boligen i 2013 var dreneringen moden for utskifting og det var fukt i nordvestre hjørne. Rommet (i dag kjellerstue) var på dette tidspunkt uinnredet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Bulldozer Maskinlag AS

   Beskrivelse av arbeidet: Dreneringen ble skiftet på øvre del av boligen

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer ble skiftet i begge etasjer ila 2014 og 2015. Takrenner. taknedløp og spillbrett ble skiftet samtidig. I forbindelse med bytte av drenering ble sokkelen isolert med 5 cm XPS på den samme delen av bolien som fikk ny drenering. 90 % av bolig over mur ble etterisolert med 5 - 10 cm glava ila 2014 -2015. Kaldloftet er etterisolert med 10 cm glava samt at det er lagt 5 cm sydde matter i midtgangen av loftet.

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

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

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Inngangsdør byttet og flyttet fremover i garasjen. Ca 2017 ble sykkelbod i bak-kant av garasjen etablert. Boden er ikke byggemeldt

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Ja**

Fuktinntrenging i nordvestre hjørne ved overtakelse i 2013.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Bulldozer Maskinlag As

   Beskrivelse av arbeidet: Dreneing skiftet rundt øvre del av boligen i 2014.

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

- **Ja**

Se punkt 9 ovenfor

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Bulldozer Maskinlag AS
   Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 9 ovenfor

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Bulldozer Maskinlag AS
   Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 9 ovenfor

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Øvre del, dvs.fra stuehjørnet på Vestsiden til kjellerinngangen på østre side.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Håkon Hansen Enk
   Beskrivelse av arbeidet: Røropplegg ble byttet. Rør i rør for 90 % av boligen. Unntak for rør til bad i 1. etg og rør til gammelt fordelingsskap. Gjennomført 2014 - 2015

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Ny ovn ble montert. Arbeidet er besiktiget og godkjent av feieren i Sortland

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ved et par tilfeller har fukt trengt inn i utekontakten som forsyner varmepumpen med strøm og slått ut sikringen.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Ledningsinngangen på baksiden av kontakten er forseglet slik at vann ikke kan trenge inn denne veien.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: El-team AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk opplegg ble renovert, alle kontakter og brytere skiftet og nytt sikringsskap montert

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilbygg ble oppført over inngangen noen år etter at bygget ble oppført.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

I forbindelse med overtakelse av boligen i 2013 mener vi å ha sette tegninger stemplet av kommunen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Delere av kjelleren er innredet med eget bad, WC, kjøkken og 2 hybler

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Nov 2025 til februar 2026.
Høyeste årsmiddelverdi 36 bq/kub m

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

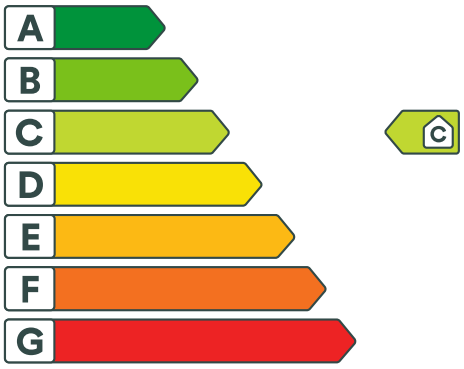
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse	
Idrettsveien 2, 8402 SORTLAND	
Dato for energimerking **02.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289924**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190177394**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **1245**
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 **1978**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **211,4 m²**	Oppvarmet bruksareal **211,4 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
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
139,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
167,28 kWh/m²	**37 522 kWh**



Idrettsveien 2, 8402 SORTLAND

Detaljering

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



Idrettsveien 2, 8402 SORTLAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

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: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

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

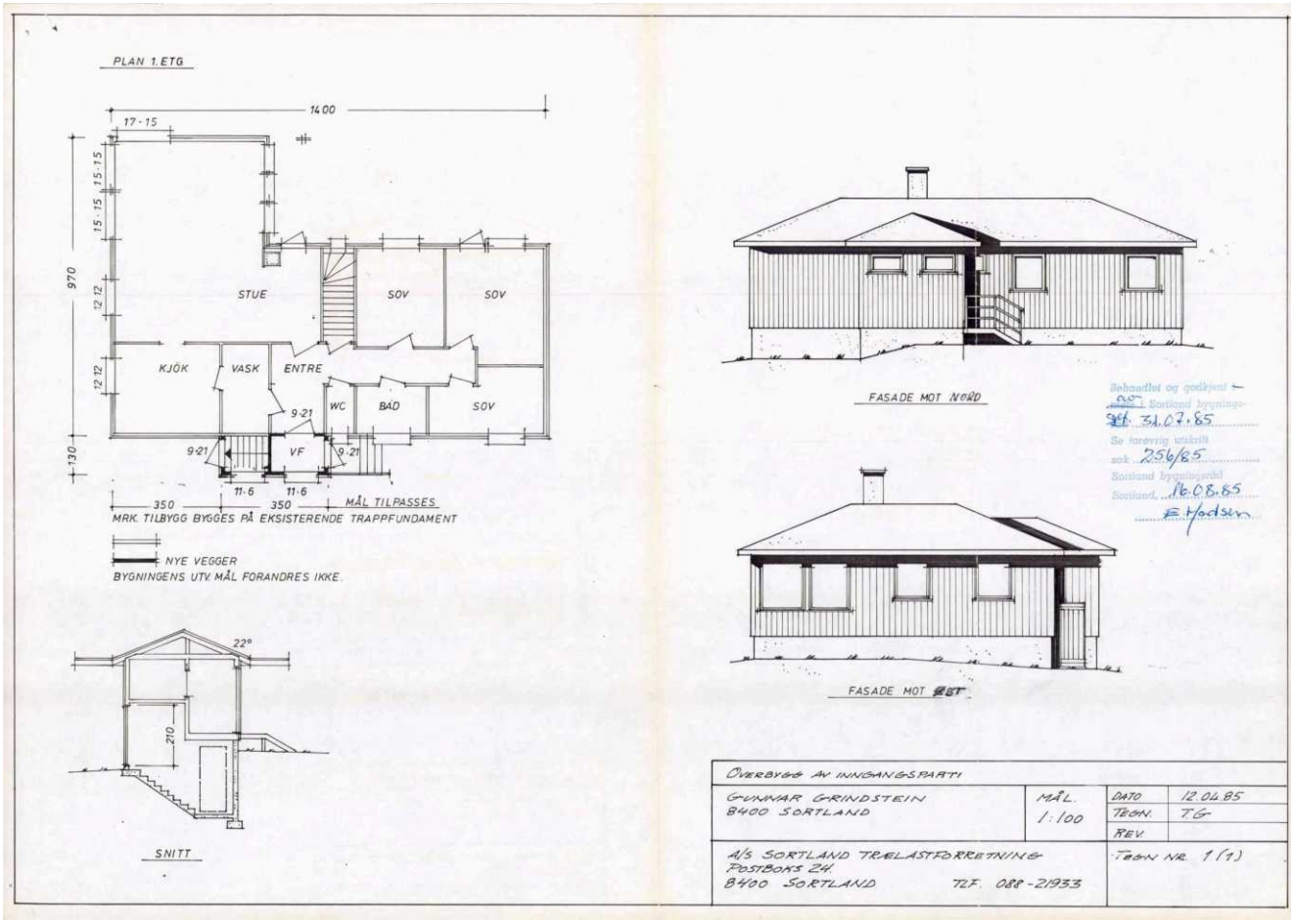
Spørsmål om energiattesten

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

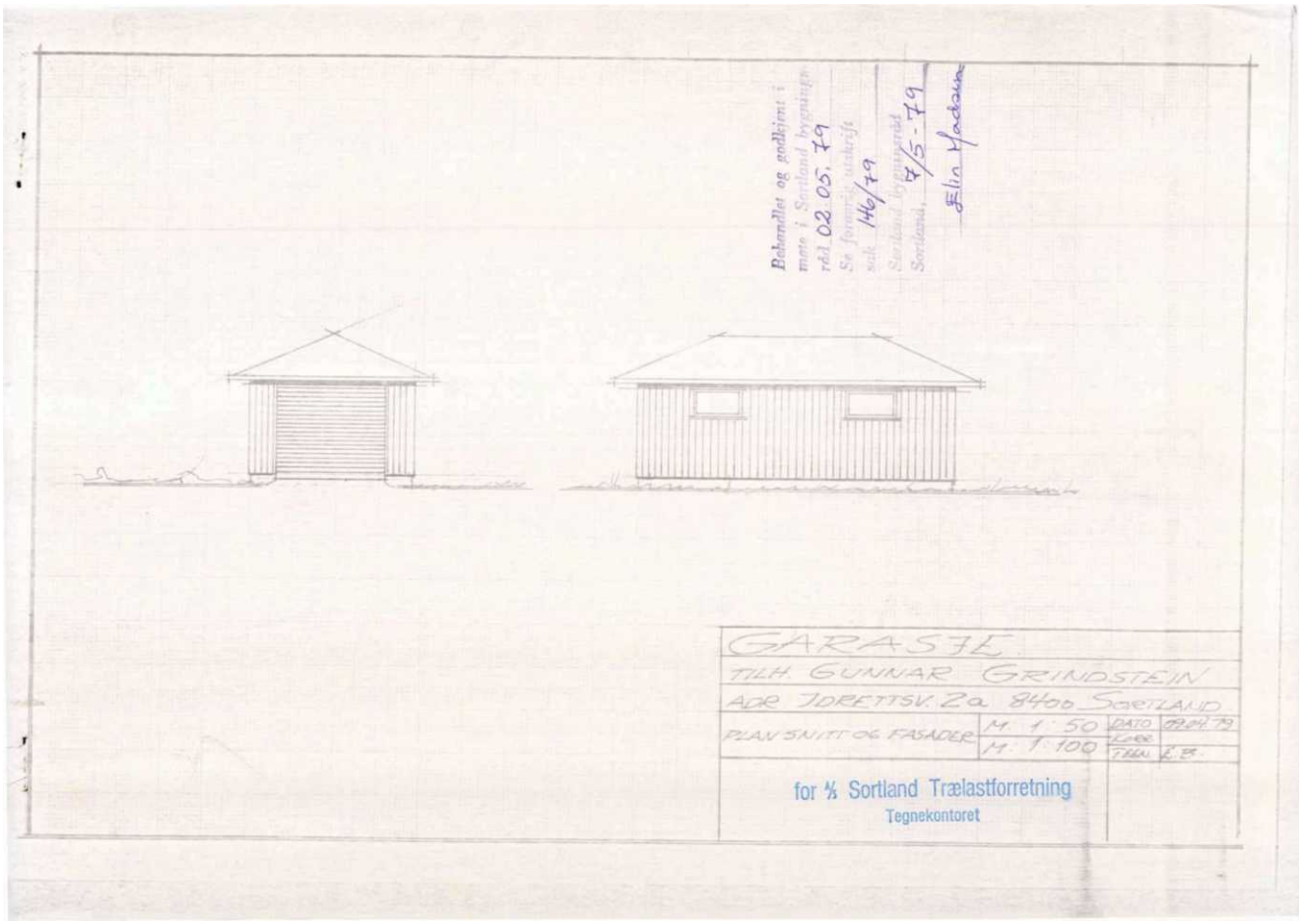
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

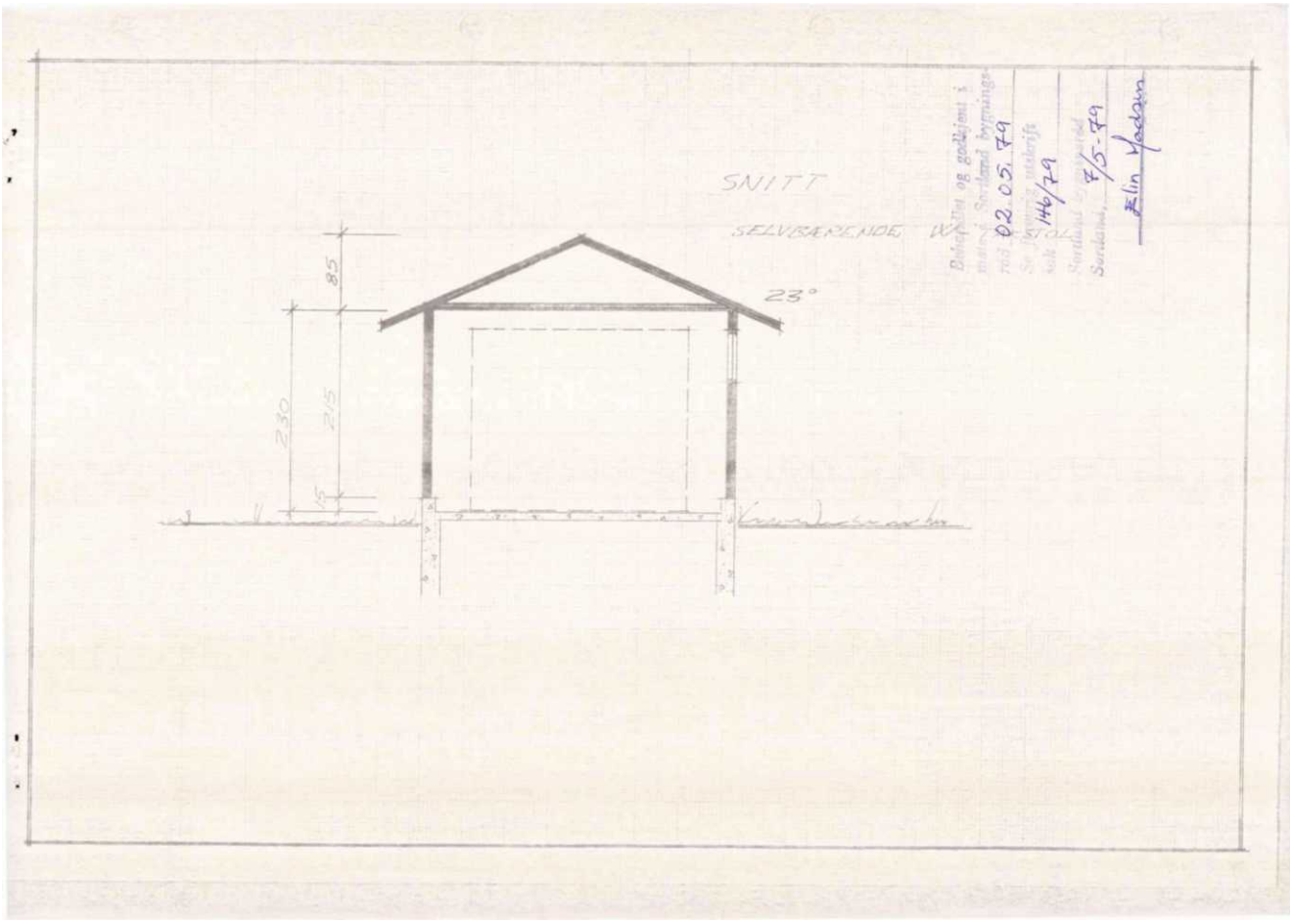
Vedlegg


PLAN 1.ETG
1400
17·15
15·15
15·15
970
12·12
12·12
130
STUE
SOV
SOV
KJØK
VASK
ENTRE
WC
BAD
SOV
9·21
9·21
VF
9·21
11·6
11·6
350
350
MÅL TILPASSES.
MRK. TILBYGG BYGGES PÅ EKSISTERENDE TRAPPFUNDAMENT
NYE VEGGER
BYGNINGENS UTV MÅL FORANDRES IKKE.
22°
210
SNITT
FASADE MOT NORD
FASADE MOT ØST
Behandlet og godkjent
Sortland bygnings-
31.07.85
Se forøvrig utskrift
sak 256/85
Sortland bygningsråd
Sortland 16.08.85
E. Hodsun
OVERBYGG AV INNGANGSPARTI
GUNNAR GRINDSTEIN
8400 SORTLAND
MÅL. 1:100
DATO 12.04.85
TEGN. TG
REV.
A/S SORTLAND TRÆLASTFORRETNING
POSTBOKS 24
8400 SORTLAND
TLF. 088-21933
TEGN NR. 1 (1)

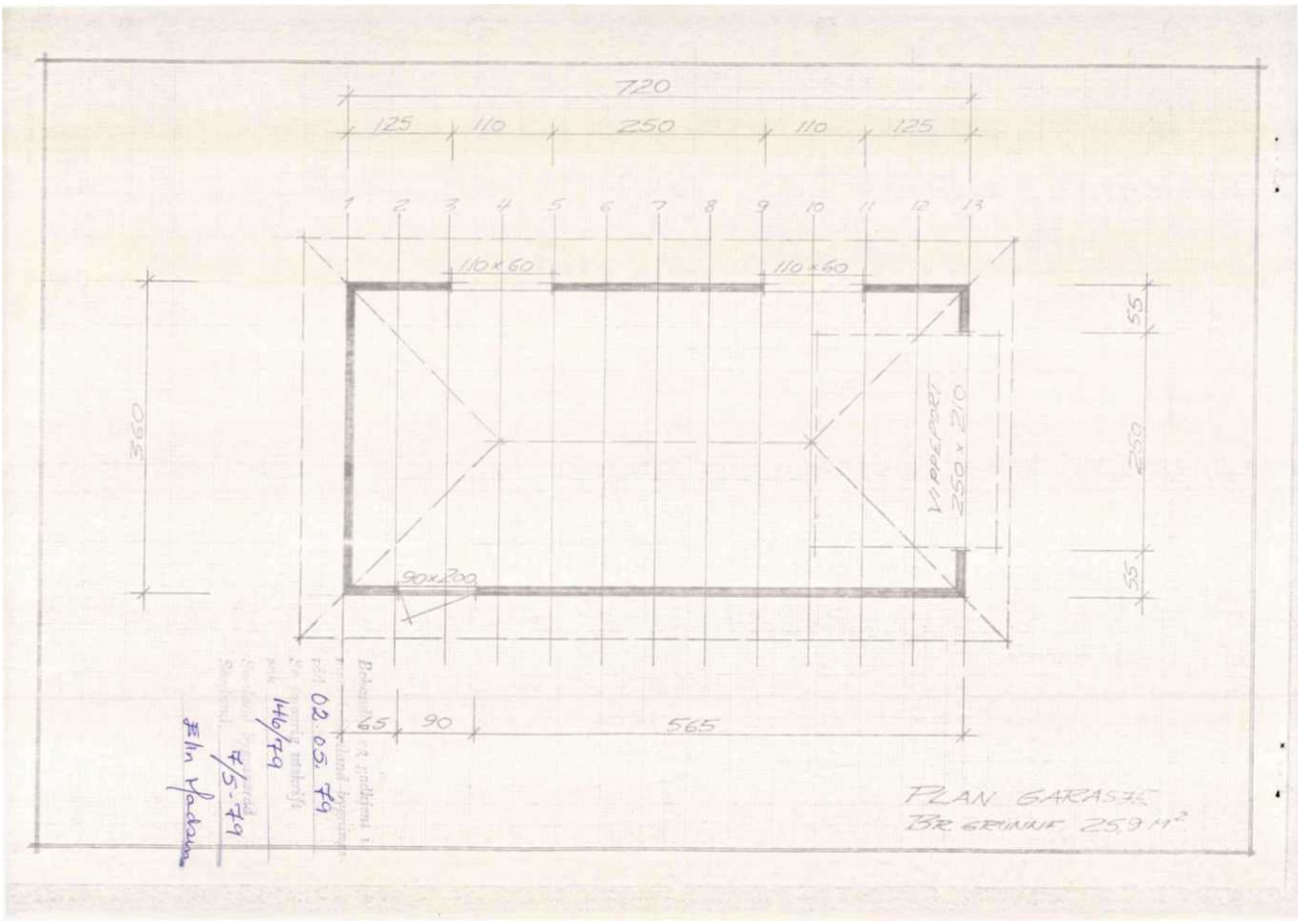
Vedlegg


Behandlet og godkjent i
møte i Sortland bygningsråd 02.05.79
Se forøvrig vedtaksprotokoll
sak 146/79
Sortland bygningsråd
Sortland, 7/5-79
Elin Hansen
GARASJE
TILH. GUNNAR GRINDSTEIN
ADR JORETTSV. 2a 8400 SORTLAND
PLAN SNITT OG FASADER
M. 1:50
M. 1:100
DATO 09.04.79
TEGN E.B.
for ½ Sortland Trælastforretning
Tegnekontoret

Vedlegg



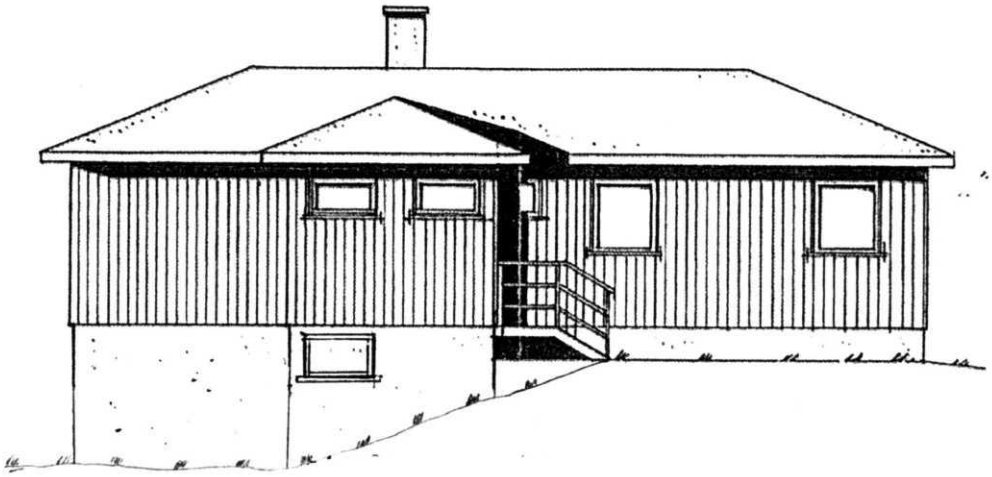
Vedlegg


720
125
110
250
110
125
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13
110x60
110x60
360
55
250
55
VI. PORTPORT
250 x 210
90x200
65
90
565
PLAN GARASJE
BR. GRUNNF. 25,9 m²
146/79
02.05.79
4/5-79

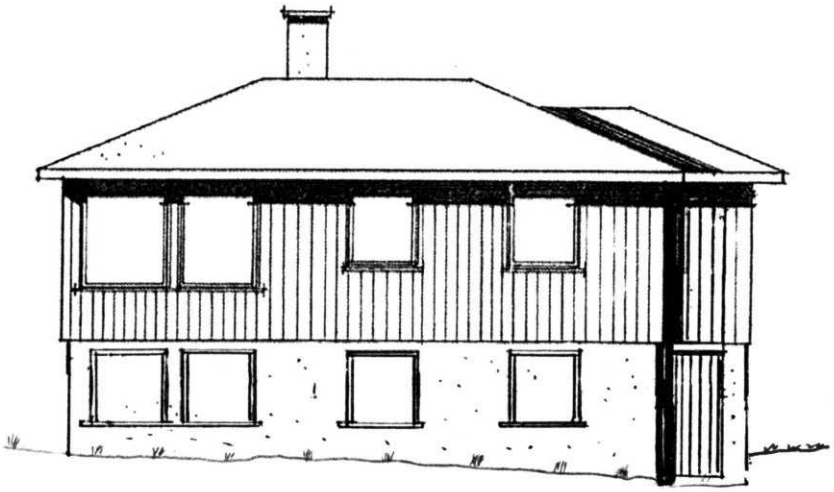
Vedlegg


Idrettsveien 2
Terreng ett senkes med inntil 1 m. På avmerket område.
Sortland kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:500
Dato 11.03.2014
10 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.

JDRETTSVEIEN 2

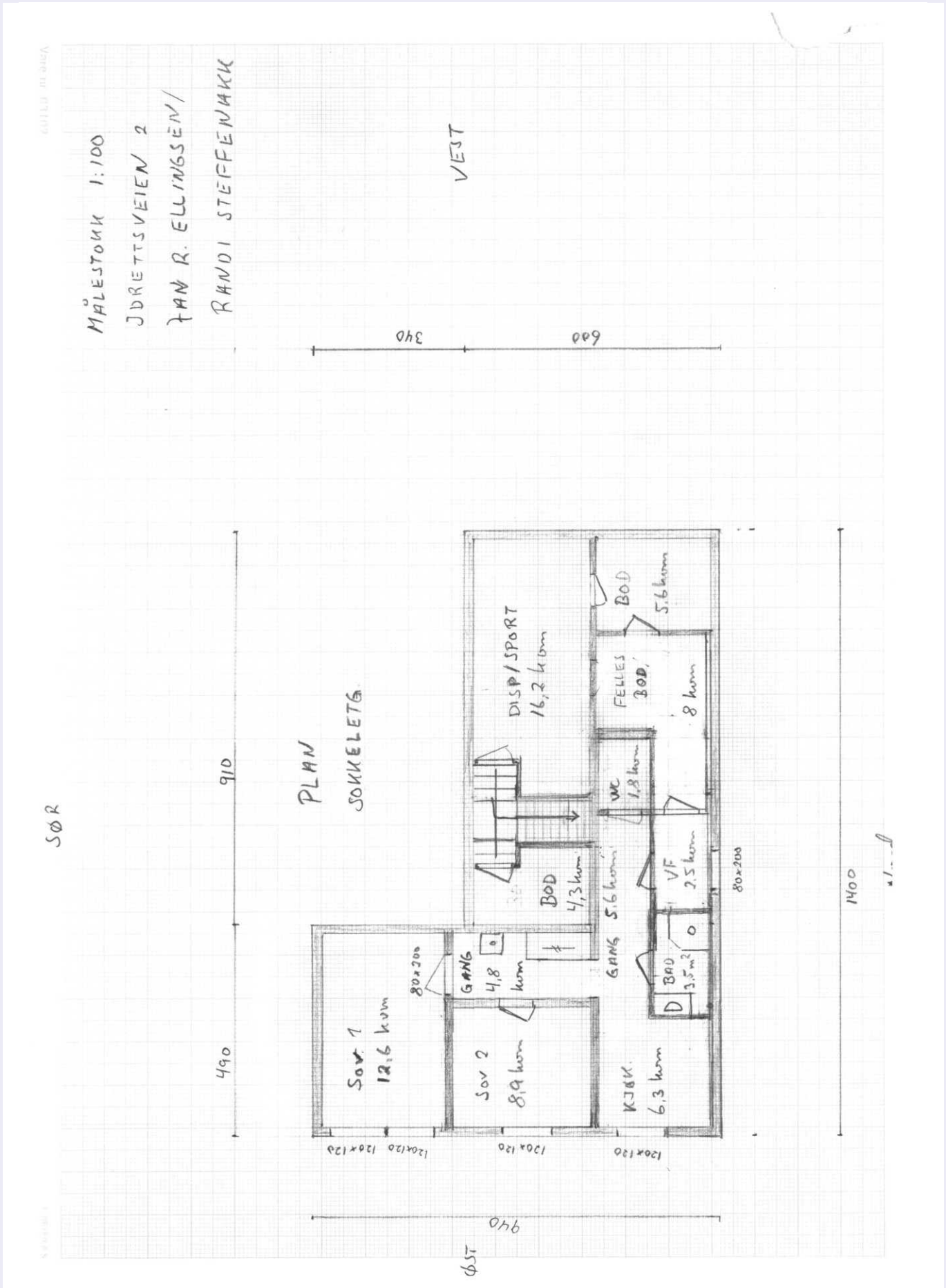


FASADE MOT NORD

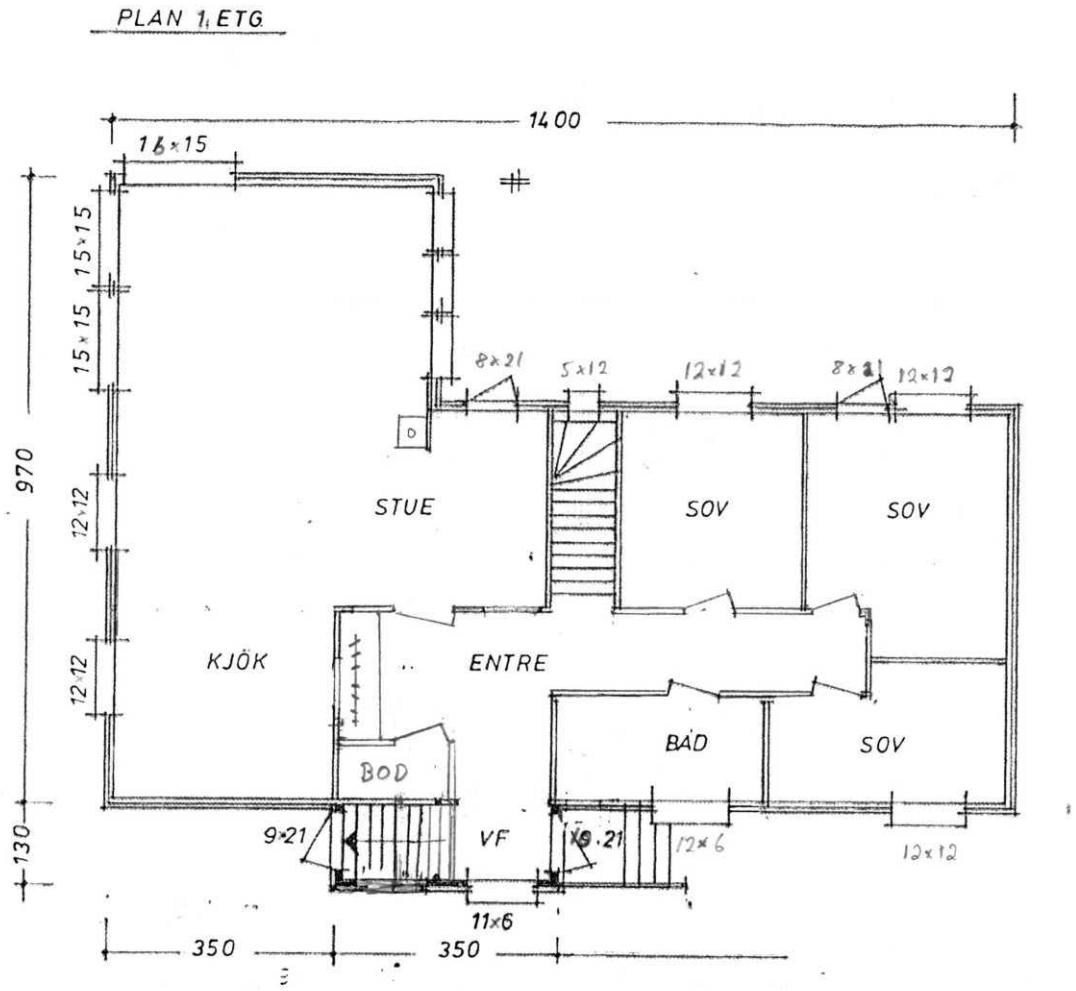


FASADE MOT ØST

Vedlegg


MÅLESTOKK 1:100
IDRETTSVEIEN 2
TAN R. ELLINGSEN/
RANDI STEFFENAKK
VEST
340
640
SØR
910
PLAN
SOKKELETG.
DISP/SPORT
16,2 kvm
BOD
5,6 kvm
FELLES
BOD
8 kvm
WC
1,8 kvm
BOD
4,3 kvm
GANG 5,6 kvm
VF
2,5 kvm
80x200
GANG
4,8
kvm
Sov 1
12,6 kvm
Sov 2
8,9 kvm
KJØK.
6,3 kvm
BAD
3,5 m²
490
940
1400
120x120
ØST

Vedlegg



IDRETTSVEIEN 2

SORTLAND KOMMUNE
Teknisk

Dato: 20.07.2015
Saksbehandler: Raymond Berntsen
Direkte tlf.: 76 10 91 22
Ref.: 14/503
Dok.nr: 6

Deres dato:
Deres ref.:

FERDIGATTEST, etter Plan- og bygningsloven § 21-10

Søker	Adresse	Tlf.
Jan Roger Ellingsen	Idrettsveien 2, 8402 SORTLAND	
Tiltakshaver	**Adresse**	**Tlf.**
Jan Roger Ellingsen	Idrettsveien 2, 8402 SORTLAND	

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested:	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Idrettsveien 2, 8402 SORTLAND	15	1245		

Deres søknad	08.04.14 Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett 15.07.15 Søknad om ferdigattest		
Arbeidets art	Ombygging av sokkeletasje, samt endring av terreng		
Byggets art	Bolig		
Behandl./vedtak	Delegert administrasjon	Vedtak dato	Saksnr.
		09.04.14	131/14

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 21-10

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 20-1) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 20-1.

Eventuelle merknader:
Tiltakshaver bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Sted og dato:	Underskrift:
Sortland, 20.07.15	
	Gerard Zuidhoek

Kopi sendes til:

Navn	Adresse
Jan Roger Ellingsen	
Navn	**Adresse**

Kopi til:
Jan Roger Ellingsen

SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 14/503
Dok.nr: 3
Arkiv: GNR-15/1245
Saksbehandler: Raymond Berntsen
Dato: 09.04.2014

GNR. 15, BNR. 1245 - BEHANDLING AV TILTAK PBL § 20-2, MINDRE TERRENG- OG FASADEENDRING

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
131/14	Delegert administrasjon	09.04.2014

Journalposter i arkivsaken
1 I 04.04.2014 Jan Roger Ellingsen Søknad om tiltak uten ansvarsrett

VEDTAK
Under henvisning til Deres søknad mottatt 08.04.14 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2 igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

Generelle vilkår:

- Søknad, tegninger og denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.
- Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen være godkjent før den gjennomføres. Tillatelsen taper også sin gyldighet hvis arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, se pbl § 21-9.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 21-10.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 25-1.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens Servicetorg.

Faktaopplysninger:
Omsøkte tiltak gjelder ombygging av sokkeletasje til to hybler på eiendommen gnr. 15, bnr. 1245. Ombyggingen medfører en mindre fasadeendring, samt mindre endring av terreng nærmere nabogrense enn 4 m.

Gjeldende reguleringsplan for området er Vestmarka I, stadfestet 19.09.73 av Miljøverndepartementet.

Innkomne merknader:
Det foreligger ingen innkomne merknader, jf. nabovarsel.

Estetikk/ terrengtilpasning:
Terrenget på nord-, sør-, og østsiden av eksisterende bolig søkes senket inntil 1 m i henhold til godkjent situasjonsplan. Terrenget søkes endret helt inn til felles nabogrense mot nord, og er derfor søknadspliktig. Det foreligger samtykke fra nabo på gnr. 15, bnr. 1246.

Terrengendringen kan komme i konflikt med stikkledninger for VA-anlegg fra bolig til offentlig ledningsnett. Bygningsmyndigheten ønsker å opplyse om at flytting eller endring av stikkledninger er søknadspliktig etter pbl § 20-1. Tiltakshaver står selv ansvarlig for stikkledninger på egen eiendom, og bør vurdere frostsikring av anlegget.

Vurderinger:
Omsøkt tiltak fører til fasadeendring av fasade mot øst. For å tilfredsstille dagens krav til utsyn, lysforhold, og rømningsveier, er det behov for innsetting av større vinduer. Dagens 4 vinduer byttes ut, og det settes inn vinduer på 120 x 120 cm. Bygningsmyndigheten vurderer at fasadeendringen er av så lite omfang at tiltakshaver selv kan forestå tiltaket. Fasadeendringen vil heller ikke føre til at bygningens karakter ansees endret.

Omsøkt tiltak omfatter del av sokkeletasjen som tidligere er godkjent med stue og kjøkken. Dette gjør at det ikke er behov for å søke bruksendring.

Tiltakshaver opplyser at hybler i underetasje vil bli brann- og lydisolert som om dette var en selvstendig boenhet. Videre opplyser tiltakshaver at parkeringskravene er ivaretatt ved at det allerede er 3-4 parkeringsplasser på eiendommen.

Tiltaket er i tråd med de rammer som fremgår av gjeldende reguleringsplan.

Konklusjon:
Bygningsmyndigheten har ingen innvendinger til tiltaket.

Godkjente dokumenter i saken

08.04.2014	197912	49769112_byggesak.pdf
09.04.2014	197920	49769112_Tegning_ny_plan2.pdf
09.04.2014	197919	49769112_Tegning_ny_plan.pdf
09.04.2014	197918	49769112_Annet.pdf
09.04.2014	197916	49769112_Tegning_ny_snitt.pdf
09.04.2014	197915	49769112_Tegning_ny_fasade.pdf
09.04.2014	197914	49769112_Situasjonsplan.pdf
09.04.2014	197913	49769112_Opplysninger_gitt_i_nabovarsel.pdf

Med hilsen



Eskild Brønlund
Avdelingsleder myndighet

Vedlegg

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-15/1245

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 09.06.2026 14:50

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	IDRETTSVEGEN 2	Beregnet areal	1222.5
Etablert dato	08.06.1977	Historisk oppgitt areal	1223,1
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	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
Skyldeling Skyldeling	08.06.1977			15/879 (-1223,1), 15/1245 (1223,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7620574.03	515927.91	0	Ja	1222.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ELLINGSEN JAN ROGER F101259*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	IDRETTSVEIEN 2 8402 SORTLAND	Bosatt (B)
STEFFENAKK RANDI F251162*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	IDRETTSVEIEN 2 8402 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Idrettsveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8402 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	208 Vestmarka 1, 2 og 3	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190177394		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	
2	190177386		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190177394: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	215
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	215
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Idrettsveien 2	H0101	15/1245	215	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	167	0	167	0	0	0
K01	0	48	0	48	0	0	0

2: Bygning 190177386: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/1245	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	0	0

A119- 375

Prt.koll side
J. nr. 62/77
L. nr.

Dagbok nr. 3560 1977
Vesterålen sorenskriverembete
Dbf. 8/6-77

.....Sortland..... kommune

MÅLEBREV

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

over

Parsell av "Vestmarka" (eiend. navn), gr. nr. 15 br. nr. 879

Parsellen er gitt br. nr. 1245 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Idrettsvegen 2 gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 77 den 14/4 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juli 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

parsell av "Vestmarka" 15/879

Forretningen er forlangt av Sortland kommune v/rådmannen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppm.sjefen og utført av ass.ing. Lars Nyvold

I nærvær av kartvitne ass.ing. Cato Marthinussen

Bl. 540 b. 6000. ANDVORD - 11609/75.

376

Ved forretningen møtte: [1])

Forretningen utført som kontorforretning.
Markdata er hentet fra skylddeling avholdt den 25/4-74,
Da møtte: Kjøper: 15/879: Sortland kommune v/ing.A.Olsen.
Selger: " " " " "
Grensen er fastlagt i h.h.til stadfestet reg.plan av 19.09.73.

GRENSEBESKRIVELSE.
Parsellen grenser:
I Nordøst mot Jnr.59/77 fra pkt.23 til pkt.22 39,27 m

I Øst mot Idrettsvegen fra pkt.22 til pkt.26 følger grensen en bue m/radie 128,50 m. Korden mellom pkt.22 og pkt.26 er 8,86 m.
I Sørøst mot Vestervegen fra pkt.26 til pkt.27 følger grensen en bue m/radie 12,00 m. Korden mellom pkt.26 og pkt.27 er 15,75 m.
I Sør mot Vestervegen fra pkt.27 til pkt.28 følger grensen en bue m/radie 403,75 m. Korden mellom pkt.27 og pkt.28 er 12,26 m.
I Sør mot Vestervegen fra pkt.28 til pkt.29 26,13 m
I Nordvest mot Jnr.61/77 fra pkt.29 til pkt.30 33,53 m
I Nordvest mot adkomstveg fra pkt.30 til pkt.23 5,50 m

Ingen merknader i protokollen.

Areal: 1.223,10 m2.

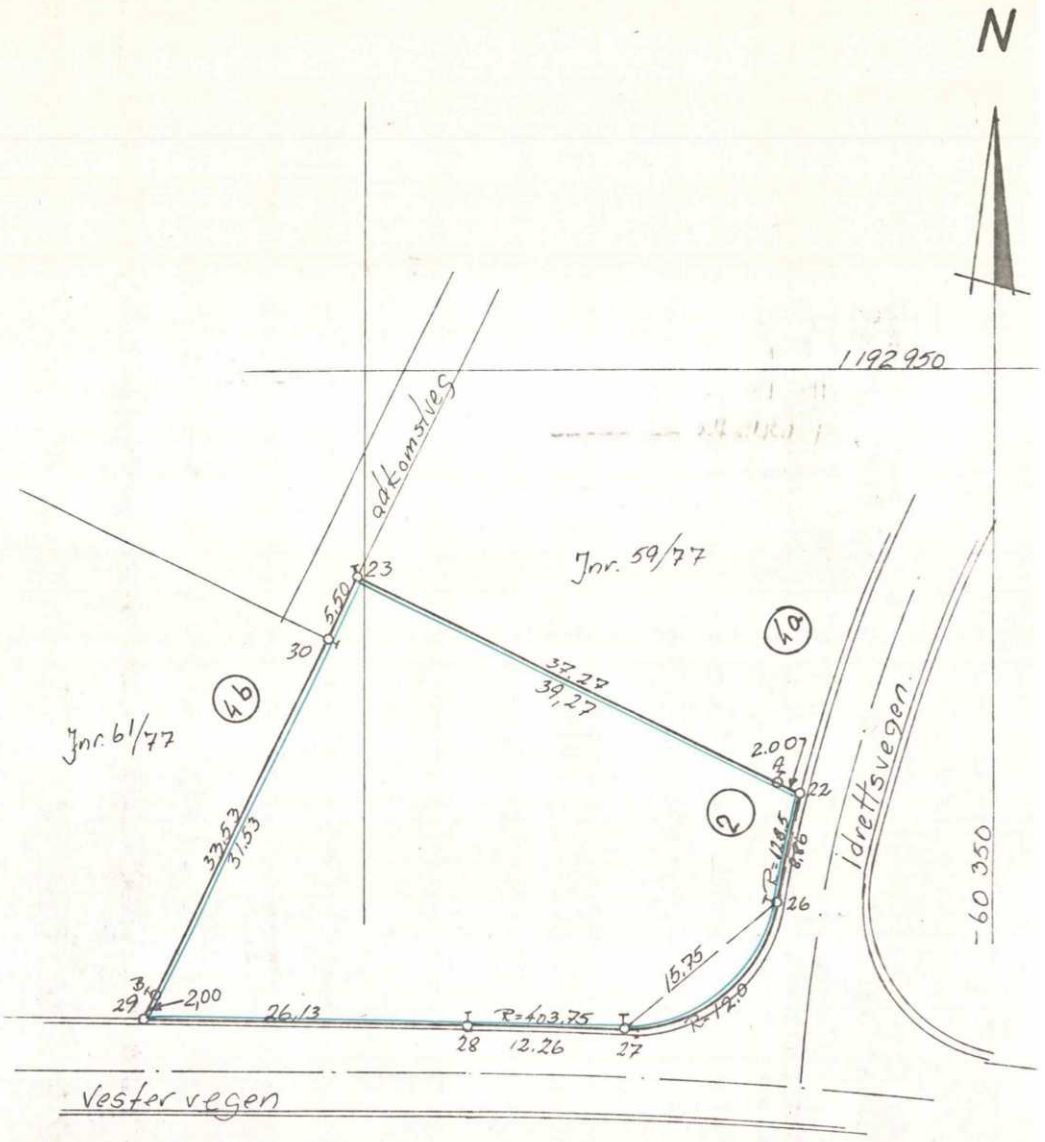
I pkt.ene A - 26 - 27 - 28 - B - 30 og 23 er nedrammet jernpåler.
Forøvrig fremgår parsellens form, størrelse og beliggenhet av etterstående kart.

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

For inntegning eller innliming av kart.

J.nr. 62/77 3774

Pel nr.	Y	X
22	- 60 365,14	1192 916,34
26	- 366,99	907,68
27	- 379,25	897,80
28	- 391,48	896.91
29	417,56	898,52
30	402,84	928.65
23	400,42	933,59



Mål: 1:500

Areal: 1223,1 m²

378

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

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Boligtomt

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

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,~~30~~ 29 skm

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Idrettsvegen 2

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

Forretningen sluttet den 13.mai 1977.

T. Jacobsen
Oppm. sjéé

Påtegninger: [3])

Kartvitne

p Ass.ing.

Fradelingen godkjent i bygningsrådet den 31.01.74,
sak: 28/74.

pp.

---

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg. plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/1245
Adresse: Idrettsveien 2
Dato: 30.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

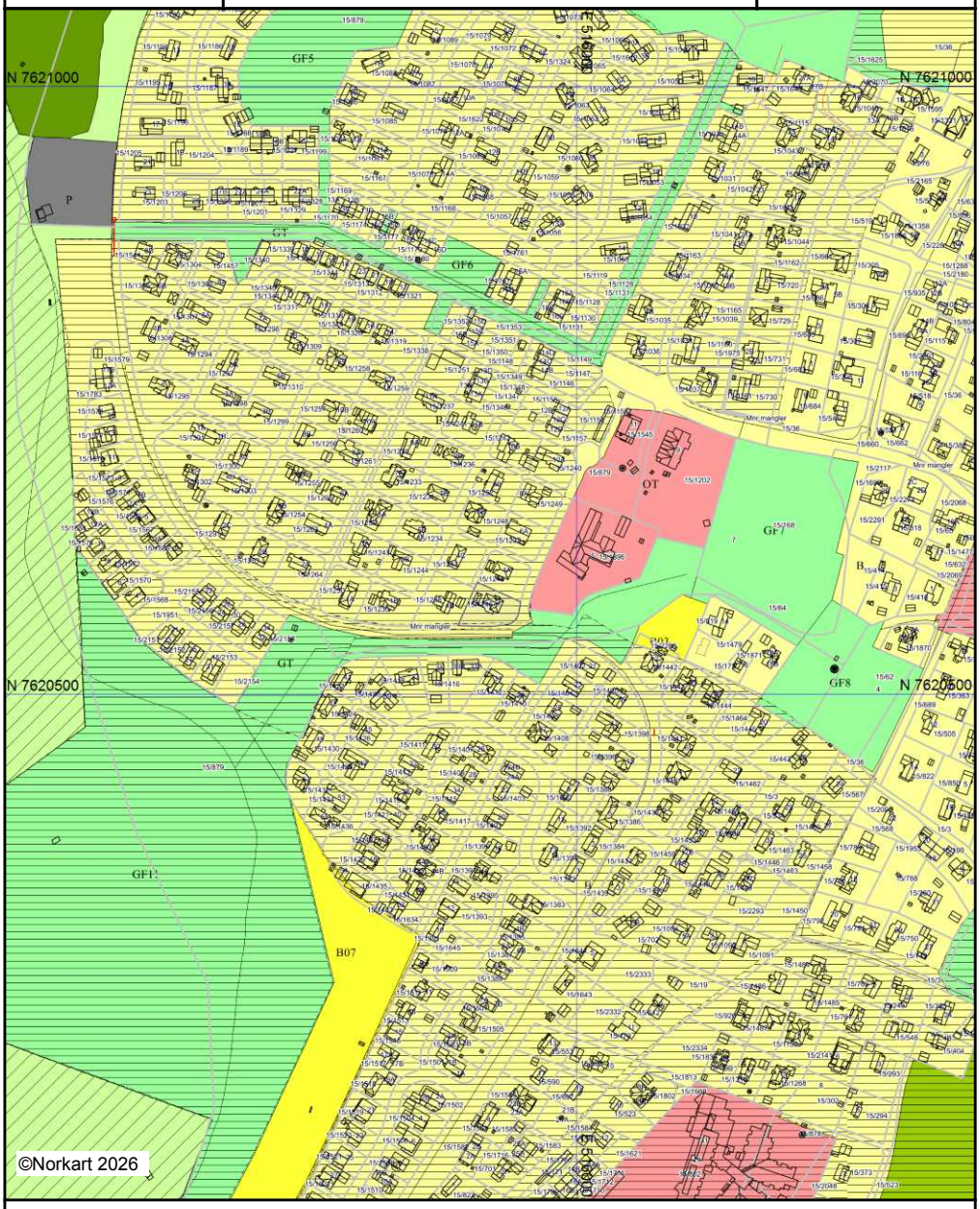
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/1245
Adresse: Idrettsveien 2
Dato: 30.04.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

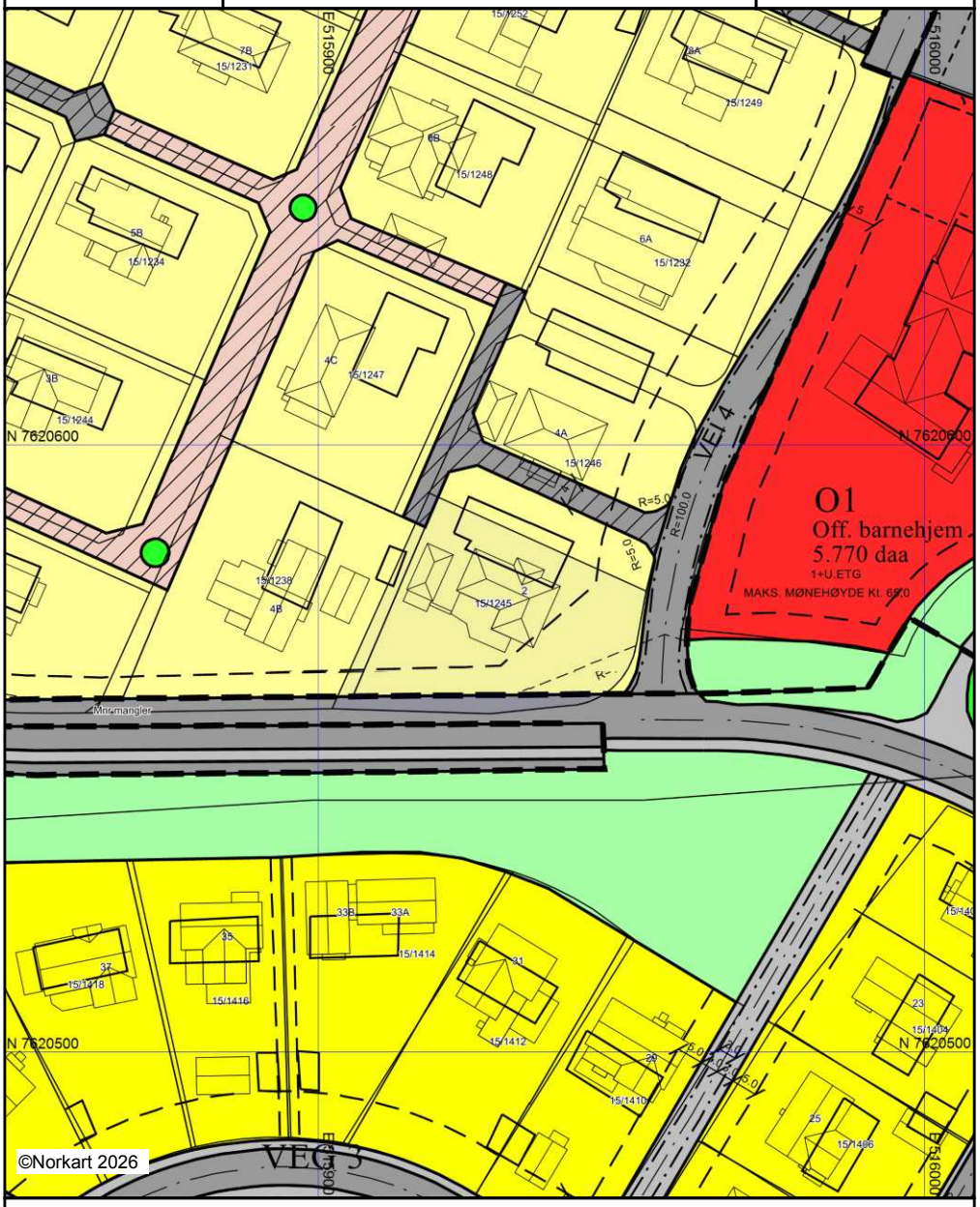
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1245
Adresse: Idrettsveien 2
Dato: 30.04.2026
Målestokk: 1:1000

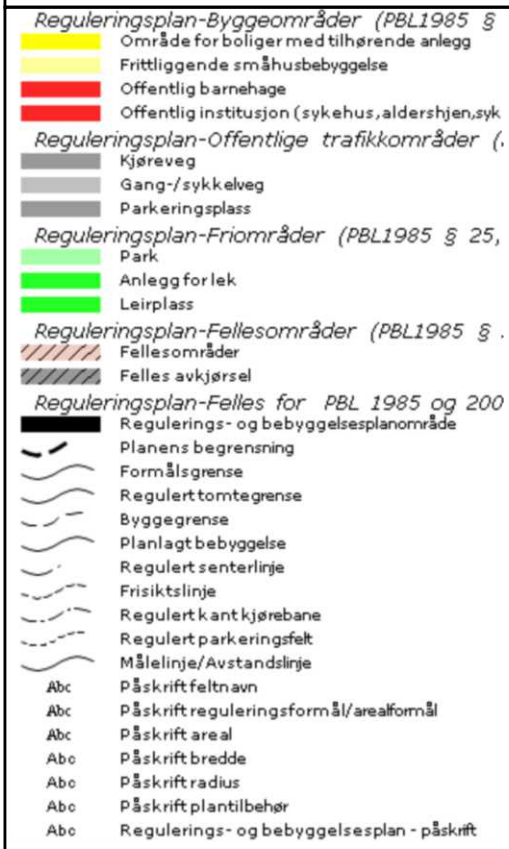
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VESTMARKA I, SORTLAND KOMMUNE.

Felles- bestemmelser.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen.

§ 2

Ved byggemeldinger skal innsendes kotert situasjonskart i målestokk 1:500 som viser hus og garasjeplassering, vordan tomten tenkes planert og hvordan biloppstillingsplass, tørkeplass og søppelkasse tenkes plassert. Der forholdene er enkle kan situasjonskart i målestokk 1:1000 utarbeides.

§ 3

Bygningsrådet skal påse at husene får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 4

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må fis en tiltalende form og behandling.

§ 5

Gjerdems høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Fra de enkelte boligfelter skal anlegges offentlige gangveier frem til fellesanleggene (forretning, barneinstitusjoner og friområde).
Disse veier er forbeholdt gående, og tillates kun benyttet av biler ved vedlikehold.

§ 7

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, vedtas av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sortland kommune.

§ 8

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Områder for frittliggende boliger.

§ 9

I områdene kan oppføres boliger i 1 etasje. Der hvor terrenget tillater det kan underetasjen innredes til beboelsesrom i samsvar med bestemmelsen i byggeforskriftene.
Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m resp. 6,0 m.
Høyden regnes fra ferdig planert terreng hvor dette skjærer grunnmuren. Takvinkelen skal være fra 20 - 25°.
Innenfor en husgruppe kan takvinkelen endres utover dette, såfremt den blir ens for samtlige hus. En gruppe består av minst 4 hus.

Områder for rekke- og kjedehus.

§ 10

I områdene kan oppføres rekkehus eller kjedehus i inntil 2 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad 0,2. (Med utnyttelsesgrad forståes bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal målt til midten av tilstøtende lokalvei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal).

§ 11

De enkelte byggs plassering i hvert felt, kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan skal utarbeides for hvert felt.

§ 12

Garasjer og biloppstillingsplasser skal samles ved boligveienes snuplasser.
Det skal være en garasje pr. bolig og en biloppstillingsplass for hverannen bolig.

§ 13

Områder for forretning og offentlig bebyggelse.
For bebyggelsen på disse områder gjelder bestemmelsene i § 9 så langt de passer.

Parkeringsplass skal opparbeides der det er vist på planen.

Stadfestet den 19/9 - 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

SORTLAND KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VESTMARKA IV.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 2.

Felt 2 og 4. Område for småhusbebyggelse. Tomtekatergori A (ca. 1000 m2) og B (ca. 800 m2). Maks. U=0,15.

a) I området kan oppføres bolighus med maksimalt etasjetall som vist på planen med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for hus inntil 1 1/2 etasjer tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Bygningens høyde til gesims må ikke overstige 3,5 meter for 1 etasjes hus, 5,0 meter for 1 1/2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

c) Bygningene skal ha saltak. Takvinkler skal være min. 23^0 og maks. 30^0. Bygningsrådet kan tillate at takvinkler endres utover dette, men kan da kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

d) Garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2. Garasje skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjens plassering er vist på reguleringsplanen.

For hver boenehet skal det i tillegg til garasje avsettes plass for oppstilling av 1 bil.

§ 3.

Felt 1 og 3. Område for konsentrert småhusbebyggelse. Tomtekategori C (600m²) Maks U=0,2.

a) I området kan oppføres frittliggende småhus, rekkehus eller kjedehus med maksimal etasjehøyde som vist på planen med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje for hus med inntil 1 1/2 etasjer i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Bygningens høyde til gesims må ikke overstige 3,5 meter for 1 etasjes hus, 5,0 meter for 1 1/2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

(7)

c) For garasjer og biloppstillingsplasser gjelder bestemmelsene i §2, punkt d).

d) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.

§ 4.

Område for blandet formål/bolig/forretning.

a) I området kan oppføres bygning i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 1. etasje innredes til forretningsformål. Bolig som har direkte tilknytning til virksomheten kan tillates innredet av bygningsrådet. Søknad om byggetillatelse for enkelte bygg kan bare behandles på grunnlag av en bebyggelsesplan for hele området.

b) Maksimal utnyttingsgrad i området er 0,3.

c) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

d) For garasjer og biloppstillingsplasser gjelder bestemmelsene i § 2, punkt d). Det skal dessuten på egen grunn avsettes plass for på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 5.

Område for almennyttig formål.

I området kan oppføres bygning i inntil 2 etasjer. Maksimal utnyttingsgrad er 0,3.

§ 6.

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 7.

Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får en god form, fargesetting og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

b) Gjerders høyde og utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.

.../3

For rekkehusbebyggelse kan bygninsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

e) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland
Bodø den 7. desember 1979

Ole S. Aavatsmark

Hans Venvik

FYLKESMANNEN NORDLAND

G 1

Forts. b. sak: 58/83

(1). Brutto arealgrunnlag = alt areal som ligger innenfor feltet (veger, lekeplasser, tomter etc) + 50 % av tilstøtende hovedveggrunn samt et 10 m bredt belte av tilstøtende friareal. (Jfr. byggeforskriftenes kap. 26:1).

(2) Netto arealgrunnlag = alle boligtomter samt innregulerte fellesadkomster.

(3) Netto tomt = den tomt som er regulert til boligformål og som tomteeieren har innløst.

3. Etter denne beregningen kan det altså maksimalt bygges boliger på 222 m^2 brutto gulvareal inklusive garasje og frittstående bod pr. tomt.

Bygningssjefen avgir på denne bakgrunn følgende

i n n s t i l l i n g:

Vedtatt.

1. Bygningsrådet vil ved bebyggelse av tomtene i Vestmarka IV - felt 1 Grønnslettvegen legge til grunn at hver tomt maksimalt kan bebygges med en samlet brutto gulvflate inklusiv garasje og frittstående bod på omlag 222 m^2.

Johan H. Weydahl
bygningssjef

Kjell Magne Mælen
avd. ing. 1

AV

Forts. b. sak: 58/83

Bygningssjefens merknader:

1. En rask vurdering hvor utnyttelsesgraden pr. tomt i Nedre Lamarka og Rishaugen er brukt som utgangspunkt, viser at vi nok kunne ha kommet fram til at bebygd grunnareal inklusive garasje og frittstående boder ikke skulle overstige 20% av tomtenes nettoareal med den øverste begrensning at det totale gulvareal ikke måtte overstige 180 m^2.

2. En vurdering som den ovenfor måtte ha resultert i en endring av reguleringsbestemmelsene. En endring som vi regner som vesentlig og som i tilfelle måtte ha blitt stadfestet av fylkesmannen.

   Siden vi ikke har hatt kapasitet til å foreta denne vurdering mener vi det er riktigst å gå fram på samme måte som vi i b. sak 61/82 gjorde for feltene 2 og 4 (Slalåmvegen og Trollhøgda). Følgende oppsett skulle da vise maksimal størrelsen på husene i Grønnslettvegen:

A.	Maks. u-grad for felt 1 (Uf):	0,20
B.	Brutto arealgrunnlag (1) for felt 1:	32,20 daa
C.	Netto arealgrunnlag (2) for felt 1:	21,70 daa
D.	Antall boligtomter i felt 1:	29
E.	Gjennomsnittlig netto tomteareal (C:D)	748 m^2
F.	Maks. brutto gulvareal pr. tomt (B: DxUf)	222 m^2
G.	Maks. u-grad (Ut) pr. netto tomt (3) (0,F x 100: E)	0,30

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER
8959229:1
RAPPORTSIDE
1 av 2
ANTALL SPORFILMER
2

RAPPORTEN UTARBEIDET
2026-01-28
UTSKRIFTSDATO
2026-01-28
MERKING
N/A

VIA
Jan Roger Ellingsen

RAPPORT ER SENDT TIL
jrellingsen@gmail.com

Jan Roger Ellingsen
Idrettsveien 2
8402 Sortland
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2026-01-26**.
De ble analysert **2026-01-28**.

Høyeste årsmiddelverdi

36 Bq/m³

36 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Høyeste måleverdi

49 Bq/m³

49 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av ***Jan Roger Ellingsen*** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Jan Roger Ellingsen, Idrettsveien 2
8402 Sortland

IDENTIFIKASJON

GÅRDSNR:	BRUKSNR:	BYGNINGSTYPE:	BYGGEÅR:	KJELLERTYPE:
15	*1245*	*Enebolig*	*1978*	*Under hele huset*

BYGGEMATERIALE GRUNNMUR:
Lettklinkerblokker

DRIFTTID VENT (H/D):
0

Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	ROMTYPE	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDEL
105 214 605 [Radtrak³®]	*25-11-18 – 26-01-20*	*Glasskap stue 2. Etg*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	34 ± 8 Bq/m³	25 Bq/m³
103 386 884 [Radtrak³®]	*25-11-18 – 26-01-20*	*Under trapp kjeller 1. Etg*	*Ikke oppholdsrom*	*1*	*Naturlig*	49 ± 10 Bq/m³	36 Bq/m³

Kommentar til målingen

Erica Hall (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

SWEDAC ACKREDITERING
Accred. no. 1489
Testing
ISO/IEC 17025

NO_NO_001_REPORT_v251124:1.ppcd

ADRESSE
Radonova Laboratories
Södra Depågatan 2
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER	RAPPORTEN UTARBEIDET
8959229:1	2026-01-28
RAPPORTSIDE	**UTSKRIFTSDATO**
2 av 2	2026-01-28
ANTALL SPORFILMER	**MERKING**
2	N/A

Måling av radon
Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmmetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helserisikoen.

Målt radonkonsentrasjon
Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. 100 ± 20 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80 – 120 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m³. Resultatet gjelder kun for prøven slik den er mottatt av laboratoriet.

Årsmiddelverdi
Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggteknisk forskrift).

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³
DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m³. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m³
Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Radonnivå i brukstiden
For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

Koder for urapporterte detektorer
DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

Målemetodebeskrivelser brukt da rapporten ble opprettet
ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment — Air: radon-222
Statens strålevern, 2013, Måleprosedyre for radon i boliger

Signatur på rapporten
Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratoriess anvisning er fulgt.

Akkreditering
Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene.
Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.

SWEDAC ACKREDITERING
Accred. no. 1489
Testing
ISO/IEC 17025

ADRESSE	POSTADRESSE	KONTAKTINFORMASJON	FIRMAINFORMASJON
Radonova Laboratories	Radonova Laboratories	45 85 07 00	Org nr: 556690-0717
Södra Depågatan 2	Box 6522	kundeservice@radonova.no	VAT nr: SE556690071701
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN	SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN	www.radonova.no	Bank giro: 987-5030

IDRETTSVEIEN 2

Nabolaget Vestmarka - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sortland videregående Totalt 9 ulike linjer	**9 min** 0.8 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**25 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 30 min**

SKOLER

Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	**6 min** 0.6 km
Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	**19 min** 1.6 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	**8 min** 0.7 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**8 min** 0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Parkveien 10	**9 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

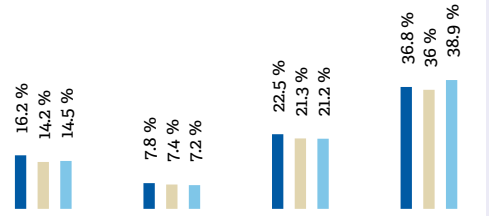
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Vestmarka	786	380
Sortland	5 890	3 14
Norge	5 425 412	2 65

BARNEHAGER

Vestmarka barnehage (0-5 år)
90 barn

Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)
27 barn

Blåfjell barnehage (0-5 år)
57 barn

DAGLIGVARE

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

GATEPARKERING

Lett 89/100

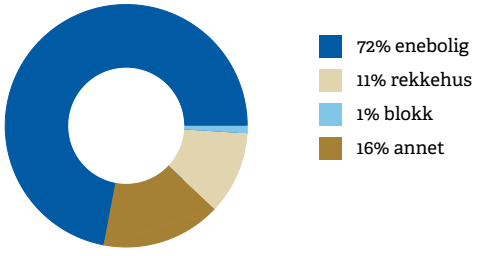
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Vestmarka ballbinge Ballspill	**6 min** 0.5 km
Sortland idrettsplass Ballspill, sandvolleyball	**6 min** 0.6 km
Family Sports Club Sortland	**12 min**
Feel24 Rådhusgata	**12 min**

BOLIGMASSE

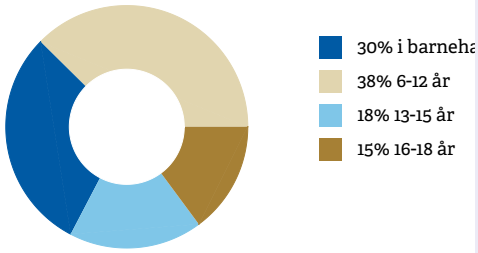


VARER/TJENESTER

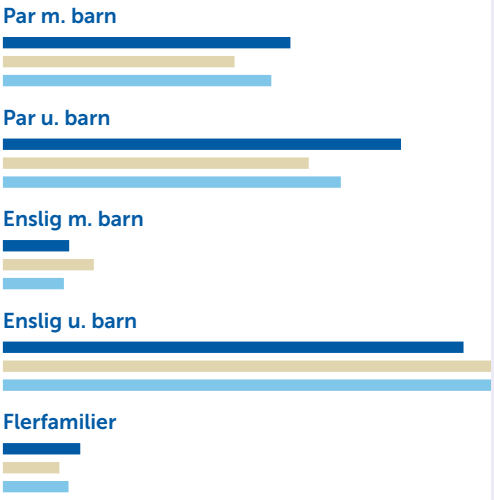
Skibsgården Senter

Apotek 1 Sortland

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



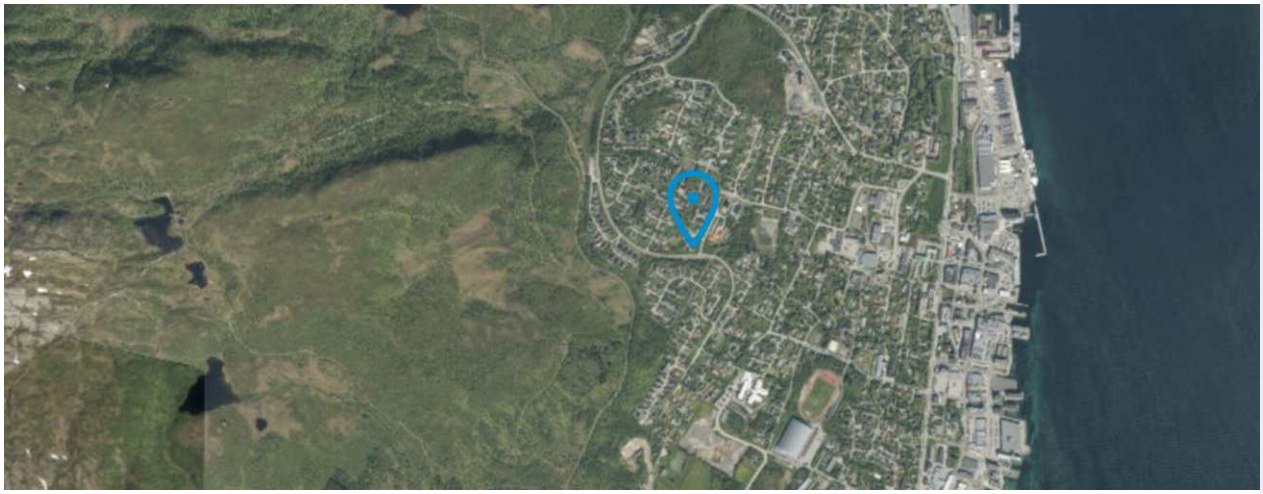
0%

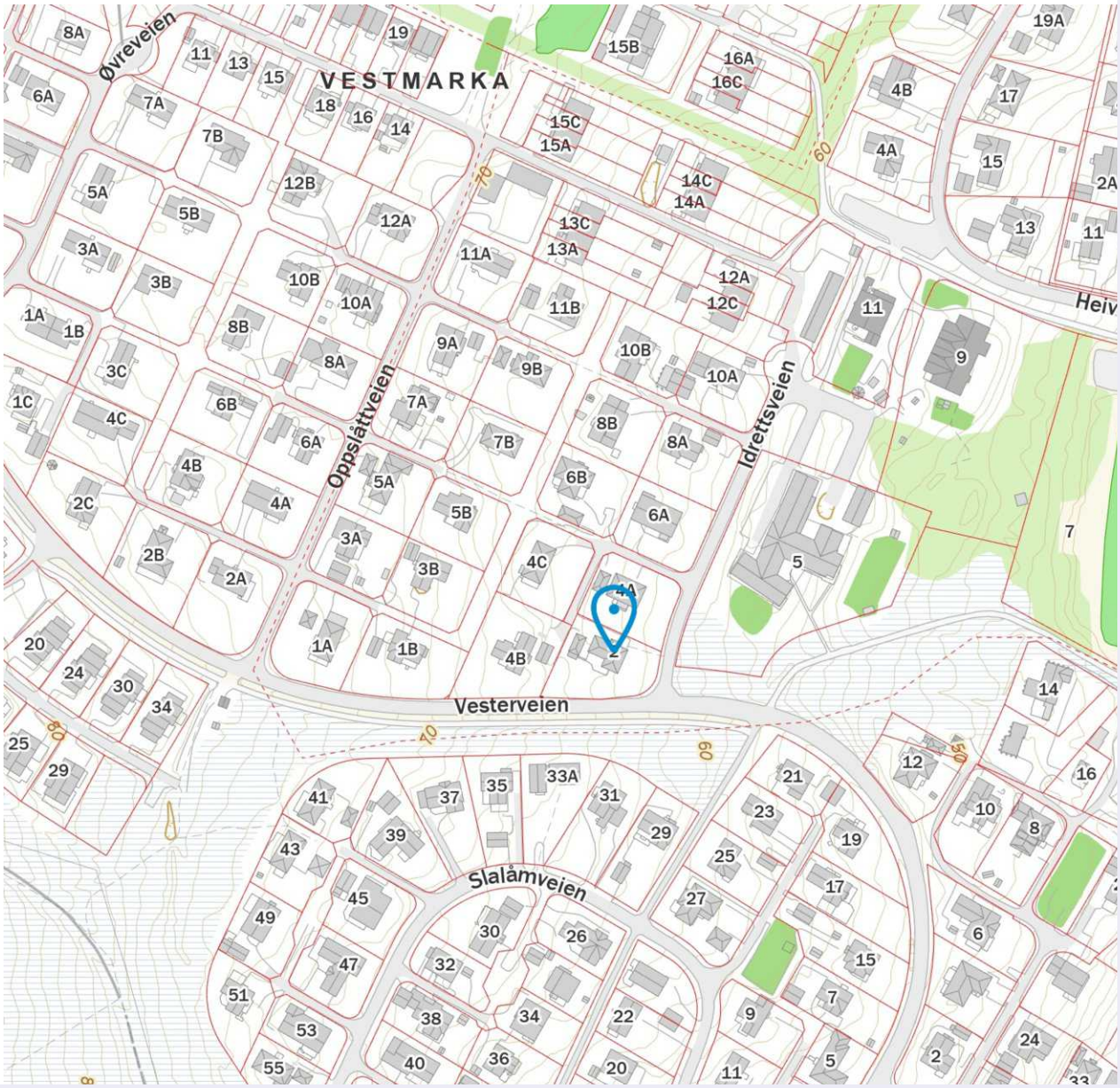
Vestmarka
Sortland
Norge

SIVILSTAND

Gift	**31%**

Vedlegg




VESTMARKA
Øvreveien
Oppsåttveien
Idrettsveien
Vesterveien
Slalåmveien
Heiv

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260056 / Hans Petter Søvik, tlf. 400 42 402
Idrettsveien 2, 8402 Sortland
Gnr. 15, Bnr. 1245, 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: 19260056
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.06.2026

Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no