





Velkommen til

Vesterålsgata 53 B
8400 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vesterålsgata 53 B
8400 Sortland

Oppgradert enebolig med godkjent utleieenhet | 4 sov | Vedovn i stue | Romslig tomt i sentrum | Nært det meste

Velkommen til Vesterålsgata 53 B! Her får du en trivelig enebolig med sentral beliggenhet på Sortland! Eiendommen ligger i veletablert område med kort gangavstand til sentrum, skoler, barnehage, bussholdeplass og fritidstilbud.

Boligen har en lys og romslig stue med vedovn, separat kjøkken oppgradert i 2022 med integrerte hvitevarer. I tillegg er det et nyetablert bad fra 2022, tre gode soverom i 2. etasje samt en separat, godkjent utleieenhet i underetasjen. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert gjennom årene. Blant annet ble taket fornyet i 2012, og boligen ble etterisolert og kledd om i 2014. Den romslige tomten er opparbeidet med plen og beplantning, og gir gode muligheter for lek, hagearbeid og uteopphold. Parkering i integrert garasje og biloppstillingsplasser på tomta. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 700 000
Omkostninger	kr	93 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 793 590
BRA/BRA-i		199 m² / 162 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1953
Tomt		1 102 m² eiet tomt
Energimerke		

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vesterålsgata 53 B, 8400 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 335, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 700 000,-
Omkostninger	kr	93 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 793 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 810 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 92 500,-

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,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 93 590,- 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 18 796,- pr. år 2026
Det er tolv 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 8 249,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 240 liters dunk.

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 162 m²
BRA - e: 37 m²
BRA totalt: 199 m²
TBA: 18 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering for én bil i garasje i underetasjen, og for øvrig er det biloppstillingsplasser på tomta. Innkjørsel og gårdsplass har asfalt- og grusdekke.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 102 m² på eiet tomt.
Beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 29.09.2026 av Sortland kommune.

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

Det gjøres oppmerksom på at uthuset ser ut til å krysse deler av tomtegrensen mot naboeiendommen (gnr. 15 bnr. 484). Det foreligger ingen skriftlig eller tinglyst avtale/erklæring vedrørende plasseringen. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjørsel og gårdsplass med asfalt og grusdekke.

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er vesentlig fra byggeår, bortsett fra langs fasade mot vest som ble fornyet i 2013 i henhold til tidligere tilstandsrapport.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen er utført med murt grunnmur (betongstein), med utførelse i henhold til byggeår.
Søylefundamenter i tre og betong under tilbygg mot nord.

Terrengforhold:
Boligen ligger i lett hellende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige vann- og avløpsrør er tilknyttet kommunalt anlegg via private stikkledninger. Det foreligger ingen opplysninger om type rør/materiale eller alder på utvendige private rørledninger.

Byggeår
Boligen er oppført i ca. 1953, Påbygget i 1972 ifølge kommunen. Uthuset er oppført i ca. 1950 ifølge selger.

Innhold
Enebolig over tre plan samt frittstående uthus, som består av følgende:

1. etasje
BRA-i 77 m²: Entré, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, trapperom.

2. etasje
BRA-i 46 m²: Gang, tre soverom, rom innredet som kontor.

Underetasje
BRA-i 23 m²: Entre/kjøkken, oppholdsrom/soverom, bad/vaskerom (utleieenhet).
BRA-i 16 m²: Uinnredet kjellerrom/bod.
BRA-e 16 m²: Garasje.

Uthus
BRA-e 21 m²: Bod.

Balkong på ca. 3 m² i 2. etasje og terrasse på ca. 15 m² i 1. etasje (TBA).

Arealet av garasjen (BRA-e) er oppgitt eksklusive tykkelsen på veggen mellom boligen og garasjen. Etasjehøyden i hybelleiligheten i underetasjen er i snitt ca. 2,0 meter.

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 byggetegninger for den opprinnelige eneboligen datert 20.06.1953. Megler har kontrollert opprinnelige deler av boligens 1. etasje, 2. etasje, underetasje og fasader opp mot disse. Dagens bruk og utførelse samsvarer ikke fullt ut med de godkjente byggetegningene. Følgende avvik er observert:

2. etasje
- Opprinnelig bad i 2. etasje er omgjort til kontor. Dette er normalt ikke søknadspliktig.

Underetasje
- Kjellergang og matkjeller er slått sammen og benyttes til bodareal. Dette medfører en bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel, som normalt er søknadspliktig.

Fasader
- Øst: Vindu i stuen er utvidet fra ett til tre større vinduer. Dette kan utgjøre en søknadspliktig fasadeendring. Det er også endret fasade i boligens underetasje, med innsetting av større vinduer samt dør til utleieenhet. Dette er imidlertid senere godkjent i forbindelse med opprettelse av egen boenhet. Det er også gravd fram en større del av grunnmuren enn hva som er inntegnet. Et slikt inngrep i terreng kan være søknadspliktig. Større grunnmur fremkommer imidlertid av tegninger i forbindelse med tilbygg i 1972.
- Vest: Det er oppført balkong i 2. etasje som ikke er inntegnet. Det er også satt inn et vindu i 1. etasje som ikke er inntegnet. Dette kan utgjøre en søknadspliktig fasadeendring.
- For øvrig er fasaden også endret i form av skifting fra opprinnelig stående til liggende kledning. Dette kan utgjøre en søknadspliktig fasadeendring.

Videre foreligger det godkjente byggetegninger i forbindelse med tilbygg datert 18.11.1971. Megler har kontrollert tilbygde deler av boligens 1. etasje, underetasje og fasader opp mot disse. Dagens bruk og utførelse samsvarer ikke fullt ut med de godkjente byggetegningene. Følgende avvik er observert:

1. etasje
- Stuen er noe utvidet i forhold til tegningen. Dette kan utgjøre en søknadspliktig fasadeendring/utvidelse.
- WC-rom er utvidet på bekostning av deler av entré, og benyttes som bad. Dette er normalt ikke søknadspliktig.
- Det er satt opp skillevegger i entréen. Dette er normalt ikke søknadspliktig.

Underetasje
- Tilbygget garasje fremkommer ikke av godkjente plantegninger. Garasjen fremkommer imidlertid av godkjente fasadetegninger og tiltaket er godkjent i form av ferdigattest.

Fasader
- Øst: Inntegnet vindu i tilbygget stue er fjernet eller ikke satt inn. Det er også satt inn et vindu i tilbygget entré som ikke er inntegnet. Utførelsen av inngangspartiet samsvarer for øvrig heller ikke fullt ut med hva som er inntegnet når det gjelder bl.a. utførelse av tak, trapp og rekkverk. Dette kan utgjøre en søknadspliktig fasadeendring.
- Sør: Terrasse/veranda er utvidet i forhold til hva som er inntegnet. Plassering av trappen er også endret. Dette kan utgjøre en søknadspliktig fasadeendring.
- Nord: Inntegnet vindu i tilbygget entré er fjernet eller ikke satt inn. Dette kan utgjøre en søknadspliktig fasadeendring.

Fasadeendring, oppføring av balkong, inngrep i terreng, utvidelse av stue og bruksendring mellom tilleggsdel og hoveddel er normalt 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.

Det foreligger også godkjente byggetegninger som er utarbeidet i forbindelse med søknad om bruksendring til to boenheter, med egen utleieenhet i underetasjen. Megler har kontrollert boligens utleieenhet opp mot disse. Tegningene er ikke datert eller stemplet som godkjent, men tiltaket er godkjent med ferdigattest i 2023 og tegningene anses dermed som godkjent. Dagens bruk og utførelse av leiligheten samsvarer med tegningen.

Ifølge kommunen mangler godkjente byggetegninger for uthuset (1950) i kommunens arkiv. Det foreligger heller ikke godkjente fasadetegninger for utvidelse av veranda (2011), samt plantegninger for tilbygg (1972). Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk og utførelse av tiltakene er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Det bemerkes at uthuset i matrikkelen er registrert med et BRA på 12 m², mens bygningen er oppmålt til 21 m². Kjøper overtar ansvar og risiko for dette avviket.

Standard
Eneboligen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert, og fremstår med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet i 1. etasje har innredning fra 2022 med malte profilerte fronter og benkeplate i laminat. Over kjøkkenbenken er det montert vannfaste kjøkkenplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg. Gulvet har laminat og veggene har malte plater.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkenet i hybelleiligheten har innredning fra 2022 med malte glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er montert vannfaste kjøkkenplater over benken. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg samt flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og malte plater på veggene.

Bad/vaskerom 1. etasje:
Bad/vaskerommet i 1. etasje ble etablert i 2022 og har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, baderomsplater på veggene og malte himlingsplater. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, glassdør i dusjnisje, opplegg for vaskemaskin, plastsluk og mekanisk avtrekk med elektrisk styrt veggvifte.

Bad/vaskerom underetasje:
Bad/vaskerommet i hybelleiligheten er fra 2011 og har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, vegger med baderomsplater og malte himlingsplater. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett fra 2022, opplegg for vaskemaskin, plastsluk og mekanisk avtrekk med elektrisk styrt veggvifte.

Overflater:
Gulv: Vesentlig utført med parkett og laminat, flis med gulvvarme på bad og i hybelens kjøkken, samt mur og betong i garasje og kjellerrom.
Vegger: Malte plater, baderomsplater på våtrom, vannfaste kjøkkenplater over kjøkkenbenk, samt mur og betong i garasje og kjellerrom.
Himling: Malte himlingsplater i innvendige tak.

Pipe og ildsted:
Teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn i stue i hoveddel. Forrige tilsyn var 13.02.2015 og forrige feiing var 13.08.2020.

Innvendige trapper:
Innvendig malte og lakkerte tretrapper mellom etasjer. Luke med stige for adkomst til kryploft.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er vesentlig fra 2011 og 2022, og er utført i plast (rør-i-rør), delvis stive kobberrør med loddede skjøter samt glødde kobberrør med plastkappe.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av eldre plastrør og stedvis nyere rør. Sluk er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer samt mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte på bad/vaskerom i 1. etasje og underetasje. Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg i 1. etasje og hybelleilighet.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2011, plassert i kjellerrom med sluk.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk installasjon fra opprinnelig byggeår med betydelig utvidelse og oppgradering i ettertid, blant annet nytt inntak og sikringsskap med automatsikringer samt egen strømmåler for hybelleiligheten fra 2011.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Lagring:
Lagringsplass inkluderer bod i 2. etasje, uinnredet kjellerrom på ca. 16 m², kryploft med adkomst via luke med stige, samt frittstående uthus/utebod på ca. 21 m² med tregulv.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det er påvist forhold ved innfestingen av utvendig bordkledning som indikerer mangelfull håndverksmessig utførelse og kan medføre redusert forventet levetid. Den liggende bordkledningen er festet med to stifter per bord. Det er påvist indikasjoner på betydelige feil og avvik ved oppbyggingen og utførelsen av tilleggsisoleringen og bordkledningen på ytterveggene. Isolasjonen er stedvis eksponert og står ubeskyttet mot ytre påvirkninger i nedre kant ved grunnmuren. Tilslutningen mellom vindsperren og grunnmuren er heller ikke tilfredsstillende tettet. Bordkledningen er montert direkte utenpå vindsperren, uten utlekting og luftespalte bak kledningen. Dette innebærer at det ikke er etablert en ventilert løsning bak bordkledningen, noe som reduserer muligheten for drenering og uttørking og øke risikoen for fuktrelaterte skader i yttervegg og bordkledning.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist sprekker i servant eller lignende utstyr. Det er påvist mindre oppsprekking/svelling eller lignende på innredning.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør: Det er påvist anløp til lekkasje/utetthet i skjøt på avløpsrør i kjeller. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Eldste plastrør er eldre enn 33 år, noe som medfører usikkerhet om rørets fremtidige funksjon. Avløpsrørene under tilbygget mot nord er isolert, men utførelsen fremstår som mangelfull og delvis provisorisk.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget, spesielt langs fasade mot vest, er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Taktekkingen har stedvis begroing av lav/mose. Det er stedvis påvist mindre bulker/skader på taktekkingen. Undertaket er eldre enn 13 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er stedvis påvist fuktmerker i taktro og sperrer på kaldloft i hoveddelen. Fuktmerkene vurderes å stamme fra tidligere lekkasjer, før yttertaket ble skiftet. Det var ingen tegn til aktiv fukt på befaringstidspunktet. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at dampsperre ikke er tilstrekkelig tett, spesielt i overganger og ved gjennomføringer, noe som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Kaldloftet i de tilbygde delene er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, blant annet manglende åpning/klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag, samt glippe og utetthet mellom vinduskarm og omrammingsbord. Enkelte eldre vinduer preges av slitasje og vedlikeholdsbehov. Vinduer med isolerglassruter som er eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og redusert levetid.
- Utvendig - Ytterdører: Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer. Det mangler beslag ved terskel på ytterdør til hoveddel og sokkelleilighet. Terrassedøren har 3-lags isolerglass fra 1980. Dører med isolerglass som er eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og redusert forventet levetid.
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Tredekke og rekkverk har synlige tegn til slitasje og har behov for vedlikehold.
- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng: Tredekke og rekkverk har synlige tegn til slitasje og har behov for vedlikehold. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig. Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrengning i kjellermur og betonggulv. Det er stedvis registrert kalkutfelling/saltutslag samt begynnende svertesopp i nedre del av grunnmur. Målinger med fuktindikator viser forhøyede fuktverdier i disse områdene.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv: Gulvet i våtrommet er tilnærmet flatt, og det mangler 15 mm oppkant på tettesjiktet ved dørterskelen. Dette er et avvik fra gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet. Fallforholdet i dusjnisjen er tilfredsstillende og fører bruksvann effektivt til sluket.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- 1. Etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Underetasje Hybelleilighet Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler sokkelprofil i overgang mot gulv. Det er ikke tilfredsstillende fug/forsegling i hjørner og plateskjøter i våtsoner.
- Underetasje Hybelleilighet Bad/vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Underetasje Hybelleilighet Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluket har begrenset tilgjengelighet og er ikke rengjort, noe som gjør det ikke mulig å inspisere eller kontrollere tilstanden. Tettesjiktets utførelse og tilstand er derfor ukjent. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Tettesjiktet på gulvet (smøremembran) er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet rundt tettesjiktets videre funksjon. Tettesjiktet på veggene består av baderomsplater som er eldre enn 10 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det er registrert at baderomsplatene ikke er montert i henhold til produktets monteringsveiledning. Dette medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets tetthet, funksjon og gjenværende levetid. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp synlig vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
- Underetasje Hybelleilighet Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist mindre skader/svelling på innredning.
- Underetasje Hybelleilighet Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, noe som er et krav på innredning som er montert etter 1. juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner. Dette er et krav dersom det er lagt opp ny kurs til komfyren etter 1. juli 2010.
- Underetasje Hybelleilighet Entre/kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, noe som er et krav på innredning som er montert etter 1. juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner. Dette er et krav dersom det er lagt opp ny kurs til komfyren etter 1. juli 2010.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger: Glødde kobberrør er 15 år eller eldre og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist symptomer og forhøyede fuktverdier i kjeller, noe som indikerer at dreneringen har begrenset funksjon eller svikt. Utvendig fuktsikring på grunnmur (vorteplast) har stedvis skader og utettheter.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert horisontalriss og skader i grunnmuren som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren). Det er påvist mindre skader og synlig armering i betongdekket over garasjen. Betonggulvet i garasjen har stedvis sprekker og skader, spesielt i området utenfor garasjeporten.

Helse, miljø og sikkerhet
- Innvendig - Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke gjennomført andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGUs radon aktsomhetskart er definert med "lav" aktsomhetsgrad.
- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Deler av pipen er innkledd eller tildekket og derfor ikke synlig.
- Innvendig - Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet i begge trapper. Det er ikke montert rekkverk på innvendig kjellertrapp. Trappen har dårlig funksjonalitet, da den er nokså bratt og har liten fri høyde i trappeløpet.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold: Det mangler håndslukkerutstyr i hovedleilighet i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

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: Etablering av nytt bad i 1. etasje i 2022. Faglært arbeid utført av Rørlegger Jonny Valle og Tommy Bjørkmo, i tillegg til egeninnsats. Etablert ny membran, tettesjikt og sluk.

Pkt. 3: Det foreligger dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid utført i 2024: Vasket tak og fjernet mose.

Pkt. 26: Det er oppført tilbygg (ukjent år for selger). Søkt og godkjent oppdeling til to boenheter i 2023.

Pkt. 27: Kjeller innredet til hybelleilighet (ukjent år for selger). Tiltaket er siden omsøkt og godkjent av kommunen.

Pkt. 30: Hybelleilighet i kjeller, godkjent som egen boenhet og godkjent for utleie av kommunen.

Pkt. 31: Boligen består av flere selvstendige boenheter, godkjent av kommunen i 2023.

Pkt. 37: Boligen har garasje og øvrige tilleggsbygninger.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre. Hoveddelen er utført med plassbygde A-takstoler og kaldloft, isolert i etasjeskillet. Takkonstruksjonen i de tilbygde delene har ukjent oppbygging og utførelse. Yttertaket er tekket med steinbelagte stålplater (Decra e.l.) fra 2012 og 2014 (tilbygg). Alder og utførelse på undertaket er ikke kjent.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall. Pipebeslag i stål. Fastmontert stigetrinn for adkomst til pipe.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra de ulike byggeår. Boligen ble oppgradert utvendig i 2014 med ca. 5 cm tilleggsisolasjon og vindsperre samt ny bordkledning. Det er ikke bekreftet om alle fasader er tilleggsisolert.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass, vesentlig fra 1980 og 1990 tallet samt noen vinduer fra senere tid (ca. 2012-2014). Vindu med enkelt glass i kjeller er sannsynlig fra opprinnelig byggeår.

Dører:
Malte ytterdører i tre med 2-lags og 3-lags isolerglass - hovedytterdører, terrassedør og balkongdør. Terrassedøren er fra ca. 1980. Øvrige ytterdører er skiftet i senere tid. Plassbygd garasjeport (vippeport) i tre fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Balkong i 2. etasje og terrasse i 1. etasje er utført i trekonstruksjon med spaltedekke og rekkverk i tre.

Uthus:
Uthuset er utført som enkel uisolert bygning og er generelt sterkt preget av elde/slitasje og skader. Bygningen er bl.a. utført med plassbygd saltakkonstruksjon i tre som er tekket med bølgeblikk uten undertak, vegger i trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning, tregulv, plassbygde tredører. Fundament i betong. Byggeår ca. 1950 iht. tidligere takst. Anvendelse som utebod.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og sentrumsnært boligområde i Brekka, like nord for Sortland sentrum. Boligen har adkomst fra en kommunal blindvei i et nabolag med opparbeidet tomt, plen og trær, med skogen tett innpå i bakkant. Fra området er det utsyn mot Sortlandsundet og omkringliggende fjell, og du har en kort spasertur ned til havneområdet. Her bor du med nærhet til byens mange tilbud, samtidig som boligen ligger tilbaketrukket i skjermede omgivelser.

Hverdagen er praktisk lagt opp med gangavstand til skoler, barnehager og servicetilbud. Granbuska andelsbarnehage ligger en kort gåtur unna, og både Sortland barneskole, Sortland ungdomsskole og Sortland videregående skole nås trygt til fots. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Kiwi i Havnegata, like nedenfor boligen. Sortland sentrum byr på et variert handels- og servicetilbud med kjøpesentrene Skibsgården og Sortland Storsenter, samt Kulturfabrikken med kino, bibliotek og konsertscener innenfor en kort spasertur. For idrett og fritid har du Sortlandshallen med svømmebasseng og Sortland idrettsplass i gangavstand.

Friluftsmulighetene i nærområdet er varierte og lett tilgjengelige året rundt. Sortlandsmarka ligger like bak byen og innbyr til helårs turglede med et stort stinettverk, den tilrettelagte Selnesstien og familievennlige ruter gjennom Prestdalen. Vinterstid er Vestmarka et naturlig utgangspunkt for oppkjørte skiløyper i lysløypenettet og turer innover mot Turlagsstua. I tillegg er det en kort kjøretur til Ånstadblåheia Alpinsenter for alpine aktiviteter og populære toppturer.

Kollektivtilbudet er godt utbygd med bussholdeplass ved Kystvakta en kort gåtur unna, med jevnlige avganger og forbindelser i regionen. Sortland er det sentrale knutepunktet i Vesterålen med Hurtigrutens daglige anløp i havna. For lengre reiser er det en kjøretur på rundt tjue minutter til Stokmarknes lufthavn på Skagen.

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

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

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

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen de siste 12 månedene. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig og uthus:
Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 20.06.1953 for oppføring av våningshus. Kopi av disse følger vedlagt. Det foreligger ikke tegninger for uthuset. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bolig og uthus ifølge kommunen. Boligen er oppført ca. 1953, og uthuset ca. 1950, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg:
Det foreligger ferdigattest datert 22.11.1972 for tilbygg til bolig. 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.

Bruksendring underetasje:
Det foreligger ferdigattest datert 02.10.2023 for bruksendring i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel og oppdeling av bolig fra én til to bruksenheter. 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.

Veranda:
Det foreligger igangsettingstillatelse datert 10.11.2011 for utvidelse av veranda. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke byggetegninger ifølge kommunen, og ferdigattest er ikke omsøkt ifølge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Vedovn i stue i hoveddel. Elektrisk gulvvarme på bad/vaskerom i 1. etasje, samt på bad/vaskerom og kjøkken i leilighet i underetasjen. For øvrig oppvarming med elektriske ovner.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Eier opplyser at boligen i dag er tilknyttet tv og internett fra Sortland elektro.

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

Adgang til utleie
Eiendommen er registrert med to boenheter i matrikkelen, henholdsvis H0101 og U0101.

I deler av boligens underetasje er det innredet en utleieenhet med egen inngang. Enheten har et innvendig bruksareal (BRA-i) på 23 m² og inneholder entré/kjøkken, oppholdsrom/soverom samt bad/vaskerom. Det er ingen intern forbindelse mellom hoveddelen av boligen og utleieenheten, og enheten fremstår derfor som en selvstendig boenhet.

Etableringen av boenheten i underetasjen er omsøkt og godkjent av kommunen, og det foreligger ferdigattest. Utleieenheten anses dermed som godkjent for beboelse og utleie.

I dag er både hoveddelen og utleieenheten utleid hver for seg.

Leieinntekten på hoveddelen er kr. 19 000,- pr. mnd. inkl. strøm. Det er 3 mnd. oppsigelse.
Leieinntekten på utleieenheten er kl. 6 000,- pr. mnd. inkl. strøm. Det er 1 mnd. oppsigelse.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Eiendommen ligger i et område som i NGUs radonaktsomhetskart er definert med lav aktsomhetsgrad.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger i henhold til Sortland bygningsdistrikt (plan-ID 1963007), vedtatt 29.11.1963. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Del av Rv. 19 HP 14 og Rv. 820 HP 01, nord for Sortland sentrum (plan-ID 1982058), ikrafttrådt 16.03.1982. Et delareal på 6 m² er regulert til kjørevei.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027 (plan-ID 2014001), ikrafttrådt 03.09.2015. I kommuneplanen er 1 103 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B). Gjeldende reguleringsplaner innenfor delplanområdet skal fortsatt gjelde med mindre de strider mot denne planen.

Eiendommen berøres av hensynssone H220_2: Gul sone iht. T-1442 (KPStøy), som dekker et delareal på 1 103 m². Ved etablering av støyfølsomme tiltak i gul sone skal det alltid utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås. Avbøtende tiltak mot støy velges på reguleringsplannivå. Støyskjerming mot Vesterålsgata skal ha en urban utforming.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 905 447,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 621 787,-.

Notater














BOSCH
LOGIK


























53 B

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning 1. etasje

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning 2. etasje

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning underetasje

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
Cecilie Berg Hansen og Magnus Berg Hansen

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

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

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

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

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

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 14-10-2026 av Inge Liland 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 14.10.2026
- Selgers egenerklæring datert 29.09.2026
- Energiattest datert 01.10.2021
- Bygningstegninger bolig datert 20.06.1953
- Bygningstegninger tilbygg datert 18.11.1971
- Ferdigattest tilbygg datert 22.11.1972
- Igangsettingstillatelse utvidelse av veranda datert 10.11.2011
- Bygningstegninger bruksendring boenhet (udatert)
- Ferdigattest bruksendring boenhet datert 02.10.2023
- Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning datert 12.06.1952
- Matrikkelrapport datert 29.09.2026
- Grunnkart datert 29.09.2026
- Kommuneplankart datert 29.09.2026
- Reguleringsplankart datert 29.09.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 03.12.1963 og 24.08.1982
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 16, 8400 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

VESTERÅLSGATA 53B

Nabolaget Brekka/Selnes - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kystvakta Totalt 10 ulike linjer	**1 min** 0.1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**20 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 26 min**

SKOLER

Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	**12 min** 1 km
Strand skole (1-7 kl.) 91 elever, 8 klasser	**4 min** 2.9 km
Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	**6 min** 2.9 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	**9 min** 0.7 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**10 min** 0.8 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	**10 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

IONITY GmbH IONITY Sortland	**6 min**
Kulturfabrikken -Sortland kommune	**7 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

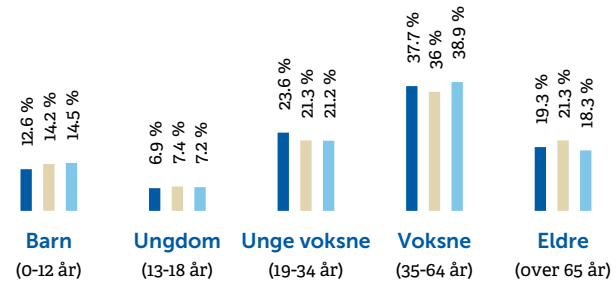
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Høflige 61/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brekka/Selnes	1 171	610
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	**5 min** 0.5 km
Vestmarka barnehage (0-5 år) 81 barn	**15 min** 1.2 km
Lykkentreff barnehage (0-5 år) 42 barn	**15 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Havnegata Sortland PostNord	**4 min** 0.3 km
Coop Mega Sortland	**9 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

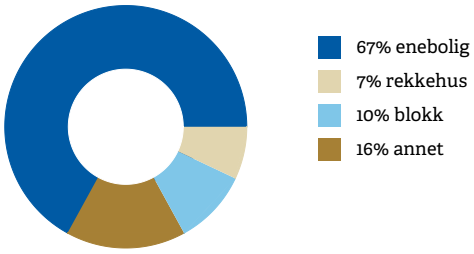
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

SPORT

Sortlandshallen Aktivitetshall	**10 min** 0.9 km
Sortland idrettsplass Ballspill, sandvolleyball	**11 min** 0.9 km
Expo Trening	**6 min**
Family Sports Club Sortland	**9 min**

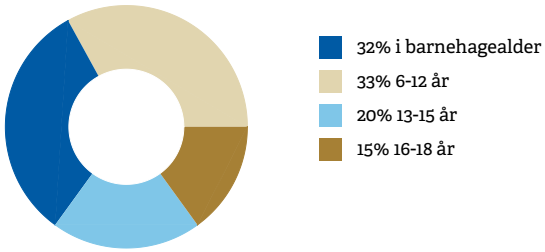
BOLIGMASSE



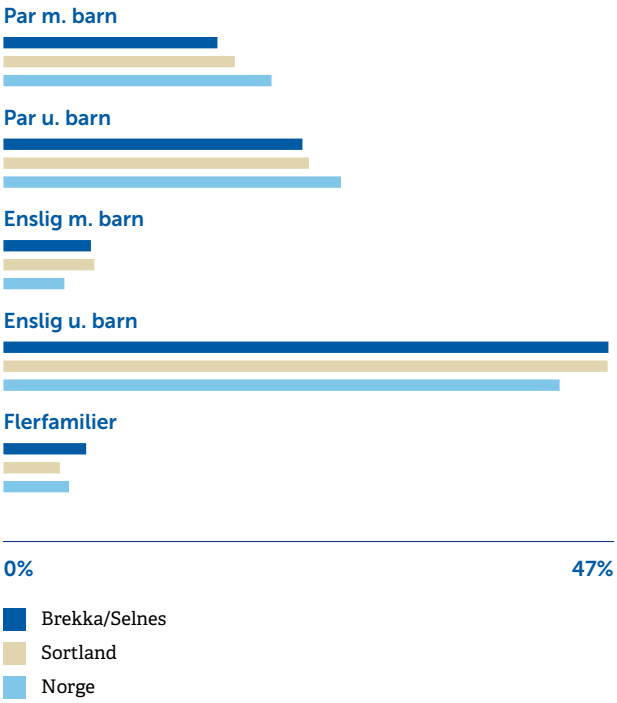
VARER/TJENESTER

Skibsgården Senter	**9 min**
Apotek 1 Sortland	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



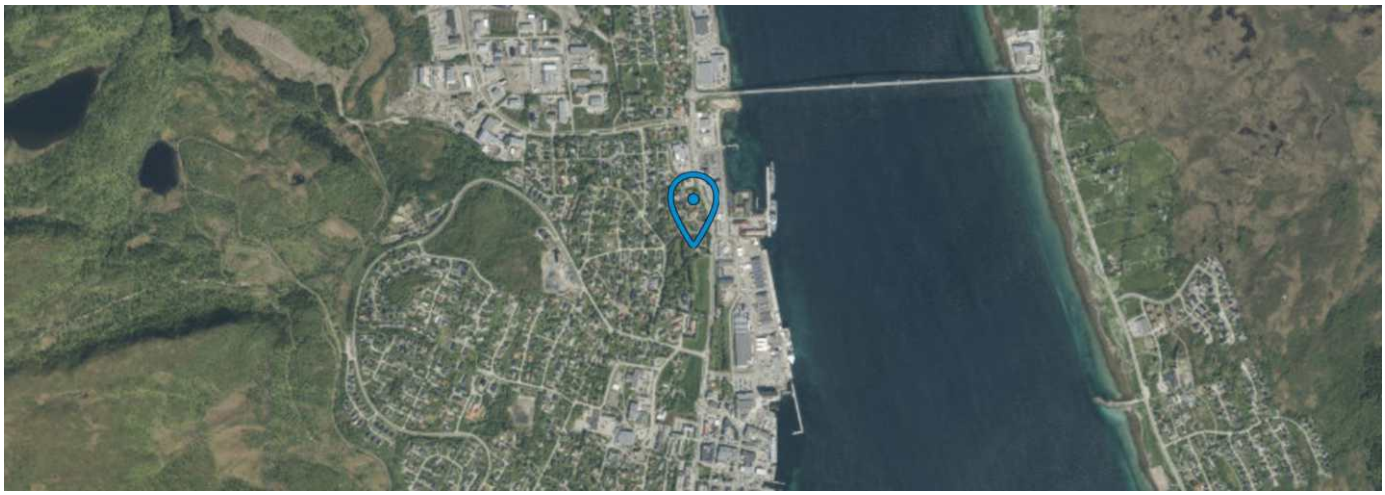
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**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
Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 15, bnr. 335

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-2184 **Eiendomsverdi ref nr:** JW4565

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

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

SENTRALT GODKJENT

TakstTeam VESTERÅLEN

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1950-tallet, tilbygget på 1970-tallet samt betydelig oppgradert utvendig og innvendig i tidsrommet 2011-2025. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger i henhold til byggeår og oppgraderinger som er utført.

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

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

Boligens alder tilsier også at det er rimelig å forvente at det kan forekomme skjulte forhold som trenger utbedring, selv om disse ikke var mulig å avdekke under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere absolutt alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre, med referanse til byggeår/byggeskikk, at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som likevel ikke er å regne som feil eller mangler sett i forhold til byggeskikk og retningslinjer som gjaldt ved byggeår.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre, med utførelse i henhold til de ulike byggeår. Yttertaket er tekket med steinbelagte stålplater (Decra e.l.).
Takrenner og nedløp er av metall. Pipebeslag i stål. Fastmontert stigetrinn for adkomst til pipe.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra de ulike byggeår. Boligen ble oppgradert utvendig i 2014 med ca. 5 cm tilleggsisolasjon og vindsperre samt ny bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass, vesentlig fra 1980 og 1990 tallet samt noen vinduer fra senere tid (ca. 2012-2014). Vindu med enkelt glass i kjeller er sannsynlig fra opprinnelig byggeår.
Malte ytterdører i tre med 2-lags og 3-lags isolerglass - hovedytterdører, terrassedør og balkongdør. Terrassedøren er fra ca. 1980. Øvrige ytterdører er skiftet i senere tid. Plassbygd garasjeport (vippeport) i tre fra byggeår.
Balkong i 2. etasje og terrasse i 1. etasje er utført i trekonstruksjon med spaltedekke og rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett og laminat på gulvet, malte plater på veggene og malte himlingsplater i innvendige tak.
Garasje og kjellerrom under terreng er utført med vegger og gulv i mur og betong.
Innvendig malte og lakkerte tretrapper mellom etasjer. Luke m/stige for adkomst til kryploft.
Teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn i stue i hoveddel.
Bygningen er oppført uten radonsperre iht. gjeldende forskrift ved byggeår.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM 1. ETASJE
Bad/vaskerom etablert i 2022.
Vegger er utført med baderomsplater. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, glassdør i dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk
Mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.
Hulltaking er foretatt fra entré, mot våtsone i dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.

BAD/VASKEROM U.ETASJE - HYBELLEILIGHET
Bad/vaskerom fra 2011.
Vegger er utført med baderomsplater. Malte himlingsplater i innvendig tak.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk.
Mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.
Hulltaking er foretatt fra kjøkken, mot våtsone ved servant, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

KJØKKEN 1. ETASJE.
Kjøkkenet er utført med laminat på gulvet og malte plater på veggene samt vannfaste kjøkkenplater over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen er fra 2022 og er utført med malte profilerte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

KJØKKEN HYBELLEILIGHET
Kjøkkenet er utført med flis på gulvet m/elektrisk gulvvarme og malte plater på veggene samt vannfaste kjøkkenplater over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen er fra 2022 og er utført med malte glatte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er vesentlig fra 2011 og 2022, og er av plast (rør-i-rør) og delvis stive kobberrør med loddede skjøter samt glødde kobberrør med plastkappe.
Innvendige avløpsrør er av eldre plastrør og stedvis nyere rør.
Boligen har naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.
300 liters varmtvannsbereder er fra 2011 og er plassert i kjellerrom

Beskrivelse av eiendommen

med sluk.
Elektrisk installasjon er fra opprinnelig byggeår, med betydelig oppgradering og utvidelser utført i ettertid, blant annet nytt sikringsskap med automatsikringer og egen strømmåler for hybelleilighet.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen ligger i lett hellende terreng. Byggegrunnen er ukjent. Dreneringen er vesentlig fra byggeår, bortsett fra langs fasade mot vest som ble fornyet i 2013 i henhold til tidligere tilstandsrapport. Murt grunnmur (betongstein) i hoveddel og garasje, med utførelse i henhold til byggeår. Søylefundamenter i tre og betong under tilbygg mot nord.
Utvendige vann- og avløpsrør er tilknyttet kommunalt anlegg. Det foreligger ingen opplysninger om type rør/materiale eller alder på utvendige private rørledninger.

Arealer Gå til side

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 påvist avvik mellom fremlagte tegninger og det faktiske bygget på befaringstidspunktet.
- Opprinnelig bad i 2. etasje er omgjort til kontor.
- Planløsning i 1. etasje er endret, det er etablert bad/vaskerom i tilbygd del mot nord, det er etablert trapperom og stue er utvidet i hjørne mot sørøst.
- Det er etablert hybelleilighet i utnderetasjen som stemmer med vedlagte skisser. Øvrig del av etasjen er omgjort fra to rom til ett kjellerrom.
- Garasje er ikke medtatt i plan underetasje.
- Oppdatert fasadetegning viser kun fasade mot øst. Det er avvik mellom fasadetegning og Det er ikke fremlagt fasadetegning av øvrige fasader.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

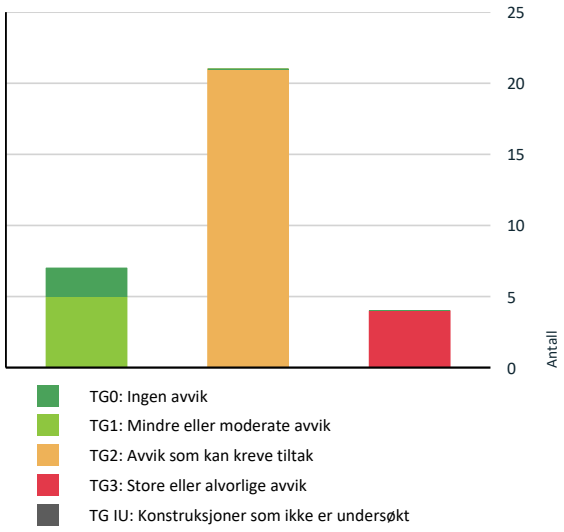
Lovlighet er ikke vurdert da det ikke er fremlagt bekreftede og godkjente tegninger eller brukstillatelse/ferdigattest. Forholdene bør avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

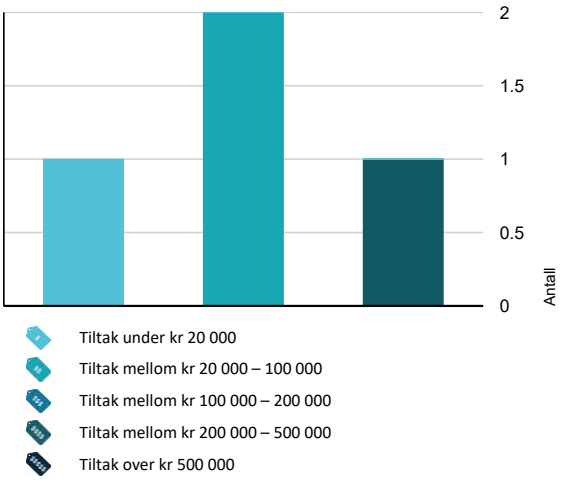
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

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

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

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, uthus o.l. er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje - hybelleilighet > Entre/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje - hybelleilighet > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje - hybelleilighet > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje - hybelleilighet > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje - hybelleilighet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje - hybelleilighet > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke gjennomført andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGUs radon aktsomhetskart er definert med "lav" aktsomhetsgrad.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Deler av pipen er innkledd eller tildekket og derfor ikke synlig. Det stilles krav om at alle fire vanger på teglpipe skal være tilgjengelige for tilsyn.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet i begge trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig kjellertrapp. Trappen har dårlig funksjonalitet, da den er nokså bratt og har liten fri høyde i trappeløpet, og er derfor vanskelig å gå i.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner. Dette er et krav dersom det er lagt opp ny kurs til komfyren etter 1. juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner. Dette er et krav dersom det er lagt opp ny kurs til komfyren etter 1. juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- På bakgrunn av anleggets alder, manglende kontroll over flere år, samt manglende dokumentasjon/samsvarserklæring, anbefales det at det gjennomføres en grundig kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen bør utføres av kvalifisert elektrofaglig personell.
- Det mangler håndslukkerutstyr i hovedleilighet i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysning i godkjente og daterte tegninger fra kommunalt arkiv. Forutsettes tilnærmet korrekt.

Anvendelse
Utleiebolig med to boenheter.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging	Etablert bad/vaskerom i 1. etasje. Arbeidet er utført som egeninnsats og innleid håndverker Tommy Bjørkmo og Rørlegger Jonny Valle AS.
1972	Tilbygg	Tilbygg stue og inngangsparti. Ca. byggeår i henhold til kommunale dokumenter, forutsettes tilnærmet korrekt.
2011	Modernisering	Innvendig oppussing/oppgradering (1. etasje hoveddel og hybelleilighet). Deler av elektrisk anlegg oppgradert inkl. nytt inntak og sikringsskap. Deler av innvendig vann- og avløpsanlegg oppgradert inkl. ny bereder. Arbeid utført av ufaglært og innleid håndverker. Opplysning i henhold til tilstandsrapport fra 2022.
2012	Modernisering	Nytt taktekke på hoveddel. Utførende ikke oppgitt. Opplysning i henhold til tilstandsrapport fra 2022.
2013	Modernisering	Fornyet drenering mot vest. Utførende er ikke oppgitt. Opplysning i henhold til tilstandsrapport fra 2022.
2014	Modernisering	Utvendig oppgradering, bl.a. nytt taktekke på tilbygg, yttervegger tilleggsisolert 5 cm. og ny bordkledning, skifte av noen vinduer og ytterdører, fornyet terrasse. Arbeid utført av Tomasz Ziolo/Polnor. Opplysning i henhold til tilstandsrapport fra 2022.
2015	Modernisering	Rom i 2. etasje overflateoppusset, unntatt baderom. Arbeid utført av tidligere eier. Opplysning i henhold til tilstandsrapport fra 2022.
2022	Modernisering	Modernisering utført i tidsrommet 2022-2026: Bad i 2. etasje revet og omgjort til bod med fornyede overflater, Kjøkken i hoveddel oppusset med nye overflater og ny innredning m/hvitevarer, hybelleilighet oppusset med ny kjøkkeninnredning, nytt dusjkabinett og nytt gulv/maling av vegger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med steinbelagte stålplater (Decra e.l.) fra 2012 og 2014 (tilbygg).
Alder og utførelse på undertaket er ikke kjent.

Utvendig yttertak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er av sikkerhetsmessige grunner kun observert fra bakkenivå og fra vindu i 2. etasje, med de begrensninger dette medfører.
Selv om besiktigelse fra bakkenivå ikke har avdekket skader eller avvik utover forhold som evt. er opplyst om, kan det ikke utelukkes at det likevel kan være avvik som kun er mulig å avdekke ved en grundigere besiktigelse fra taknivå. Vær oppmerksom på denne risikoen.

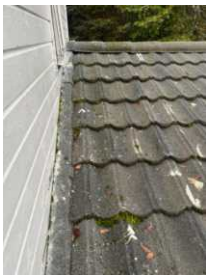
Tilstandsrapport

Generelt anbefales ytterligere undersøkelse utført av fagkyndig person under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Taktekkingen har stedvis begroing av lav/mose.
- Det er stedvis påvist mindre bulker/skader på taktekkingen.
- Undertaket er eldre enn 13 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å fjerne lav og mose fra taktekkingen for å forhindre redusert levetid og økt risiko for fuktskader eller lekkasjer.
Videre bør taket følges opp jevnlig for å oppdage eventuelle skader som kan oppstå som følge av begroing.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utbedring dersom skadene utvikler seg eller fører til funksjonelle problemer.
Konsekvensen av slike bulker/skader er i hovedsak estetisk, men det kan på sikt oppstå økt risiko for korrosjon eller lekkasje dersom skadene forverres.
- Det anbefales å få vurdert undertakets tilstand av fagkyndig, da alder over 13 år kan medføre økt risiko for slitasje, lekkasjer eller redusert funksjon.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være skjulte skader på takkonstruksjonen og økte utbedringskostnader ved fremtidige lekkasjer.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Pipebeslag i stål. Fastmontert stigetrinn for adkomst til pipe.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende bortledning kan føre til skader på grunnmur og kjeller, samt økt fare for fuktskader over tid.
- Det bør monteres snøfangere på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre. Hoveddelen er utført med plassbygde A-takstoler og kaldloft, isolert i etasjeskillet.
Takkonstruksjonen i de tilbygde delene har ukjent oppbygging og utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist fuktmerker i taktro og sperrer på kaldloft i hoveddelen. Fuktmerkene vurderes å stamme fra tidligere lekkasjer, før yttertaket ble skiftet. Det var ingen tegn til aktiv fukt på befaringstidspunktet.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at dampsperre ikke er tilstrekkelig tett, spesielt i overganger og ved gjennomføringer, noe som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

• Kaldloftet i de tilbygde delene er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

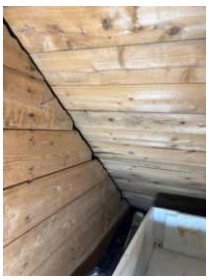
• Det anbefales å overvåke området for eventuelle nye fuktutviklinger, samt kontrollere at tidligere lekkasjer ikke har medført skjulte skader i konstruksjonen.
Konsekvensen av ikke å følge opp kan være utvikling av råte, sopp eller ytterligere skader på takkonstruksjonen dersom det oppstår nye lekkasjer.

• Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan gi redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

• Det bør utføres tiltak for å tette dampsperren, spesielt i overganger og rundt gjennomføringer, for å sikre at dampsperrefunksjonen opprettholdes.
Konsekvensen av utilstrekkelig tetting er økt risiko for fuktvandring til isolasjonen, som kan føre til kondens, mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.

• Det bør etableres inspeksjonsmulighet til kaldloftet i de tilbygde delene, samt fremskaffes dokumentasjon på oppbygging og utførelse.
Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet og dokumentasjon er økt usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand, risiko for skjulte feil og mangler, samt at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages i tide.







TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra de ulike byggeår. Boligen ble oppgradert utvendig i 2014 med ca. 5 cm tilleggsisolasjon og vindsperre samt ny bordkledning.
Det er ikke bekreftet om alle fasader er tilleggsisolert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).

• Det er påvist forhold ved innfestingen av utvendig bordkledning som indikerer mangelfull håndverksmessig utførelse og kan medføre redusert forventet levetid. Den liggende bordkledningen er festet med to stifter per bord.

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det er påvist indikasjoner på betydelige feil og avvik ved oppbyggingen og utførelsen av tilleggsisoleringen og bordkledningen på ytterveggene. Isolasjonen er stedvis eksponert og står ubeskyttet mot ytre påvirkninger i nedre kant ved grunnmuren. Tilslutningen mellom vindsperren og grunnmuren er heller ikke tilfredsstillende tettet.

Bordkledningen er montert direkte utenpå vindsperren, uten utlekting og luftespalte bak kledningen. Dette innebærer at det ikke er etablert en ventilert løsning bak bordkledningen, noe som reduserer muligheten for drenering og uttørking og øke risikoen for fuktrelaterte skader i yttervegg og bordkledning.

Konsekvens/tiltak

• For å hindre at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen, bør det monteres egnet gnagesikring, som for eksempel musebånd eller netting. Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr får tilgang til veggkonstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsmaterialer, samt økt risiko for fukt og luktproblemer.

• Innfestingen bør vurderes opp mot gjeldende monteringsanvisninger og anbefalte prinsipper for innfesting av aktuell kledningstype. Dersom innfestingen ikke er tilfredsstillende, bør nødvendige utbedringstiltak gjennomføres for å sikre tilstrekkelig feste og forhindre skade eller oppsprekking av kledningen.
Mangelfull innfesting kan føre til redusert levetid på kledningen, økt risiko for oppsprekking og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting.

• Det anbefales at konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig for å avdekke eksakt oppbygging og omfang av påviste feil og avvik.

Det bør etableres en tilfredsstillende, luft- og vindtett tilslutning mellom vindsperren og grunnmuren. Eksponert isolasjon må tildekkes og beskyttes mot direkte vær- og fuktpåvirkning gjennom en korrekt oppbygget ytterveggskonstruksjon.

Det anbefales å etablere korrekt utlekting og luftespalte bak bordkledningen, slik at fukt kan dreneres bort og konstruksjonen får tilfredsstillende uttørkingsmuligheter.

Dagens løsning medfører økt risiko for fuktbelastning og fuktrelaterte skader, herunder råte i kledning og underliggende trekonstruksjoner. Dette kan føre til redusert levetid for fasadekledningen og ytterveggskonstruksjonen. Dersom isolasjonen utsettes for luft og fuktpåvirkning, vil dette også medføre redusert varmeisolasjonsevne.

TG 3 er gitt på bakgrunn av feil oppbygging og utførelse av tilleggsisolering og bordkledning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduet i kjellerrommet er fra byggeåret og har enkelt glass.
En del vinduer ble skiftet i 2014, mens øvrige vinduer er fra 1980-1990 tallet.

Vurdering av avvik:

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer, blant annet manglende åpning/klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag, samt glippe og utetthet mellom vinduskarm og omrammingsbord.

• Enkelte eldre vinduer preges av slitasje og vedlikeholdsbehov.
Vinduer med isolerglassruter som er eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig åpning/klaring mellom vindusomramming og vindusbeslag, samt utbedres glippe og utetthet mellom vinduskarm og omrammingsbord.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og råteskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på vinduene.

• Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av eldre vinduer for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kan medføre trekk, varmetap eller fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.









Stående sidehengslet vindu er montert liggende i kjøkken i sokkelleilighet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malte ytterdører i tre med 2-lags og 3-lags isolerglass - hovedytterdører, terrassedør og balkongdør.
Plassbygd garasjeport (vippeport) i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt utvendige innsettingsdetaljer. Det mangler beslag ved terskel på ytterdør til hoveddel og sokkelleilighet.

• Terrassedøren har 3-lags isolerglass fra 1980. Dører med isolerglass som er eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

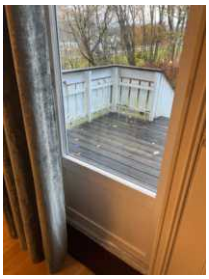
• Det bør monteres beslag ved terskel på ytterdør til hoveddel og sokkelleilighet for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.
Manglende beslag øker risikoen for råte, fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.

• Dører med isolerglass eldre enn 35 år bør vurderes for utskiftning, da det er økt risiko for redusert isolasjonsevne, punktering av glass og varmetap.
Dette kan medføre økte oppvarmingskostnader og behov for utskiftning på sikt.

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Terrassedør mot sør.



Ytterdør til sokkelleilighet mangler terskelbeslag.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i 2. etasje er utført i trekonstruksjon med spaltedekke. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Tredekke og rekkverk har synlige tegn til slitasje og har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres nødvendig vedlikehold av tredekke og rekkverk for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for skader eller svekket sikkerhet.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse er utført i trekonstruksjon med spaltedekke. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Tredekke og rekkverk har synlige tegn til slitasje og har behov for vedlikehold.

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

Konsekvens/tiltak

• Tredekke og rekkverk bør vedlikeholdes eller utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader eller ulykker som følge av svekket konstruksjon.

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det anbefales likevel at rekkverket forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukerne.







INNVENDIG

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygningen er oppført uten radonsperre iht. gjeldende forskrift ved byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke gjennomført andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGUs radon aktsomhetskart er definert med "lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke om radonnivåene i boligen overstiger anbefalte grenseverdier.
Uten målinger er det usikkerhet knyttet til om det foreligger helserisiko, da radon kan medføre økt risiko for lungekreft selv i områder med moderat til lav aktsomhetsgrad.

• Det anbefales at det gjennomføres radonmåling.
Radon er en gass som naturlig kan forekomme i grunnen, og forhøyede nivåer kan medføre økt helserisiko. Manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet er trygt.
Ved utleie er det krav til utført radonmåling og dokumentasjon.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn i hoveddel.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Deler av pipen er innkledd eller tildekket og derfor ikke synlig. Det stilles krav om at alle fire vanger på teglpipe skal være tilgjengelige for tilsyn.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart materiale. Manglende tiltak kan medføre brannfare og utgjøre en alvorlig risiko for liv og helse.

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Pipevangen(e) må gjøres tilgjengelig for inspeksjon, slik at alle fire sider av teglpipen kan kontrolleres i henhold til gjeldende krav.
Konsekvensen av utilgjengelige pipevanger er at eventuelle skader, sprekker eller mangler ikke kan oppdages, noe som øker risikoen for brann og reduserer sikkerheten ved bruk av ildstedet.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er utført med vegger og gulv i mur og betong. Hulltaking er derfor ikke relevant.

Vurdering av avvik:

• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

• Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrengning i kjellermur og betonggulv. Det er stedvis registrert kalkutfelling/saltutslag samt begynnende svertesopp i nedre del av grunnmur. Målinger med fuktindikator viser forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengning i kjellermur og betonggulv, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller fuktsikring.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fuktskader, utvikling av sopp og mugg, samt forringelse av bygningsmaterialer og innemiljø.









Innvendige trapper

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig malt og lakkerte tretrapper mellom etasjer. Luke m/stige for adkomst til kryploft.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet i begge trapper.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig kjellertrapp. Trappen har dårlig funksjonalitet, da den er nokså bratt og har liten fri høyde i trappeløpet, og er derfor vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyder bør økes og håndløper bør monteres på vegg for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav.
Konsekvensen av lave rekkverk og manglende håndløper er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

• Rekkverk bør monteres på innvendig kjellertrapp for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.
Dårlig funksjonalitet, bratthet og lav fri høyde i trappen øker faren for ulykker, og tiltak bør vurderes for å bedre tilgjengeligheten og sikkerheten.







VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom etablert i 2022.
Teknisk forskrift fra 2017 er lagt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Gulvet i våtrommet er tilnærmet flatt, og det mangler 15 mm oppkant på tettesjiktet ved dørterskelen. Dette er et avvik fra gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet.
Fallforholdet i dusjnisjen er tilfredsstillende og fører bruksvann effektivt til sluket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres korrekt oppkant på tettesjiktet ved dørterskel i henhold til forskriftskrav.
Konsekvensen av manglende oppkant er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet ved eventuell lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har skjult tettesjikt i form av smøremembran og veggene har synlig tettesjikt i form av baderomsplater.
Sluket er av plast.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at overgangen mellom sluk og tettesjikt utbedres av fagperson for å sikre korrekt utførelse.
Konsekvensen av ikke-fagmessig utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt redusert levetid på våtrommet.
• Mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer bør utbedres av fagperson for å sikre tett overgang og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, glassdør i dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i servant eller lignende utstyr.
• Det er påvist mindre oppsprekking/svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Servanten eller utstyret med sprekker bør skiftes ut for å hindre lekkasje og ytterligere skade, samt for å opprettholde funksjon og hygiene. Sprekker kan føre til vannlekkasje og skade på omkringliggende konstruksjoner.
• Det bør vurderes utskifting eller utbedring av innredningen for å hindre videre forringelse og sikre funksjon. Skader og svelling kan føre til redusert levetid, dårligere hygiene og økt risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på badet og tilstøtende rom.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra entré, mot våtsone i dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE - HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2011.
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv er vurdert opp mot dagens forskrift i henhold til gjeldende retningslinjer.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



UNDERETASJE - HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler sokkelprofil i overgang mot gulv. Det er ikke tilfredsstillende fug/forsegling i hjørner og plateskjøter i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres sokkelprofil i overgang mot gulv, samt utføres tilfredsstillende fuging og forsegling i hjørner og plateskjøter i våtsoner.
Konsekvensen av manglende og ufagmessig utførelse er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet. Det anbefales at arbeidet utføres eller kontrolleres av fagperson.





UNDERETASJE - HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å være oppmerksom ved bruk, og at forholdet holdes under oppsikt.
Avvik i fall kan medføre ulemper ved bruk og innebærer økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en eventuell ukontrollert vannlekkasje på våtrommet. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å sikre riktig fall til sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell totalrenovering anbefales det å sikre korrekt fall til sluk.

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



UNDERETASJE - HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt, sannsynligvis smøremembran på gulvet, og synlig vanntett sjikt med baderomspanel på veggene.
Sluket er av plast.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Sluket har begrenset tilgjengelighet og er ikke rengjort, noe som gjør det ikke mulig å inspisere eller kontrollere tilstanden.
Tettesjiktets utførelse og tilstand er derfor ukjent.

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

• Tettesjiktet på gulvet (smøremembran) er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet rundt tettesjiktets videre funksjon.

• Tettesjiktet på veggene består av baderomsplater som er eldre enn 10 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det er registrert at baderomsplatene ikke er montert i henhold til produktets monteringsveiledning. Dette medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets tetthet, funksjon og gjenværende levetid.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp synlig vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Konsekvens/tiltak

• Sluket bør gjøres tilgjengelig og rengjøres slik at tilstanden kan inspiseres og eventuelle skader eller mangler avdekkes.
Konsekvensen av manglende inspeksjon er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer eller tette sluk, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

• Mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer bør utbedres av fagperson for å sikre tett våtromskonstruksjon og hindre fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eventuelt bør det vurderes å oppgradere tettesjiktet.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membranen er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet, og det anbefales at utførelsen og gjenværende levetid vurderes av fagperson.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon, alder og feilmontering er økt risiko for at tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner og redusert levetid på våtrommet.

• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp synlig vanntett sjikt ved døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Manglende høyde kan føre til økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannansamling eller oversvømmelse, noe som kan medføre fuktskader og følgeskader på bygningen.

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport







UNDERETASJE - HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre skader/svelling på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utskifting dersom skadene forverres, for å unngå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på innredningen.



UNDERETASJE - HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på badet og tilstøtende konstruksjoner.





UNDERETASJE - HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kjøkken, mot våtsone ved servant, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er utført med laminat på gulvet og malte plater på veggene samt vannfaste kjøkkenplater over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, noe som er et krav på innredning som er montert etter 1. juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner. Dette er et krav dersom det er lagt opp ny kurs til komfyren etter 1. juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle krav i teknisk forskrift.
Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved bruk av komfyr.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE - HYBELLEILIGHET > ENTRE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er utført med flis på gulvet m/elektrisk gulvvarme og malte plater på veggene samt vannfaste kjøkkenplater over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen har malte glatte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, noe som er et krav på innredning som er montert etter 1. juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner. Dette er et krav dersom det er lagt opp ny kurs til komfyren etter 1. juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav.
Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader i konstruksjonen.

• Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uhell eller feil bruk av komfyr.



UNDERETASJE - HYBELLEILIGHET > ENTRE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og delvis stive kobberrør med loddede skjøter og glødde kobberrør med plastkappe.
Innvendig vanninstallasjon er vesentlig fra 2011, bortsett fra vannrør til kjøkken og bad i 1. etasje som ble installert i 2022.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er 15 år eller eldre og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskifting av de eldste glødde kobberrørene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Dette bør gjøres for å unngå vannskader og kostbare reparasjoner.





TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist anløp til lekkasje/utetthet i skjøt på avløpsrør i kjeller.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Eldste plastrør er eldre enn 33 år, noe som medfører usikkerhet om rørets fremtidige funksjon.
- Avløpsrørene under tilbygget mot nord er isolert, men utførelsen fremstår som mangelfull og delvis provisorisk.

Konsekvens/tiltak

- Skadet eller utett sluk/avløp bør utbedres snarest for å unngå lekkasjer, fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for bygningsdelen.
- Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, helst ført over tak, for å sikre korrekt funksjon og hindre luktproblemer samt redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Manglende lufting kan føre til undertrykk i rørsystemet, tilbakeslag, dårlig avrenning og økt fare for skader på røropplegget.
- Det anbefales å vurdere tilstand og funksjon på de eldste plastrørene, og eventuelt planlegge utskifting.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre rør kan svikte uforutsigbart.
- Avløpsrørene under tilbygget mot nord bør kontrolleres av fagkyndig rørlegger, for å sikre en fagmessig utførelse som gir tilstrekkelig beskyttelse mot frost. Mangelfull eller provisorisk isolering øker risikoen for frostskader og påfølgende lekkasjer i avløpsanlegget.

TG 3 settes på grunn av utett avløpsrør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Eldre plastrør i kjeller.



Lekkasje i rørskjøt.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (veggventiler og spalteventiler i vinduer) i henhold til krav som gjaldt ved oppføring.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

300 liters varmtvannsbereder er fra 2011 og er plassert i rom med sluk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



⚠ Elektrisk anlegg

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk installasjon fra opprinnelig byggeår, med betydelig utvidelse og oppgradering utført i ettertid, blant annet nytt sikringsskap med automatsikringer og egen strømmåler for hybelleilighet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• På bakgrunn av anleggets alder, manglende kontroll over flere år, samt manglende dokumentasjon/samsvarserklæring, anbefales det at det gjennomføres en grundig kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen bør utføres av kvalifisert elektrofaglig personell.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, redusert sikkerhet og fremtidige skader på anlegget.

• Manglende dokumentasjon og samsvarserklæring medfører økt usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, noe som kan innebære risiko for skjulte feil, redusert elsikkerhet og økt fare for brann eller personskade.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndslukkerutstyr i hovedleilighet i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det bør anskaffes og monteres godkjent håndslukkerutstyr i hovedleiligheten for å oppfylle kravene i forskrift om brannforebygging.
Manglende håndslukkerutstyr medfører økt risiko for at brann ikke kan slukkes i en tidlig fase, noe som kan føre til større person- og materielle skader ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er vesentlig fra byggeår, bortsett fra langs fasade mot vest som ble fornyet i 2013 i henhold til tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist symptomer og forhøyede fuktverdier i kjeller, noe som indikerer at dreneringen har begrenset funksjon eller svikt.

• Utvendig fuktsikring på grunnmur (vorteplast) har stedvis skader og utettheter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut dreneringen og etablere ny fuktsikring rundt boligen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, redusert brukstid på konstruksjonen og mulige følgeskader på innvendige overflater og materialer.

• Utvendig fuktsikring på grunnmur bør utbedres der det er skader og utettheter, samt etableres tettelist ved terreng for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.
Konsekvensen av mangelfull fuktsikring er økt risiko for fukt- og vannskader på grunnmur og innvendige arealer.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er utført med murt grunnmur (betongstein), med utførelse i henhold til byggeår.
Søylefundamenter i tre og betong under tilbygg mot nord.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er registrert horisontalriss og skader i grunnmuren som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

• Det er påvist mindre skader og synlig armering i betongdekket over garasjen.
Betonggulvet i garasjen har stedvis sprekker og skader, spesielt i området utenfor garasjeporten.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risikoen for fuktinntrenging og svekkelse av konstruksjonen.

• Horisontalriss og skader i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning eller ytterligere strukturelle skader.
Det anbefales å undersøke årsaken til jordtrykket nærmere og vurdere tiltak for å avlaste grunnmuren, slik at fremtidige skader kan unngås.

• Skader og synlig armering i betongdekket bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for korrosjon av armeringen, som kan svekke konstruksjonens bæreevne.
Sprekker og skader i betonggulvet bør repareres for å forhindre vanninntrengning, frostsprengning og ytterligere skader på konstruksjonen.

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport









TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i lett hellende terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrenget, spesielt langs fasade mot vest, er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes inn mot grunnmuren.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke gjennomført andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGUs radon aktsomhetskart er definert med "lav" aktsomhetsgrad.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Deler av pipen er innkledd eller tildekket og derfor ikke synlig. Det stilles krav om at alle fire vanger på teglpipe skal være tilgjengelige for tilsyn.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet i begge trapper.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig kjellertrapp. Trappen har dårlig funksjonalitet, da den er nokså bratt og har liten fri høyde i trappeløpet, og er derfor vanskelig å gå i.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner. Dette er et krav dersom det er lagt opp ny kurs til komfyren etter 1. juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner. Dette er et krav dersom det er lagt opp ny kurs til komfyren etter 1. juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• På bakgrunn av anleggets alder, manglende kontroll over flere år, samt manglende dokumentasjon/samsvarserklæring, anbefales det at det gjennomføres en grundig kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen bør utføres av kvalifisert elektrofaglig personell.

• Det mangler håndslukkerutstyr i hovedleilighet i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det anbefales likevel at rekkverket forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukerne.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke om radonnivåene i boligen overstiger anbefalte grenseverdier.
Uten målinger er det usikkerhet knyttet til om det foreligger helserisiko, da radon kan medføre økt risiko for lungekreft selv i områder med moderat til lav aktsomhetsgrad.

• Det anbefales at det gjennomføres radonmåling.
Radon er en gass som naturlig kan forekomme i grunnen, og forhøyede nivåer kan medføre økt helserisiko. Manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet er trygt.
Ved utleie er det krav til utført radonmåling og dokumentasjon.

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart materiale. Manglende tiltak kan medføre brannfare og utgjøre en alvorlig risiko for liv og helse.

• Pipevangen(e) må gjøres tilgjengelig for inspeksjon, slik at alle fire sider av teglpipen kan kontrolleres i henhold til gjeldende krav.
Konsekvensen av utilgjengelige pipevanger er at eventuelle skader, sprekker eller mangler ikke kan oppdages, noe som øker risikoen for brann og reduserer sikkerheten ved bruk av ildstedet.

• Rekkverkshøyder bør økes og håndløper bør monteres på vegg for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav.
Konsekvensen av lave rekkverk og manglende håndløper er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

• Rekkverk bør monteres på innvendig kjellertrapp for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.
Dårlig funksjonalitet, bratthet og lav fri høyde i trappen øker faren for ulykker, og tiltak bør vurderes for å bedre tilgjengeligheten og sikkerheten.

• Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved bruk av komfyr.

• Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uhell eller feil bruk av komfyr.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, redusert sikkerhet og fremtidige skader på anlegget.

• Manglende dokumentasjon og samsvarserklæring medfører økt usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, noe som kan innebære risiko for skjulte feil, redusert elsikkerhet og økt fare for brann eller personskade.

• Det bør anskaffes og monteres godkjent håndslukkerutstyr i hovedleiligheten for å oppfylle kravene i forskrift om brannforebygging.
Manglende håndslukkerutstyr medfører økt risiko for at brann ikke kan slukkes i en tidlig fase, noe som kan føre til større person- og materielle skader ved brann.

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
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

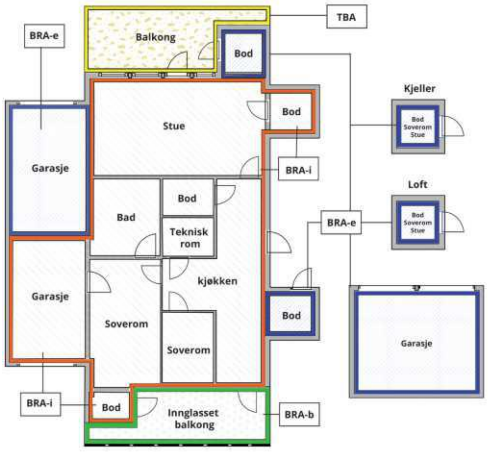
Hva er måleverdig areal?

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.

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	46			46	3
1. etasje	77			77	15
Kjeller - hoveddel	16			16	
Underetasje - hybelleilighet	23			23	
Underetasje - garasje		16		16	
SUM	**162**	**16**			**18**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor		
1. etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, trapperom		
Kjeller - hoveddel	Uinnredet kjellerrom		
Underetasje - hybelleilighet	Entre/kjøkken, oppholdsrom/soverom, bad/vaskerom		
Underetasje - garasje		Garasje	

Kommentar

Arealet av garasjen (BRA-e) er oppgitt eksklusive tykkelsen på veggen mellom boligen og garasjen.

Etasjehøyde i hybelleilighet er i snitt ca. 2 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er påvist avvik mellom fremlagte tegninger og det faktiske bygget på befaringstidspunktet.
- Opprinnelig bad i 2. etasje er omgjort til kontor.
- Planløsning i 1. etasje er endret, det er etablert bad/vaskerom i tilbygd del mot nord, det er etablert trapperom og stue er utvidet i hjørne mot sørøst.
- Det er etablert hybelleilighet i utnderetasjen som stemmer med vedlagte skisser. Øvrig del av etasjen er omgjort fra to rom til ett kjellerrom.
- Garasje er ikke medtatt i plan underetasje.
- Oppdatert fasadetegning viser kun fasade mot øst. Det er avvik mellom fasadetegning og Det er ikke fremlagt fasadetegning av øvrige fasader.

Nyere håndverkstjenester

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

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

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke er fremlagt bekreftede og godkjente tegninger eller brukstillatelse/ferdigattest. Forholdene bør avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Inge Liland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	335		0	1102.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vesterålsgata 53 B

Hjemmelshaver
Hansen Cecilie Berg, Hansen Magnus Berg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert og sentrumsnært boligområde nord i Sortland sentrum.
Gangavstand til blant annet skoler, barnehage, idrettsanlegg og sentrum.
Boligen har østvendt hovedfasade, og er beliggende like ved kommunal blindgate, som den også har grei adkomst fra.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær.
Innkjørsel og gårdsplass med asfalt og grusdekke.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med bolig med to boenheter og uthus.
Bolig er i offentlig register registrert som "Enebolig".

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Utebod

Byggeår
1950

Kommentar
Ca. byggeår i henhold til tidligere takst.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Uthuset er utført som enkel uisolert bygning og er generelt sterkt preget av elde/slitasje og skader.

Bygningen er bl.a. utført med plassbygd saltakkonstruksjon i tre som er tekket med bølgeblikk uten undertak, vegger i trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning, tregulv, plassbygde tredører. Fundament i betong.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

Det må påregnes meget omfattende tilt ak dersom bygningen skal bevares.

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



Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.09.2026		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	29.09.2026		Innhentet	5	Nei
Ordrebekreftelse	29.09.2026		Fremvist	1	Nei
Eier	08.10.2026		Ingen		Nei
Situasjonskart	29.09.2026		Innhentet	1	Nei
Norges Eiendommer	29.09.2026		Innhentet	4	Nei
Eiendomsregisteret	29.09.2026		Innhentet	6	Nei
Samlet informasjon fra kommunalt arkiv	29.09.2026		Innhentet	113	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	29.09.2026		Innhentet	2	Nei
Tidligere salgsprospekt m/Tilstandsrapport	11.01.2022		Innhentet	50	Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	16.10.2026	Tilstandsrapport uten verditakst

For gyldighet på rapporten se forside

Vesterålsgata 53 B , 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 335
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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

VESTERÅLSGATA 53B

Nabolaget Brekka/Selnes - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kystvakta Totalt 10 ulike linjer	**1 min** 0.1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**20 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 26 min**

SKOLER

Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	**12 min** 1 km
Strand skole (1-7 kl.) 91 elever, 8 klasser	**4 min** 2.9 km
Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	**6 min** 2.9 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	**9 min** 0.7 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**10 min** 0.8 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	**10 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

IONITY GmbH IONITY Sortland	**6 min**
Kulturfabrikken -Sortland kommune	**7 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

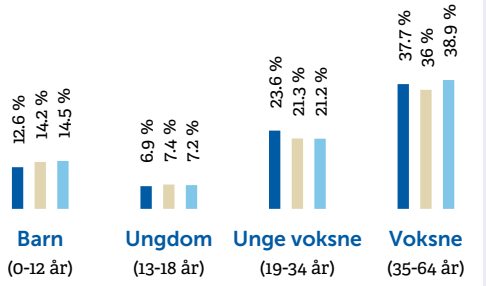
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Høflige 61/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Brekka/Selnes	1 171	610
Sortland	5 890	3 14
Norge	5 425 412	2 6

BARNEHAGER

Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)
27 barn

Vestmarka barnehage (0-5 år)
81 barn

Lykkentreff barnehage (0-5 år)
42 barn

DAGLIGVARE

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

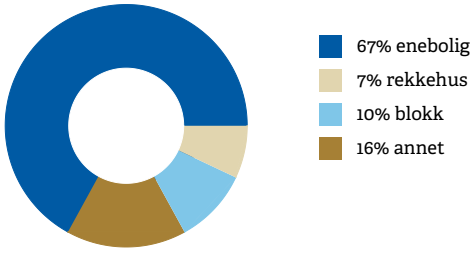
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

SPORT

Sortlandshallen Aktivitetshall	**10 min** 0.9 km
Sortland idrettsplass Ballspill, sandvolleyball	**11 min** 0.9 km
Expo Trening	**6 min**
Family Sports Club Sortland	**9 min**

BOLIGMASSE

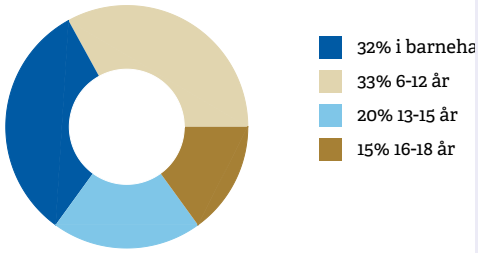


VARER/TJENESTER

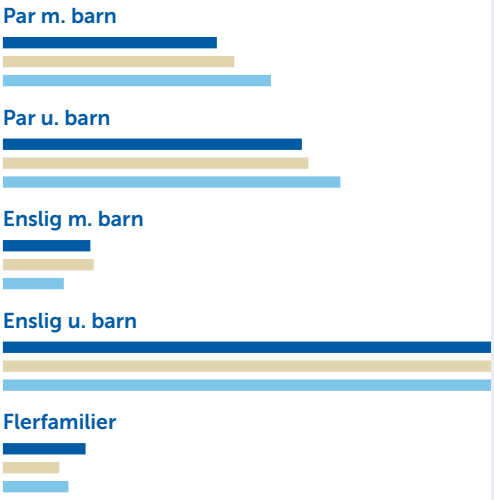
Skibsgården Senter

Apotek 1 Sortland

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



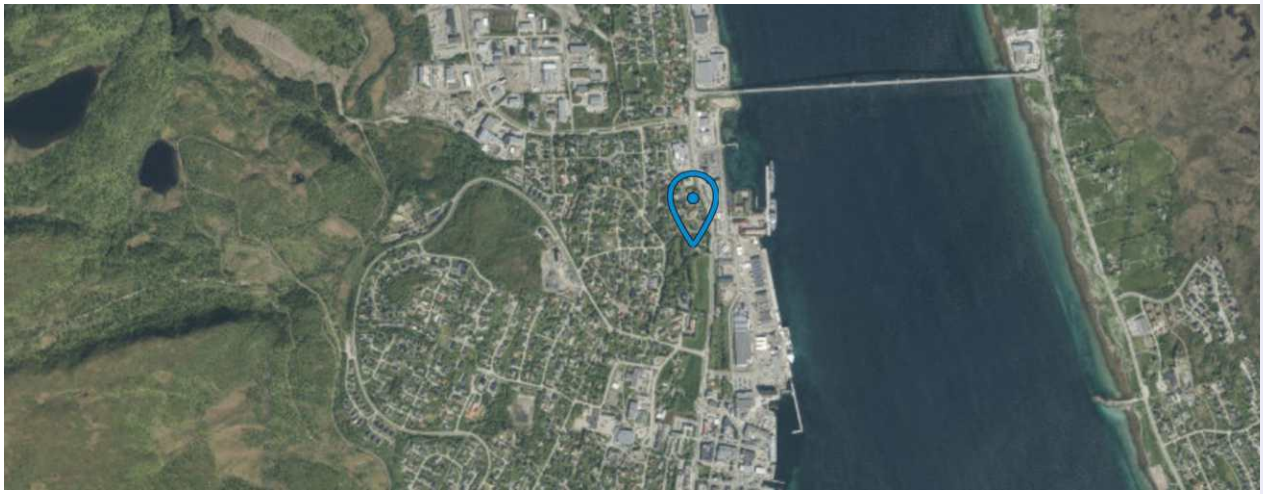
0%

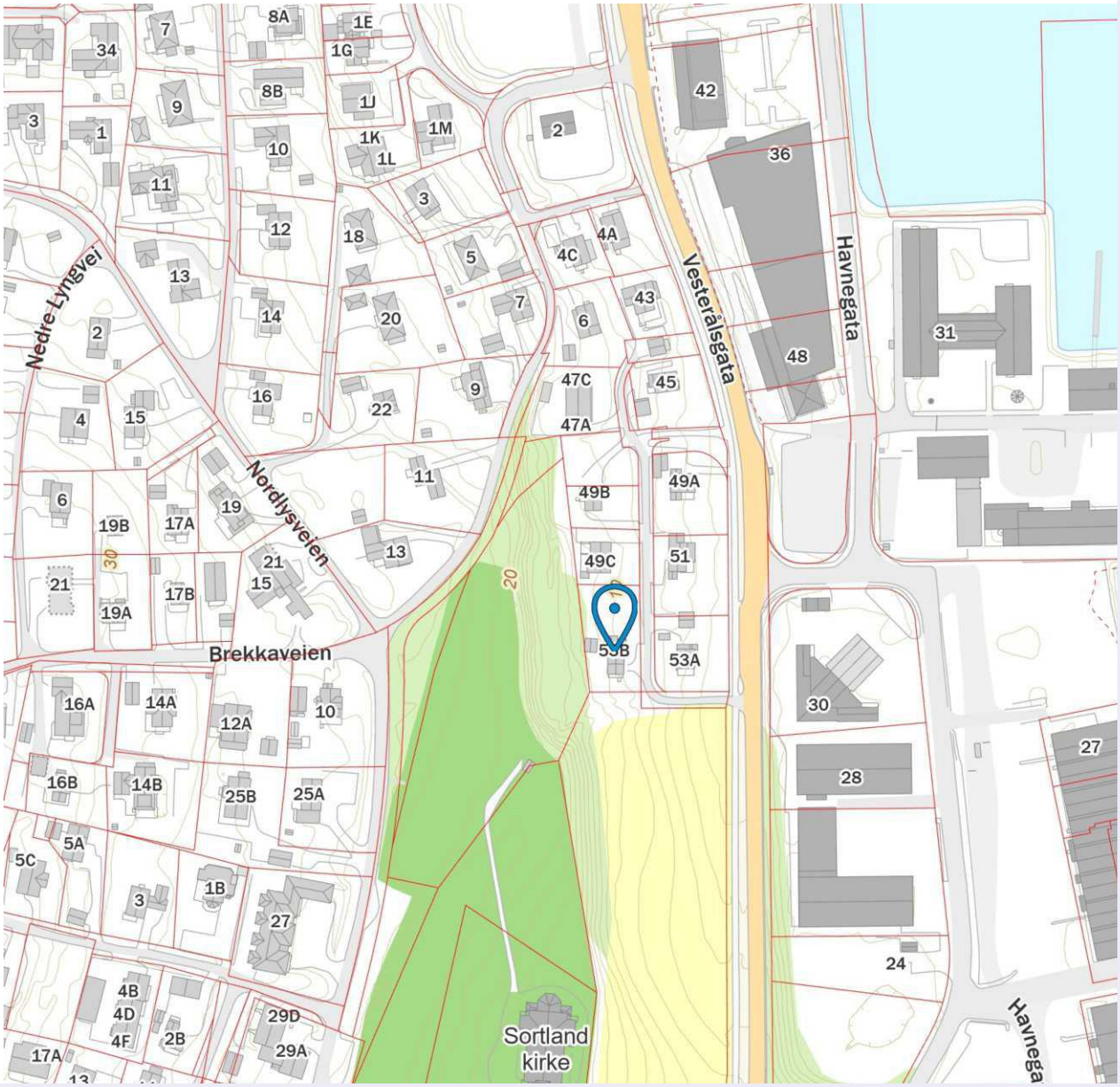
Brekka/Selnes
Sortland
Norge

SIVILSTAND

Gift	**30%**

Vedlegg




Nedre Lyngvei
Nordlysveien
Brekkaveien
Vesterålsgata
Havnegata
Sortland kirke
20
30

Hansen, Magnus Berg
29.09.2026
Signed bankID

Hansen, Cecilie Berg
29.09.2026
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

Magnus Berg Hansen

Cecilie Berg Hansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vesterålsgata 53B
8400 Sortland

1870-15/335/0/0

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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Rørlegger Jonny Valle og Tommy Bjørkmo
   Beskrivelse av arbeidet: Etablering av nytt bad i hovedetasje

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats

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

• **Ja**

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

Etablert nytt

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

• **Ja**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Vasket tak Fjernet Mose

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

Det er bygget et tilbygg ukjent år for meg
Det er også søkt og godkjent oppdeling til to boenheter i 2023

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Godkjent som to boenheter.

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

Kjeller innredet til hybelleilighet. ukjent år for meg

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Tiltaket er siden omsøkt av meg og godkjent.

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**

Hybelleilighet i kjeller . egen boenhet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- **Ja**

søkt og godkjent 2023

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

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Generelt

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

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Boligen 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vesterålsgata 53 B
Postnr	8400
Sted	SORTLAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	15
Bnr.	335
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	190173828
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1319461
Dato	01.10.2021



Innmeldt av	Elias sharifi

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	181
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vesterålsgata 53 B
Postnr/Sted: 8400 SORTLAND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 01.10.2021 21:10:05
Energimerkenummer: A2021-1319461
Ansvarlig for energiattesten: Elias sharifi
Energimerking er utført av: Elias sharifi

Gnr: 15
Bnr: 335
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 190173828

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Isolere loftsluke

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

Tiltak 9: Utskifting av vindu

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

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

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

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

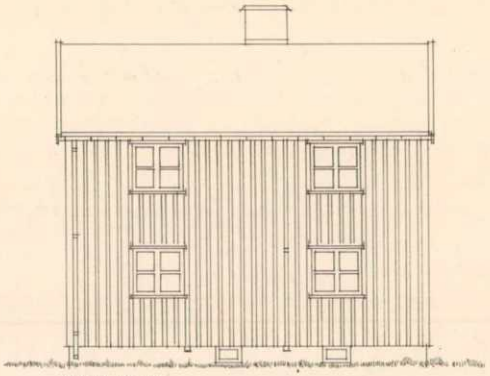
BYGGHERRE: Konrad Kolnes
EIENDOM:
ADRESSE: Sortland

Godkjent av Sortland bygningsråd under henvisning til hva det er anført i sær-utskrift av 20. juni 1953.

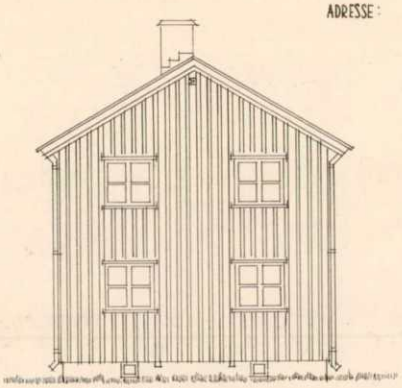
Per Westvig.

Sortland Bygningsråd

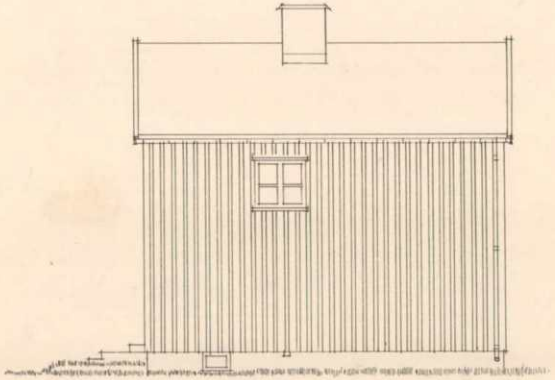
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
Inn. /19



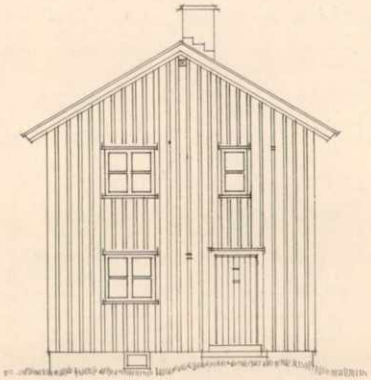
FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

TYPE 7+. BLAD 2

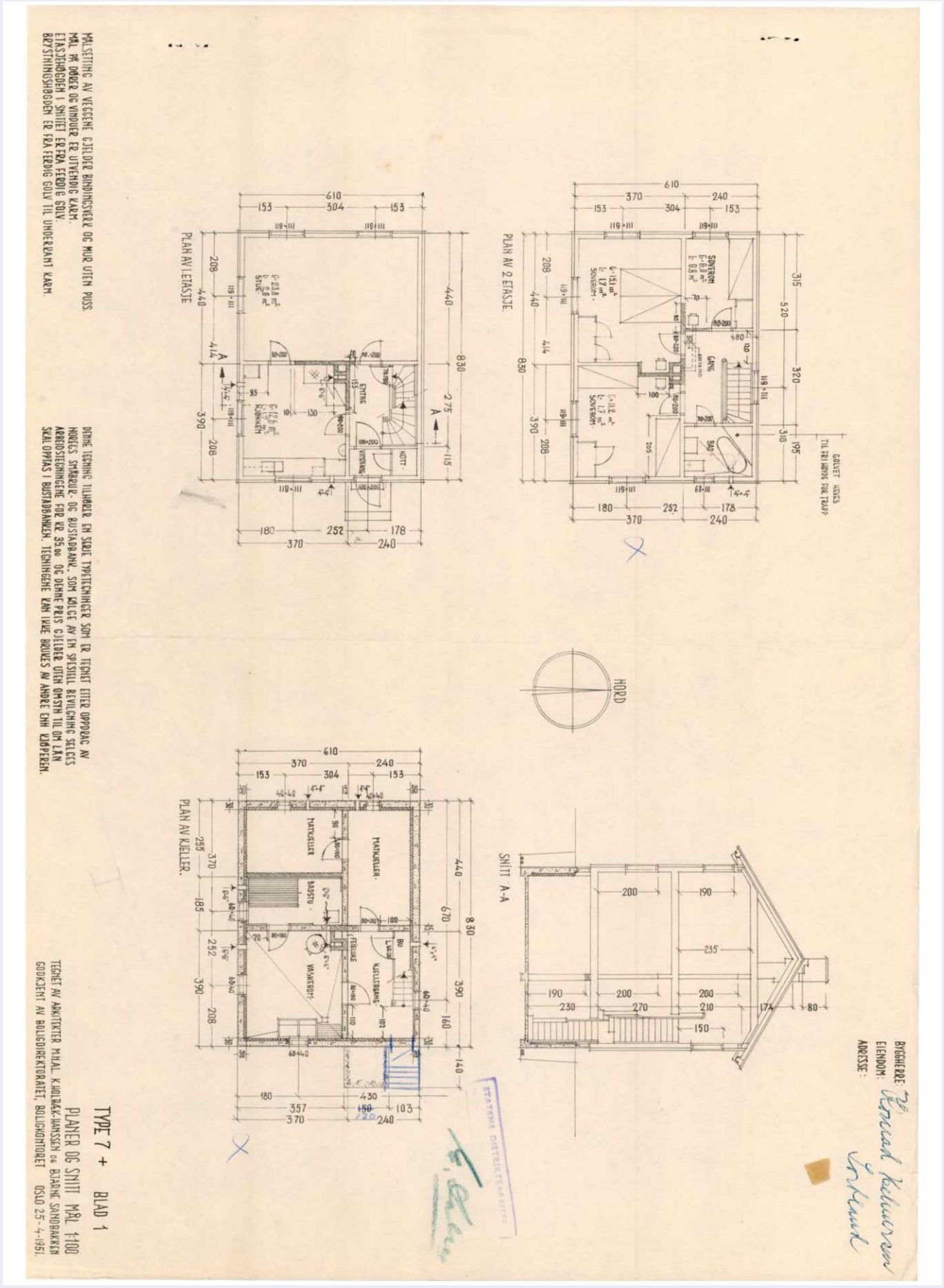
FASADER MÅL 1:100.

TEGNET AV ARKITEKTER M.N.A.L. K.HOLBÆK-HANSSEN og BJARNE SANDBAKKEN
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET BOLIGKONTORET OSLO 25-4-1951.

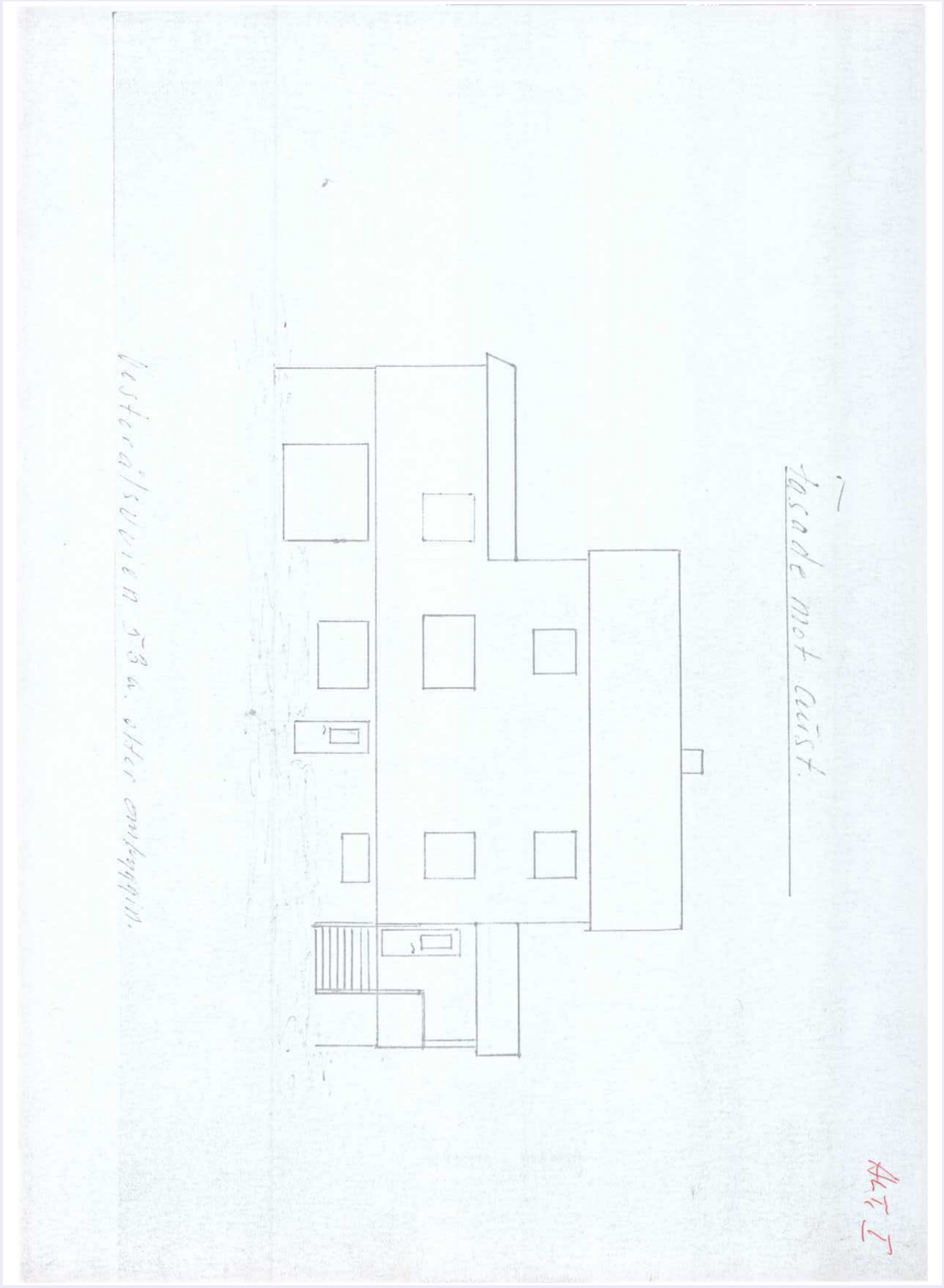
MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PR DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØGDEN I SNITTET ER FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØGDEN ER FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.

DENNE TEGNING TILHØRER EN SERIE TYPETEGNINGER SOM ER TEGNET ETTER OPPDRAG AV NORGES SMÅBRUK- OG BUSTADBANK. SOM FØLGE AV EN SPESIELL BEVILGNING SELGES ARBEIDSTEGNINGENE FOR KR 35.00 OG DENNE PRIS GJELDER UTEN OMSYN TIL OM LÅN SKAL OPPTAS I BUSTADBANKEN. TEGNINGENE KAN IKKE BRUKES AV ANDRE ENN KJØPEREN.

Vedlegg


MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PR DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØIDEN I SNITTET ER FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØIDEN ER FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.
DENNE TEGNING TILHØRER EN SERIE TYPETEGNINGER SOM ER TEGNET ETTER OPPDRAG AV NORGES SMÅBRUKS- OG BUSTADBANK, SOM FØLGE AV EN SPESIELL BEVILGNING SELGES ARBEIDSTEGNINGENE FOR KR 35.00 OG DENNE PRIS GJELDER UTEN OMSYN TIL OM LÅN SKAL OPPNÅS I BUSTADBANKEN. TEGNINGENE KAN IKKE BRUKES AV ANDRE ENN KJØPEREN.
PLAN AV 1 ETASJE
PLAN AV 2 ETASJE.
PLAN AV KJELLER.
SNITT A-A
HODE
GÅLVET HEVES TIL FRI HØYDE FOR TRAPP
BYGGHERRE:
EIENDOM:
ADRESSE:
TYPE 7 + BLAD 1
PLANER OG SNITT MÅL 1:100
TEGNET AV ARKITEKTER M.N.A.L. K.HOLBÆK-HANSSEN OG BJARNE SANDBAKKEN
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET BOLIGKONTORET OSLO 25-4-1951.

Vedlegg

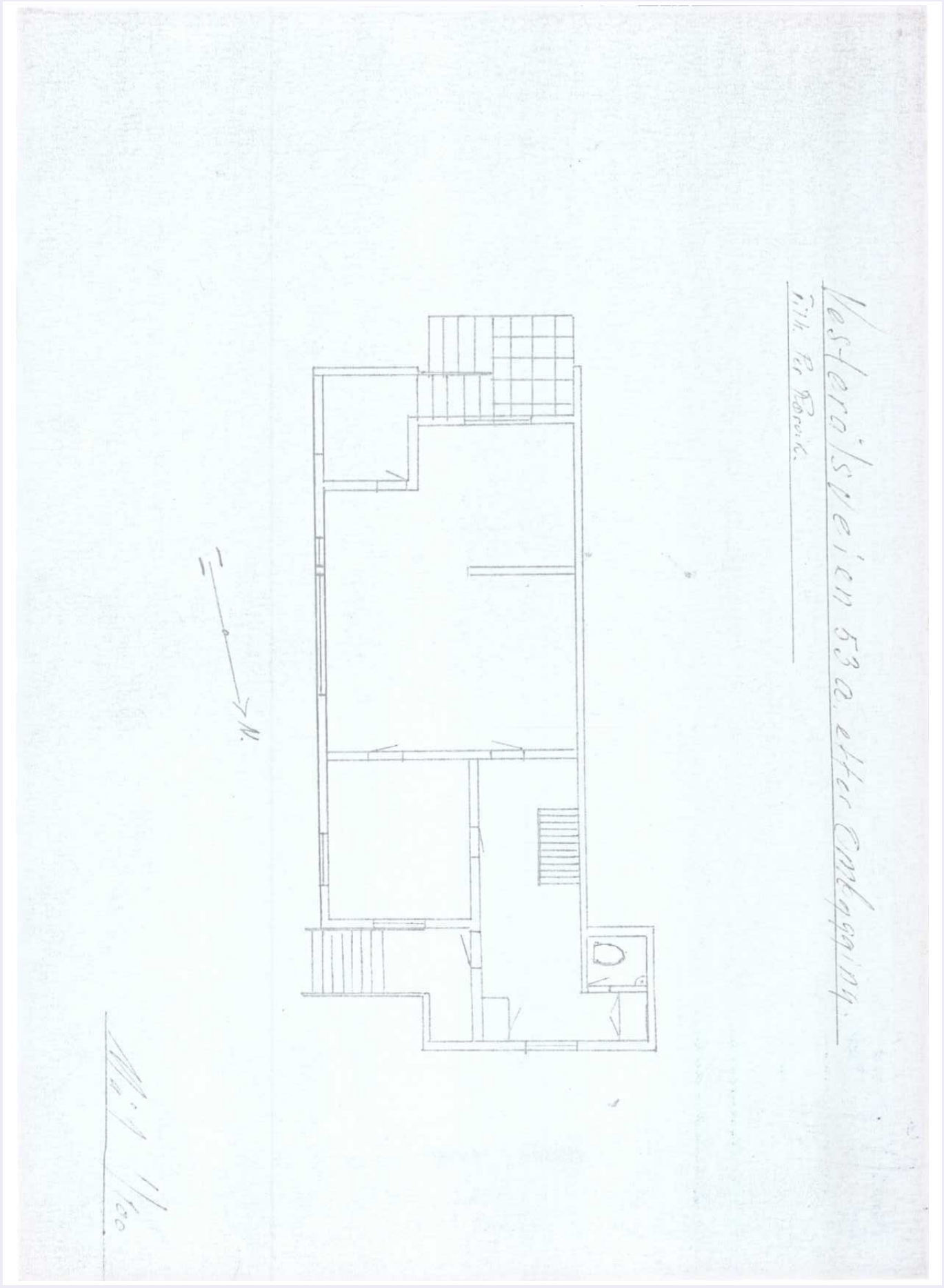



Behandlet og godkjent i
møte i Sortland bygnings-
råd 17. november 1971
Se forøvrig utskrift
sak 247/71
Sortland bygningsråd
Sortland, 17. november 1971
Harald Pedersen

Vedlegg



Vedlegg



FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
21/11 - 1972

Arbeidssted	Sortland
Arbeidets art	Bygningsarbeidet
Bygningens art	Tilbygg til bolig
Byggherre	Per Rørvik
Byggemelder	Per Rørvik
Ansvarshavende	Sigurd Andreassen, Bitterstad.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Tilbyggene er oppført etter godkjente tegninger og gjeldende forskrifter og kan godkjennes.

Sortland den 22/11 - 1972

Osvald Johnsen

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 11/1538
Dok.nr: 3
Arkiv: GNR-15/335
Saksbehandler: Johnny Dagfinn Johansen

Dato: 10.11.2011

BEHANDLING AV TILTAK PBL §20 -2. GNR. 15, BNR. 335. UTVIDELSE AV VERANDA

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
469/11	Delegert administrasjon	10.11.2011

Journalposter i arkivsaken

1 I 11.10.2011 Elias SarifiI Søknad om tiltak uten ansvarsrett

VEDTAK

Under henvisning til Deres søknad mottatt 05.08.11 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2 igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

1. Tiltaket må ikke plasseres nærmere enn 4 meter til naboeiendommer.

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. **14 dager før det søkes om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal ansvarlig søker gi beskjed til bygningsmyndigheten, for avtale/ gjennomføring av slutt-tilsyn, før bygget/ anlegget tas i bruk.**
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens Servicetorg.
- Tiltaket godkjennes under forutsetning at byggherren selv påser at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veglov, konsesjonsloven etc.)

Innkomne merknader:
Det er ikke kommet inn merknader til tiltaket

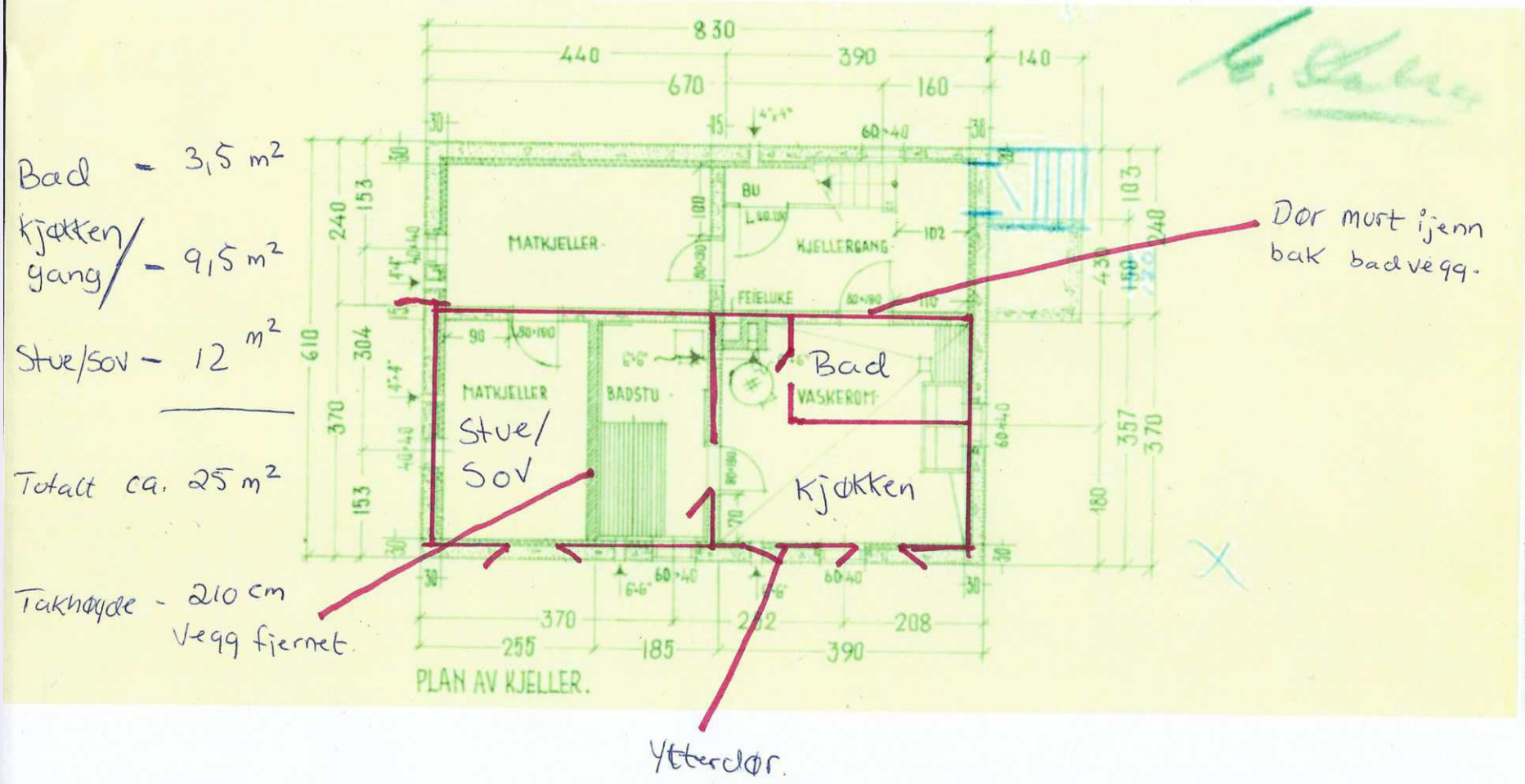
Faktaopplysninger:
Tiltaket er godkjent av kommunalteknikk med hensyn på avstand til kommunal veg, og påført kvittering på gravemeldingskart.

Med hilsen

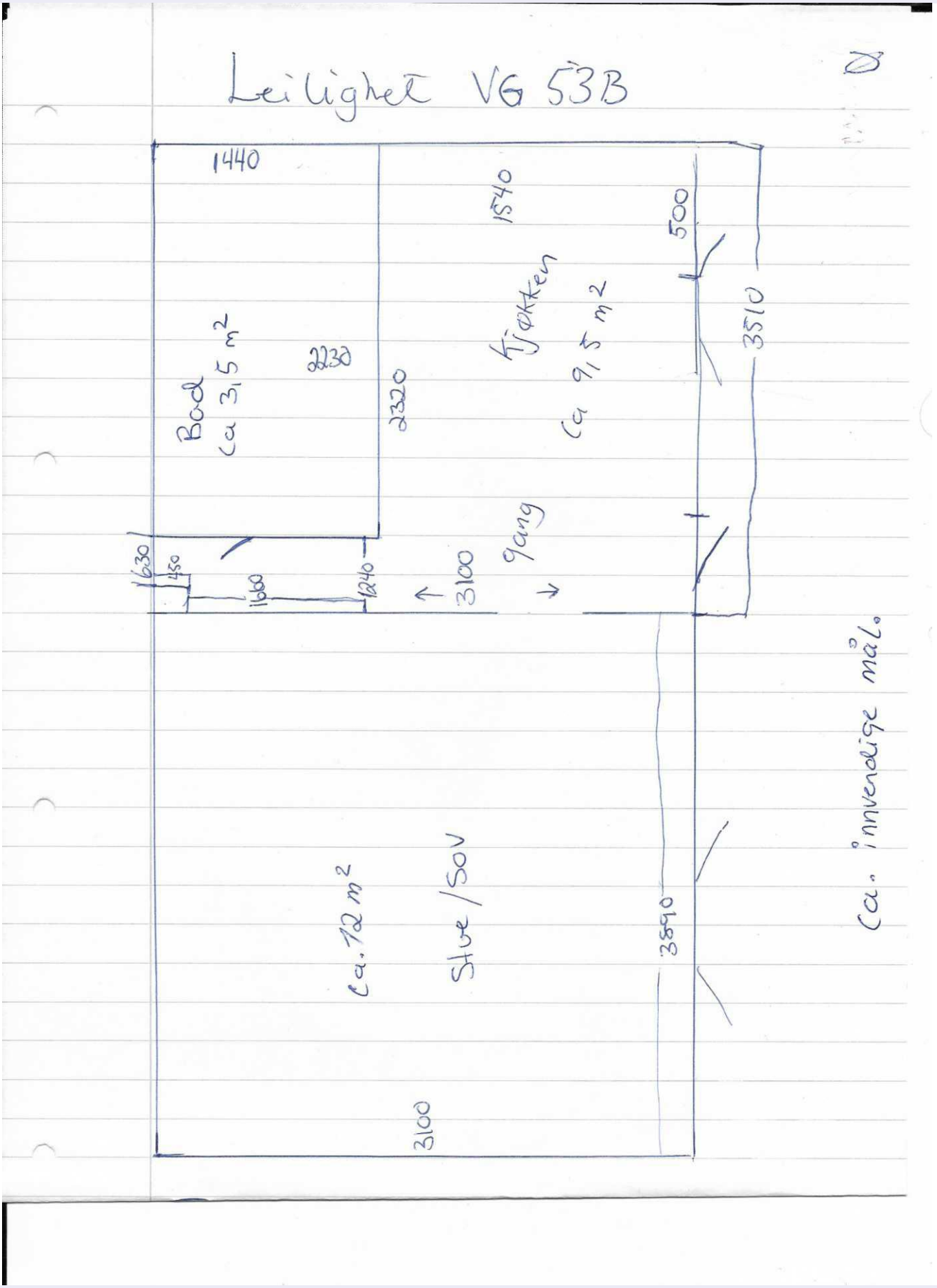


Brynjulv Øverby
Enhetsleder Myndighet

Leilighet Vesterålsgata 53 B



Vedlegg


Leilighet VG 53B
1440
Bod
ca 3,5 m²
2230
2320
1540
Kjøkken
ca 9,5 m²
500
3510
1630
450
1660
1240
3100
gang
ca. 12 m²
Stue / SOV
3590
3100
ca. innvendige mål.

Sortland kommune
Byggesak

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl.) av 27. juni 2008 § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Jp.ID: 23/31503

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Magnus Hansen Littbakkveien 6 8406 SORTLAND	Magnus Hansen Littbakkveien 6 8406 SORTLAND

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	**Gnr.:**	**Bnr.:**	**Fnr.:**	**Seksjonsnr.:**
Vesterålsgata 53B	15	335		

Tiltakstype:
Bruksendring

Dato søknad om tiltak og dispensasjon:	**Dato igangsettingstillatelse gitt:**	**Dato søknad om ferdigattest:**
24.07.2022	17.03.2023	21.09.2023

Vedtaksdato:	**Delegert saksnr.:**
02.10.2023	786/23

Den dokumentasjonen som er fremlagt i søknad om ferdigattest bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter er oppfylt. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1, gis det etter delegert myndighet FERDIGATTEST for ovennevnte tiltak. Bruksendring krever særskilt tillatelse jf. pbl. § 20-1 bokstav d. Til informasjon kan kommunen føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Merknader:
Ferdigattesten kan trekkes tilbake, dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.

Sted:	**Dato:**	**Underskrift:**
Sortland	02.10.2023	Torbjørn Furu
		Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Klagerett:
Du kan klage på dette vedtaket til Statsforvalteren i Nordland. Send klagen til Sortland kommune. Kommunen vil sende saken videre til Statsforvalteren i Nordland dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at du fikk dette brevet. Du kan også be om å få se dokumentene i saken jf. forvaltningsloven §§ 18 til 19.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/1827/78
Attesteringstidspunkt 2026-09-29 13:32

Dagbok nr. 1827 19 52 F03
Vestre Slidre sorenskriverembete
Utsk. 12/6 1952.

Nr. 147
På lager hos
EM & STENERSEN A/S, OSLO
1–50

Henvisning:
J.nr.
Kart
Tekst

[redacted] Departementets formular

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Torsdag den 15/5 19 52 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Sortland gr.nr. 15. br.nr 1.

av skyld mark 7.65 i Sortland herred

Forretningen er forlangt av A. C. Ellingsen, Sortland,

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene herrene Edmund Uhre, Selnes, Sortland, og Eilif Pedersen, Steiro, Sortland.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skiønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] Begge.

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: herr A. C. Ellingsen, Sortland,

Av naboer: Samme.

Over den delen av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

[redacted]

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr L. 22/3 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine pastander i beskrivelsen og de pastátte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Tomta grenser mot vest til hovedbruket (Projektert Kirkegård m/krematorium.) (pel 4-3) i 46.34 m. lengde. Mot nord til tomt skyldsatt samme dag i 33.70 m. lengde (pel 2-3.) Mot øst til to tomter skyldsatt samme dag i 34 m. pluss 12.35 m. = 46.35 m. lengde (pel 1-2.) Mot syd til projekt. riksveg i 28 m. lengde (pel 1-4.)
Vinkelen i 1 og 2 er 100 gr. (ny deling.) Alle de beskrevne grenser er rette linjer.
I alle 4 tomtehjørner er nedsatt støpte grensemerker med istøpt jernbolt.
Tomtas totale areal er: ~~1429.6~~ m.²

Parsellen skal anvendes til:[1]) Byggetomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 7,65. Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) "Ivarstua."

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

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

Vi har bestemt at konst. herredsingeniør E. Wøhni skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Einar Wøhni

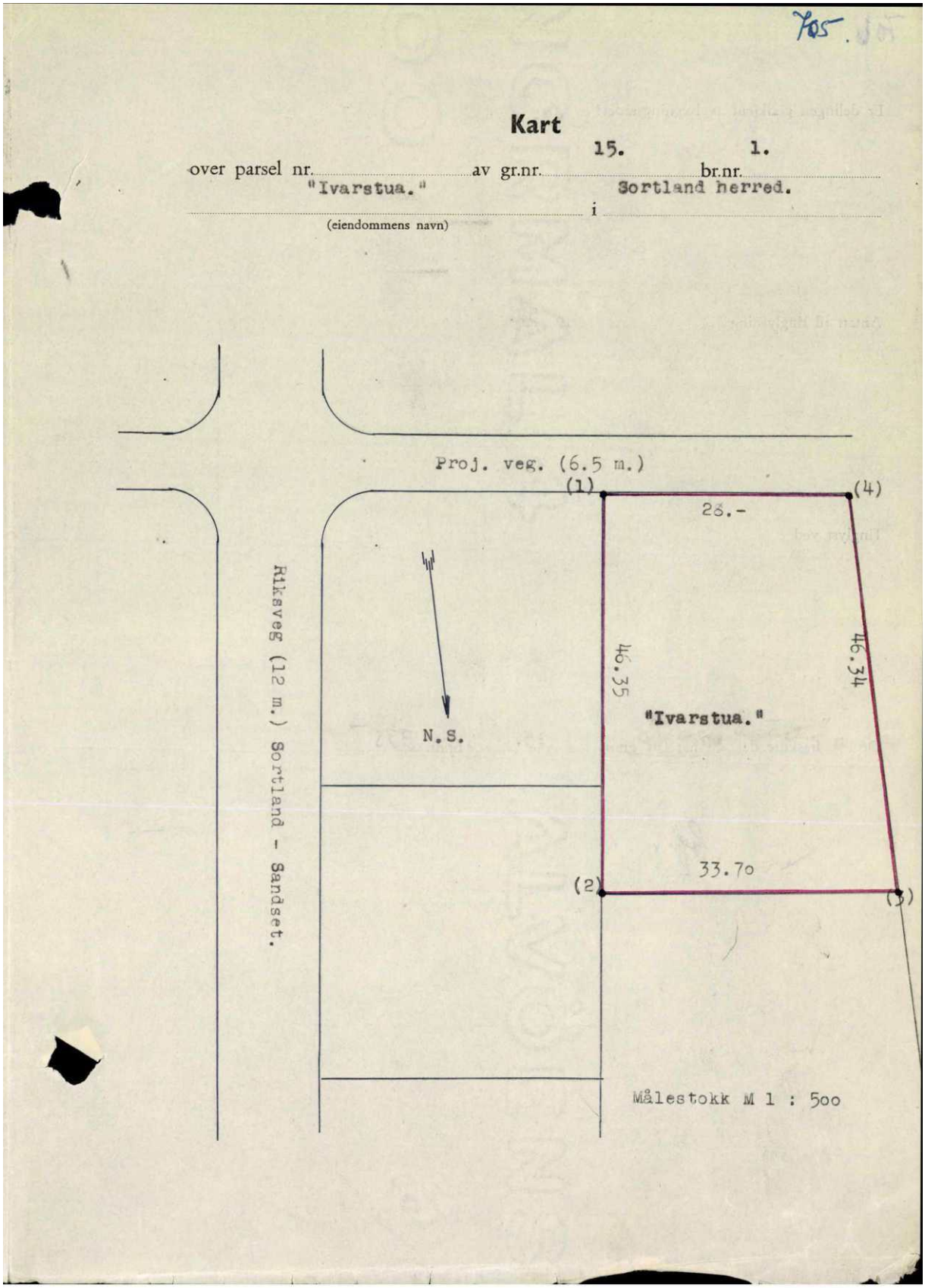
Eilif Pedersen

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

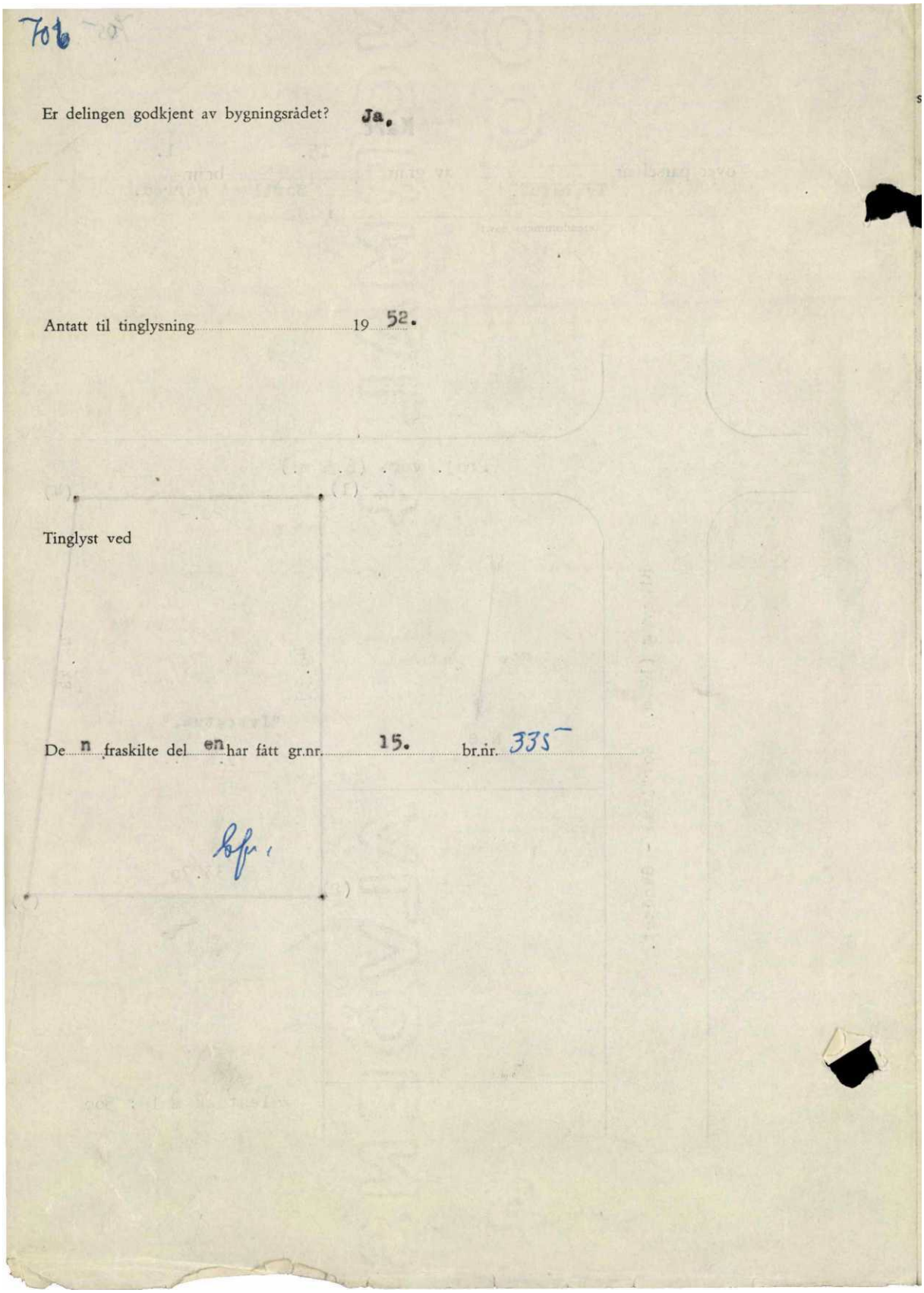
Einar Wøhni

[1]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/7 1923 nr. 2 § 21).

Vedlegg


Kart
15. 1.
over parsel nr. "Ivarstua." av gr.nr. br.nr. Sortland herred.
(eiendommens navn) i
Proj. veg. (6.5 m.)
(1)
(4)
28.-
46.35
46.34
"Ivarstua."
N.S.
Riksveg (12 m.) Sortland - Sandset.
33.70
(2)
(3)
Målestokk M 1 : 500

Vedlegg



Tot

Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja.

Antatt til tinglysning 19 52.

Tinglyst ved

De n fraskilte del en har fått gr.nr. 15. br.nr. 335

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-15/335

Norkart
Utskriftsdato: 29.09.2026 12:22

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	IVARSTUA	Beregnet areal	1102.7
Etablert dato	12.06.1952	Historisk oppgitt areal	1440
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.03.1985			15/335, 15/1562
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.06.1952			15/1 (-1440), 15/335 (1440)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7621169.63	516742.3	0	Ja	1102.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2	Littbakkveien 6 8406 SORTLAND	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/2	Littbakkveien 6 8406 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vesterålsgata 53 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8400 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	210 Brekka	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190173828		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	190173828	1	Tilbygg	Meldingssak registrer tiltak (MT)	10.11.2011
3	190173828	2	Ombygging	Ferdigattest (FA)	02.10.2023
4	190173836		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190173828: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	176
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	176
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vesterålsgata 53B	H0101	15/335	151	1	1	1	Kjøkken
Bolig	Vesterålsgata 53B	U0101	15/335	25	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	47	0	47	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0
U01	1	56	0	56	0	0	0

2: Bygningsendring 190173828-1: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 10.11.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	30
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	10.11.2011	09.01.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/335	-	-	-	-	-

3: Bygningsendring 190173828-2: Ombygging, Ferdigattest 02.10.2023

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	17.03.2023	29.02.2024	23/28
Ferdigattest	02.10.2023	29.02.2024	23/28

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vesterålsgata 53B	H0101	15/335	-25	1	1	1	Kjøkken
Bolig	Vesterålsgata 53B	U0101	15/335	25	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

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

4: Bygning 190173836: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

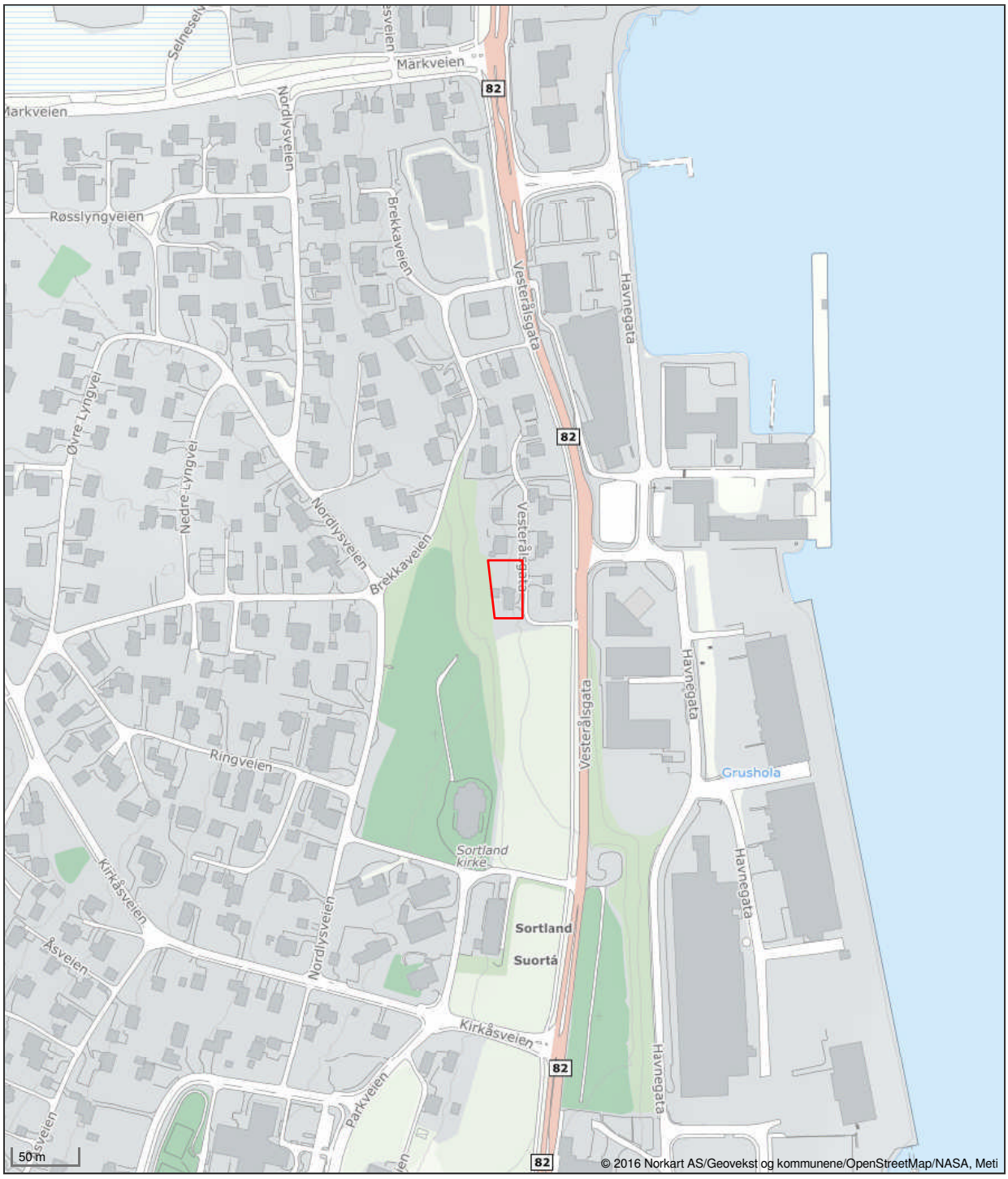
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/335	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0

Utskriftsdato: 29.09.2026

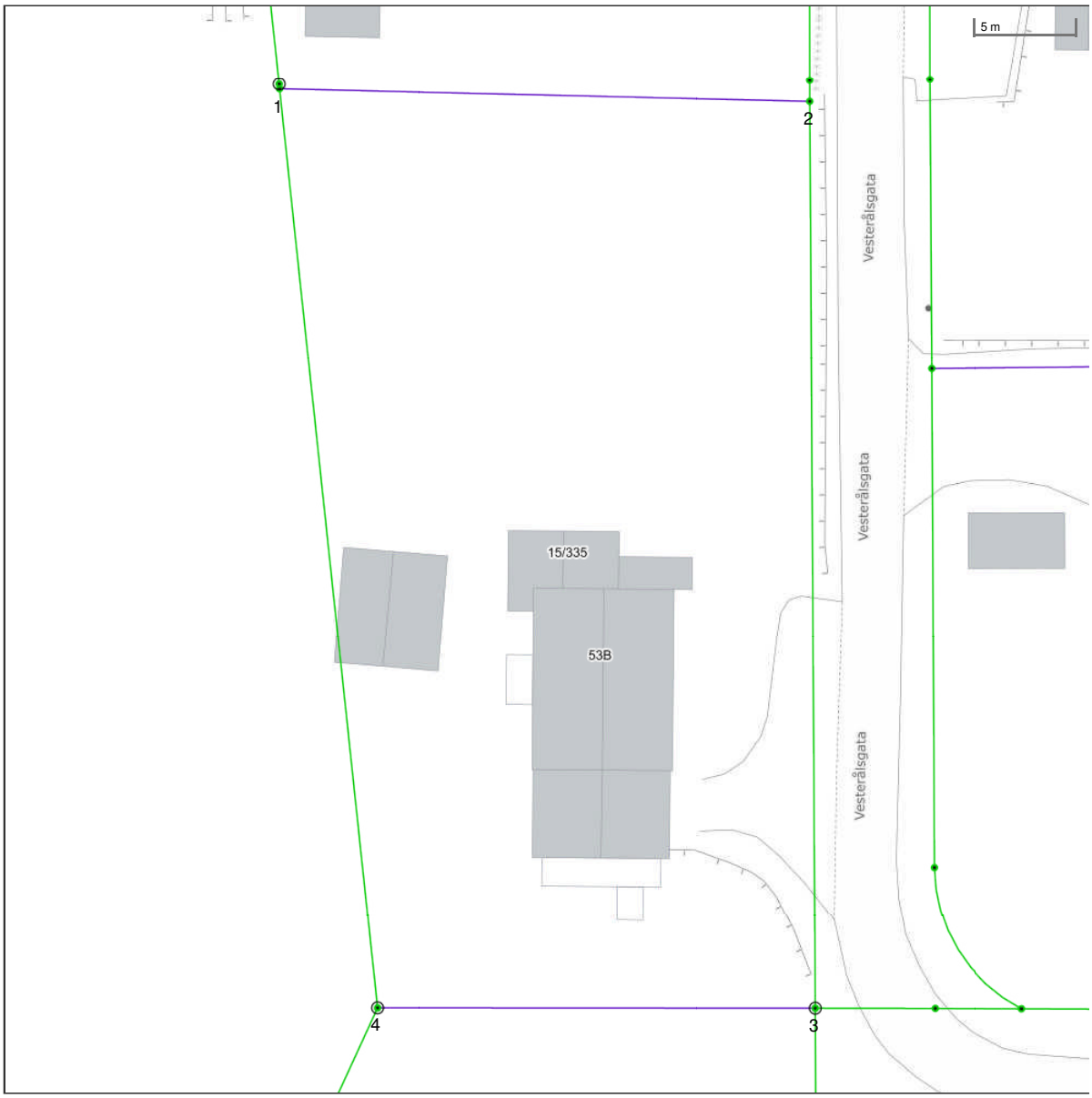
Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/335//



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

Utskriftsdato: 29.09.2026

Eiendomskart for eiendom 1870 - 15/335//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 102,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7621169,63	**Øst**	516742,3	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7621189,13	516725,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	46,08	
2	7621188,68	516751,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	26,55	
3	7621143,47	516752,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,21	
4	7621143,34	516730,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,94	

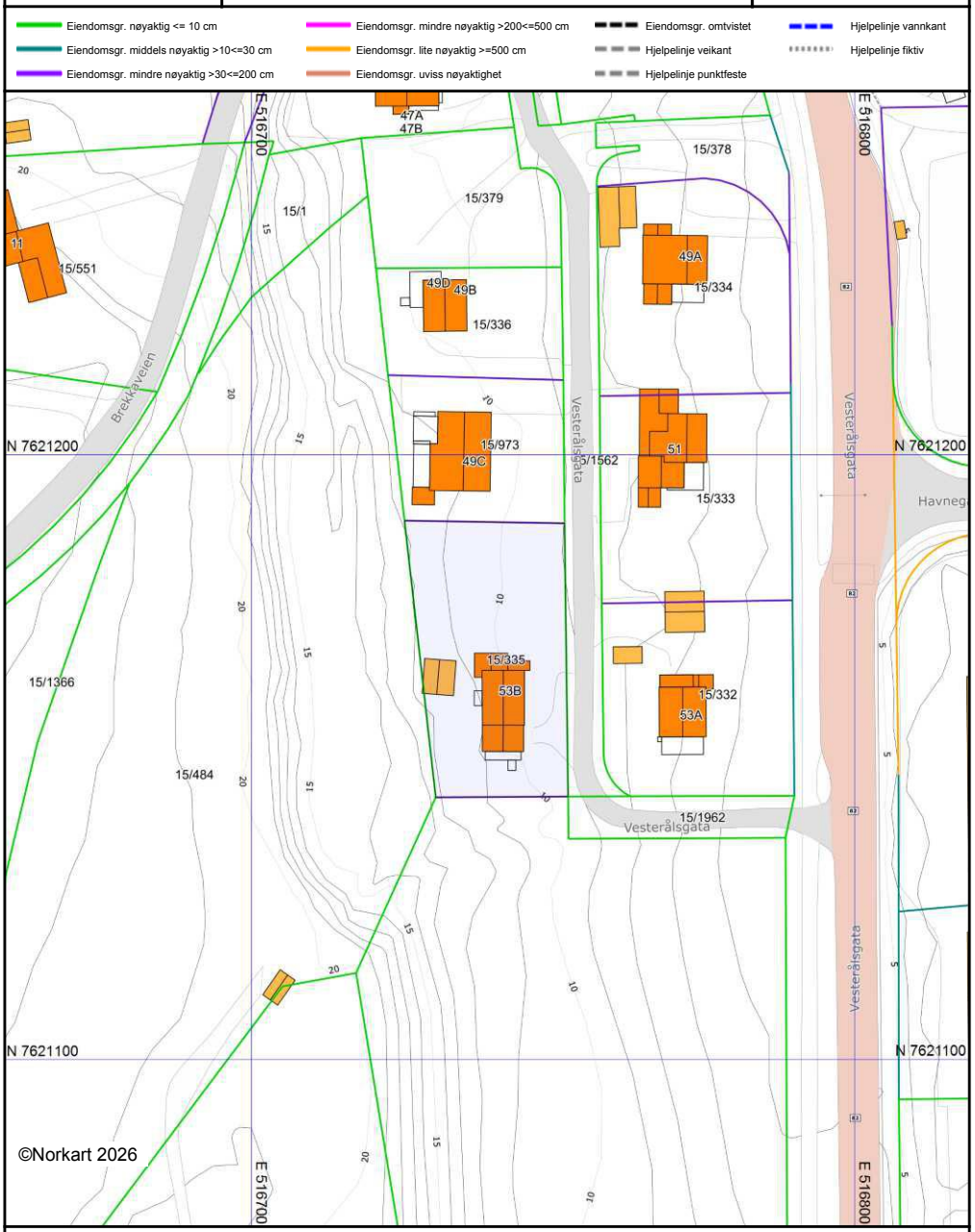
Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/335
Adresse: Vesterålsgata 53B
Dato: 29.09.2026
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.

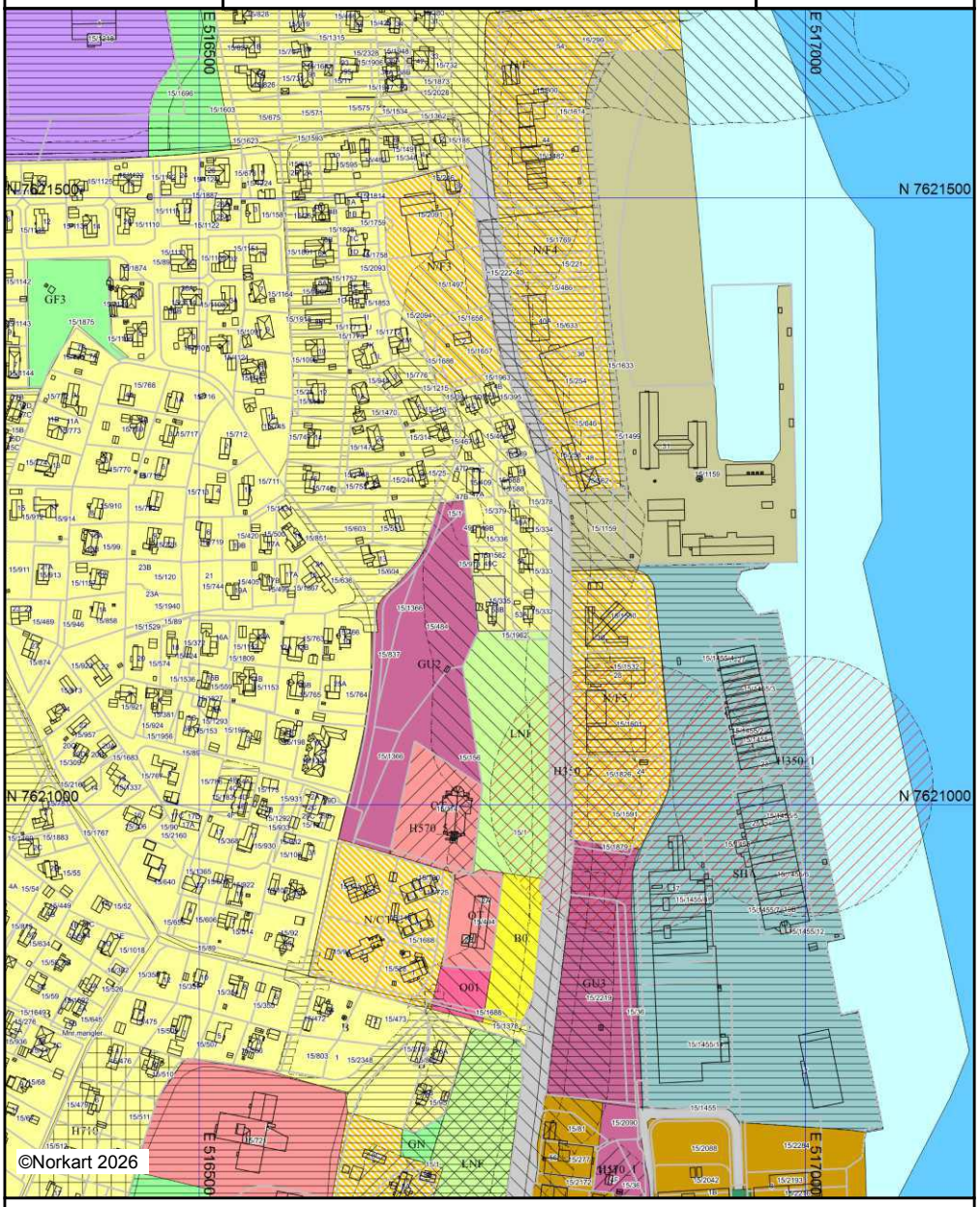
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/335
Adresse: Vesterålsgata 53B
Dato: 29.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål Fargekode Hex	RGB	CMYK	Nytt arealformål Fargekode Hex	RGB	CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)						
Bebyggelse og anlegg	1001	FFCC00	255-204-0	0-20-100-0	E6B800	230-185-0	0-17-90-10
Boligbebyggelse	1110	FFFF99	255-255-153	0-0-60-0	FFFF66	255-255-51	0-0-0-80
Fritidsbebyggelse	1120	FFCC66	255-204-102	0-0-0-100	FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumsformål	1130	CC9900	204-153-0	0-20-80-20	996600	153-102-0	0-20-80-40
Kjøpesenter	1140	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20	996699	153-102-153	0-20-0-40
Forretninger	1150	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0	9999FF	153-153-255	40-40-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	FF9999	255-153-153	0-40-40-0	FF6699	255-102-153	0-60-40-0
Fritids- og turistformål	1170	9999CC	153-153-204	20-20-0-20	666699	102-102-153	20-20-0-40
Råstoffutvinning	1200	CC9999	204-153-153	0-20-20-20	AC6666	172-101-153	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0	9966CC	153-102-204	20-40-0-20
Idrettsanlegg	1400	99CC00	153-204-0	20-0-80-20	669900	102-153-0	20-0-80-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500	FF9933	255-153-51	0-40-80-0	CC6600	204-102-0	0-40-80-20
Uteoppholdsareal	1600	66CC99	102-204-153	40-0-20-20	339966	51-153-102	40-0-20-40
Grav og urnelund	1700	CC6699	204-102-153	0-40-20-20	993366	153-51-102	0-40-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	FFCC00 / FFFFFF	255-204-0 / 255-255-255	0-20-100-0 / 0-0-0-0	E6B800 / FFFFFF	230-185-0 / 255-255-255	0-17-90-0 / 0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)						
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010						
Bane	2020	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Lufthavn	2030	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Havn	2040	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20	66B1B1	102-177-177	29-0-0-31
Hovednett for sykkel	2050	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Kollektivknutepunkt	2070	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080	B3B0B3	185-185-185	0-0-0-27	838383	128-128-128	0-0-0-50
Trasé for teknisk infrastruktur	2100	FFCC99	255-204-153	0-20-40-0	FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2800	CCCCCC / FFFFFF	204-204-204 / 255-255-255	0-0-0-20 / 0-0-0-0	999999 / FFFFFF	153-153-153 / 255-255-255	0-0-0-40 / 0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)						
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Ferdsel	6100	66CCFF	102-204-255	60-20-0-0	3399CC	0-153-204	80-20-0-20
Farleder	6200						
Småbåthavn	6230						
Fiske	6300	6699FF	102-153-255	60-40-0-0	66FFFF	102-102-255	60-60-0-0
Akvakultur	6400	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Drikkevann	6500	99CCFF	153-204-255	40-20-0-0	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0	00DFDF	0-236-236	93-0-0-7
Friluftsområde	6700						
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800	CCFFFF / FFFFFF	204-255-255 / 255-255-255	20-0-0-0 / 0-0-0-0	66FFFF / FFFFFF	102-255-255 / 255-255-255	60-0-0-0 / 0-0-0-0

1) Bruddlinje på kjøpesenter / sjøakvarium, 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerkning
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	H530_2		FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190			
KpStøySone	210, 220, 230, 290	H290_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			
KpGjennomføringSone	810, 820, 830			
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580	H710_2		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	710, 720, 730, 740, 750	H720_2	H720_2	000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringSone (Vidareføring av reg.plan)	910	(Planid)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensynssoner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

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

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

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol														
KpSamferdselPunkt/ ..TYPESAMFPUNKT														
Vegkryss	1129													
Kollektivknutepunkt	1159													

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

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

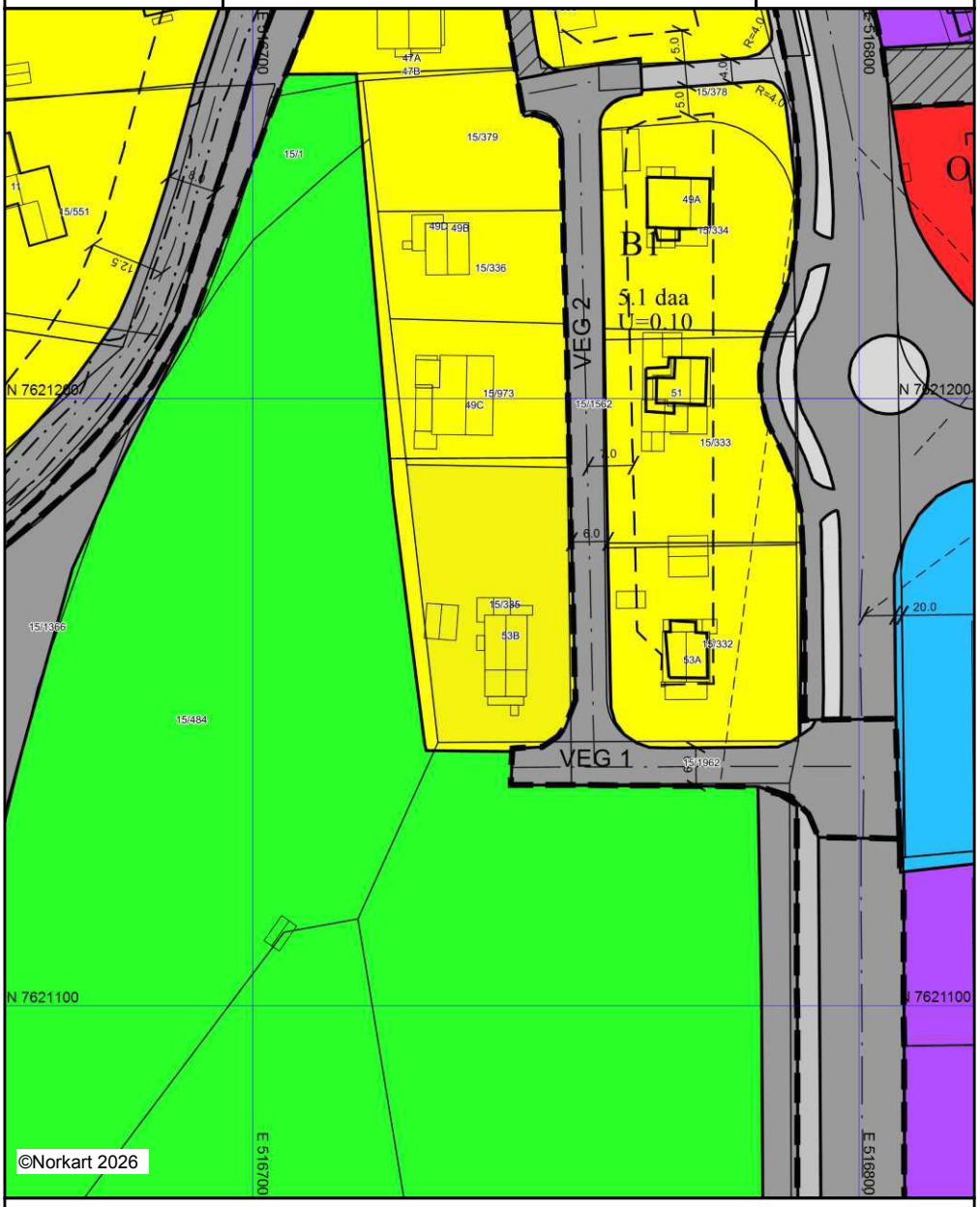
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/335
Adresse: Vesterålsgata 53B
Dato: 29.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring



504.007

Vedtatt 21/6 1963.

Reguleringsvedtekter
til
reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt

-----0-----

§ 1.

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

§ 2.

I de etterfølgende paragrafer er vedtektene differensiert i:

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

A. FORRETNINGSSTRØK.

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

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

B. BOLIGSTRØK.

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

C. INDUSTRISTRØK.

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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

D. FELLESBESTEMMELSER.

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

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

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

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

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

§ 22.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

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

§ 24.

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

Sortland, 3.des.1963.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULER - INGSPLAN FOR DEL AV RV 19 HP14 OG RV 820 HP01 NORD FOR SORTLAND SENTRUM. (Endring av reguleringsplan for Sortland tettsted stadfestet 21. juni 1963).

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med regulerings-grense.

§ 2

Område for småhusbebyggelse.

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. I 1 etasjes hus kan sokkeletasje, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av byggeforskriftene. Gesims og sokkel-høyde fastsettes av bygningsrådet.

b) For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materiale, form og farge. Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2.

c) Utnyttelsesgrad, definert som bebygd grunnflate inklusive garasje, dividert på netto tomteareal, skal ikke overstige 0,15.

§ 3

Område for forretninger, kontor mv.

a) Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i dette området.

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

c) Hver bedrift skal på egen grunn ha nødvendig plass for parkering, av- og pålessing. Parkeringsdekningen skal oppfylle kravene i kommunens vedtekt til § 69 nr. 3 i bygningsloven.

d) Utnyttelsesgraden, definert som bebygd grunnflate dividert på netto tomteareal, skal ikke overstige 0,2.

§ 4

Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

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

f) Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sortland kommune.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, Bodø den 24.august 1982

Davis Johansen
Fylkeskontorsjef

p.v.
Hans Venvik

FYLKESMANNEN I NORDLAND

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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 4000 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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,39 % (eff. 5,70 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,29 % (eff. 5,51 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,51 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.634.460 kr, totalt 3.634.460 kr



SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260127 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Vesterålsgata 53 B, 8400 Sortland
Gnr. 15, Bnr. 335, 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: 19260127
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.10.2026

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8400 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no