





Velkommen til

Eliseusveien 8
8406 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Eliseusveien 8
8406 Sortland

Innholdsrik enebolig med 4 soverom | Stor terrasse med sjøutsikt | Nyere kjøkken og bad

Innholdsrik enebolig med familievennlig planløsning og flott beliggenhet på Strand, nær fjæra og med flott utsikt mot sjø og fjell. Boligen er betydelig oppgradert over tid og har en praktisk rominndeling over tre plan. I første etasje finner du en åpen løsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet ble fornyet i 2022 og har slette fronter, integrerte hvitevarer og ventilator i platetoppen. Stuen har vedovn og utgang til en stor, sørvestvendt terrasse med god plass til både spise- og sittegruppe. Etasjen rommer også et bad oppgradert i 2019 med gulvvarme samt et praktisk vaskerom med egen inngang. Loftsetasjen har flere soverom og egen stue som passer godt som TV-stue eller lekerom. Tomten på nær 1,5 mål er pent opparbeidet med plen og bålplass. Eiendommen har gode lagringsmuligheter i kjeller, utvendig bod og uthus. Det er gangavstand til skole og barnehage, og kort vei til Sortland sentrum.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 600 000
Omkostninger	kr	91 090
Totalpris inkl. omk.	kr	3 691 090
BRA/BRA-i		241 m² / 200 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1951
Tomt		1 457 m² eiet tomt
Energimerke		F

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Eliseusveien 8, 8406 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 1, Bnr. 45, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 600 000,-
Omkostninger	kr	91 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 691 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 707 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 90 000,-

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

Sum omkostninger kr 91 090,- 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 5 768,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 798,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 240 liters restavfallsdunk.

Vannavgift til Strand vannverk tilkommer med kr. 2 000,- pr. år. Faktureres en gang i året.

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: 200 m²
BRA - e: 41 m²
BRA totalt: 241 m²
TBA: 69 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 på egen tomt med innkjøring og gårdsplass med grus/singel.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 457 m² på eiet tomt.
Beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 07.07.2026 av Sortland kommune.

Det gjøres oppmerksom på at uthuset er oppført nært tomtegrensen mot sør, mot eiendommen gnr. 1 bnr. 50. 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:
Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng i et etablert og attraktivt boligområde på Strand. Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel. Boligen har vest-sørvestvendt hovedfasade, med fri og god utsikt mot sjø og fjell.

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Fuktsikring og drenering:
Bygningens drenerende system er av ukjent alder. Det vurderes at dreneringssystemet er fra de enkelte byggeår, da det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger på utskifting.

Grunnmur og fundamenter:
Ringmur tilbygg er utført med ringmurselementer. Grunnmur i betong. Stedvis betongsøyler.

Terrengforhold:
Opparbeidet tomt med plen, trær og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel. Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vannforsyning fra privat vannverk. Strand Vannverk. Eiendommen har avløp direkte til sjø.

Oljetank:
Det er nedgravd oljetank på eiendommen av ukjent type og alder. Eier har bestilt sanering av oljetanken. Oljetanker har pålegg om inspeksjon etter 30 år, og deretter hvert 10. år. Fra 2020 ble det forbud mot fyring med fossilt brensel i husholdninger. Det fins alternative fyringskilder, bl.a. bio fyringsolje/parafin, som kan benyttes. I slike tilfeller kan fyringsanlegget fortsatt benyttes. Eiere er ansvarlig for eksisterende oljetank og fyringsanlegg og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.
Eier har bestilt sanering av oljetanken og påtar seg kostnaden med sanering. Kontakt evt. kommunen for ytterligere opplysninger.

Byggeår
Boligen er oppført ca. 1951, senere påbygget i 2009 ifølge selger og kommunen.
Uthuset er oppført i ukjent årstall, senere påbygget i 2018 ifølge selger.

Innhold
Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:

Kjeller
BRA-i 38 m²: Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, kryperom.

1. etasje
BRA-i 100 m²: Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, trapperom.
BRA-e 7 m²: Utvendig bod.

Loft
BRA-i 62 m²: Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, garderobe.

Boligen har i tillegg altan og platting på totalt 69 m² (TBA).

Uthus
BRA-e 34 m²: Bod, bod 2, bod 3.

Areal av kryprom/krypkjeller er ikke medtatt i de oppgitte arealene pga. manglende måleverdighet. Areal av rom under altan og kjellernedgang er heller ikke medtatt i oppgitte arealer på grunn av rommenes beskaffenhet.

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.

Ifølge kommunen mangler det godkjente byggetegninger for den opprinnelige boligen og uthuset i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i samsvar med det som er omsøkt og godkjent. Dette gjelder kjeller, de opprinnelige delene av 1. etasje og loftet, samt uthuset. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til disse forholdene.

For tilbygget, som ble oppført i 2009, foreligger det godkjente byggetegninger datert 25.06.2008. Ved gjennomgang er det imidlertid avdekket avvik mellom de godkjente tegningene og dagens bruk og utførelse. Følgende avvik er observert:
- Loft: Disponibelt rom i tilbygget benyttes som loftstue/soverom (søknadspliktig).
- 1. etasje: Vegg mellom stue og gang har fått endret plassering. Utvendig bod er ikke inntegnet (søknadspliktig).
- Utendørs: Utebod er tilbygget, terrassen er utvidet, det er satt inn vinduer som ikke er inntegnet, enkelte vinduer har fått endret størrelse, og det er oppført plattinger og levegg som ikke er inntegnet (søknadspliktig).

Fasadeendringer og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktige tiltak. De nevnte forholdene er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette, herunder eventuell fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Det er oppført utvendig bod, altan, terrasse og et frittstående uthus på eiendommen. Det er ikke funnet dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt eller godkjent. Oppføring av slike konstruksjoner kan være søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Enebolig fra 1951, tilbygget i 2009, som fremstår jevnlig vedlikeholdt og oppgradert - med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2022 med profilerte fronter, overskap og underskap. Benkeplate inkludert stålbeslag med kummer. Komfyrtopp og stekeovn, integrerte hvitevarer. Integrert ventilator i platetopp med avtrekk ut til friluft. Elektrisk installasjon på kjøkkenet fornyet i 2022, med 6 stk. spotter i himling, 4 stk. vindusspotter, stikk til hvitevarer, tilkobling av platetopp og stikk over kjøkkenbenk. Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen.

Bad:
Bad i 1. etasje, oppgradert i 2019. Gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Vegger med våtromsplater/baderomspanel. Innvendig tak med malt plankett. Baderomsinnredning med servantbeslag, veggmontert toalett og dusjkabinett. Fuktstyrt elektrisk avtrekk på vegg. Spotter i himling. Rør-i-rør-system fra 2019. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Vaskerom:
Vaskerom i 1. etasje fra 2009, med overflater og tettesjikt fornyet av eier. Flislagt gulv med elektriske varmekabler og påstrykningsmembran/smøremembran som skjult vanntett sjikt. Vegger med malt tapet. Himling med malte himlingsplater. Veggmontert toalett, skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering med åpning av vindu. Vaskerommet har et

oppgraderingsbehov, med avvik ved vanntett sjikt, fallforhold til sluk og manglende mekanisk avtrekk.

Overflater:
Gulv: Laminat og fliser i gang 1. etasje.
Vegger: Malte plater, malt panel og stedvis malt brystningspanel i oppholdsrom.
Himling: Malte plater og malt panelbord.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Gulv og vegger i kjeller er av betong/mur.

Pipe og ildsted:
Boligen har murt teglsteinspipe fra byggeår. Det er montert vedovn i stuen tilknyttet denne pipa. Siste tilsyn var 14.06.2022 og siste feiing var 11.08.2025. Følgende er bemerker av feier: Puss mellom teglsteiner begynner å bli dårlig. På sikt må rehabilitering vurderes.

Innvendige trapper:
Malt tretrapp mellom etasjene. Enkel tretrapp til kjeller.

Innvendige dører:
Boligen har profilerte dører med trekarmer.

Krypkjeller:
Boligen har krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Stedlige masser som gulv. Det er begrenset adkomst til deler av krypkjelleren.

Vannledninger:
Synlige innvendige vannledninger er av kobber, stedvis med plastkappe med ulik alder, samt stedvis rør-i-rør til bad fra 2019.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør er av plast med ulik alder. Sannsynlig soilrør fra byggeår som bunnledning, basert på alder og stedlige forhold.

Ventilasjon:
Boligen har stedvis naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduene. Vaskerom: Naturlig ventilering med åpning av vindu. Bad: Fuktstyrt elektrisk avtrekk på vegg. Kjøkken: Integrert ventilator i platetopp med avtrekk ut til friluft.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra 2026 på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid. Automatsikringer. Ny inntakskabel og sikringsskap ble montert i 2009, med el-opplegg i tilbygg. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

Branntekniske forhold:
Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen. Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg: det er ikke montert røykvarsler i kjeller.

Lagring:
Garderobe på loftsetasjen. Utvendig uisolert bod i trekonstruksjon med tregulv på ca. 7 m² i 1. etasje, oppført under plassbygget pulttakkonstruksjon over inngangspartiet. I kjeller finnes tre uinnredede kjellerrom. På tomten står et frittstående uthus på ca. 34 m² fordelt på tre boder, oppført med uisolerte vegger med utvendig bordkledning, pulttak og saltak med platetekking, tregulv, gangdør og to-fløyet dør i front.

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:
- Vinduer kaldloft og kjeller: Det er påvist råte på vinduer og punktert glass. Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet.
- Kjellerdør: Det er påvist råteskader i dører.
- 1. Etasje - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon, noe som gir usikker fremtidig funksjon. Våtrommet mangler/ukjent vanntett sjikt på vegg.
- Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank. Sortland kommunestyre har 27.09.2018 vedtatt en lokal forskrift som krever at alle nedgravde oljetanker, uansett størrelse, skal reingjøres og graves opp når de permanent tas ut av bruk. Eier har bestilt sanering av oljetanken og påtar seg kostnaden med sanering.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Undertak (diffusjonsåpent) på tilbygg er eldre enn 13 år. Undertakets type på boligen er ukjent.
- 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 foreligger krav til snøfangere.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. De registrerte fuktmerkene var tørre ved befaring, noe som indikerer at dette er eldre merker. Loftet på tilbygg er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist stedvis manglende og ufagmessig utførelse av gnagesikring (musetetting). Stedvis går bordkledning nesten ned til terrenget, noe som medfører fare for fuktopptrekk og råteskader.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Manglende beslagsløsning over vinduer vil kunne føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning.
- Ytterdører: Dørene er stedvis værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket. Det er opplyst om trekk ved altandøren på fasaden mot sør. Det er påvist at boddøren ikke kan lukkes på grunn av skjevheter i konstruksjonen.
- Altaner: Det er påvist setninger i grunnen under fundamenter. Det gjenstår stedvis arbeider med montering av rekkverk samt utbedring av dekkebord på altanen. Det er ikke montert rekkverk på deler av altan.
- Terrasser og plattinger på terreng: Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen. Det er registrert værslitasje og sprekker i terrassedekket.
- Overflater - vegger og himlinger: Det er stedvis gjenstående arbeid og manglende ferdigstillelse av påbegynte arbeider. Innredning av loftsrom i tilbygg er utført av eier som egeninnsats.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er opplyst om avvik i fugene på pipen. Puss mellom teglsteiner begynner å bli dårlig.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og inn i kjellermur.

- Krypkjeller: Det er begrenset/ikke tilfredsstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller. Det er begrenset adkomst til deler av krypkjelleren, noe som vanskeliggjør fullstendig inspeksjon. Det er stedvis observert midlertidig understøttelse av stubbeloftskonstruksjonen i krypkjelleren.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- 1. Etasje - Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 1. Etasje - Vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift. Det er motfall på deler av gulvet, noe som gir mulighet for at vann ikke vil gå til sluk.
- 1. Etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Ufagmessig utførelse av toalettinnkassing.
- 1. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon: Manglende mekanisk avtrekk kan medføre fare for fuktskader på grunn av høy fuktighet i våtrom.
- 1. Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det er ikke fremlagt dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 1. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning/teknisk godkjenning. Utførelsen kan medføre fare for fuktskade dersom det dusjes direkte på platene. Vegger fungerer med mindre tiltak, forutsatt bruk av dusjkabinett.
- 1. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning/teknisk godkjenning, noe som kan medføre fare for fuktskade ved direkte dusj på platene.
- Innvendige vannledninger: Stedvis manglende klamring av vannledninger. Stedvis vurderes vannledningene å ha usikker fremtidig funksjon grunnet alder. Det er benyttet skrukoblinger skjult i vegg.
- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er en defekt og rustent jernsluk i kjellergulvet, som for tiden er midlertidig tettet med en plastbøtte. Soilrøret i bunnledningen vurderes å være fra byggeåret 1951, basert på alder og stedlige forhold.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmesentral: Varmepumpen har noe redusert effekt. På grunn av alder er det usikkerhet knyttet til pumpens videre funksjon og levetid. Frontdekselet er tapet fast.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring utført iht. standarden frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år og har usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller er sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er observert skjevheter på døren til tilbyggets utvendige bod, noe som indikerer mulig svikt i fundamenteringen på dette området. Isolerte grunnmurselementer er ikke tilfredsstillende utvendig tildekket ut ifra krav til brannsikring.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt temakart.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- 1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er yttervegger i våtsone. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator uten å finne unormale verdier. Tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil.

Helse, miljø og sikkerhet
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke montert rekkverk på deler av altan.

- Det er opplyst og registrert skjevheter på boddør som er indikasjon på setninger i fundamentering av boden.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert forskriftsmessig rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er fremlagt samsvarserklæringer på montasje av varmekabler og montasje av spotter på bad samt montasje av 4 ekstra kurser i sikringsskap samt montasje av 6 stk. spotter, 4 stk. vindusspotter, stikk til hvitevarer, tilkobling av platetopp, stikk over kjøkkenbenk.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (røykvarslere) ihht. gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er ikke montert røykvarsler i kjeller.
- Isolerte grunnmurselementer er ikke tilfredsstillende utvendig tildekket ut ifra krav til brannsikring.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

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: Faglært arbeid: Badet ble oppgradert i 2019 (bad). Ufaglært arbeid: Vaskerom 2009: Avretting samt fall rundt sluk og flislegging av gulv, himling i tak og plater/maling på vegger innvendig. Membran lagt på gulv og bak flis på vegg, og avrettingsmasse før flislegging. Slipt fall rundt sluk. Ikke dokumentert. Gjelder vaskerom.

Pkt. 3: Det finnes dokumentasjon for hvordan bad/våtrom er bygget opp.

Pkt. 4: Trekkfullt i området verandadør mot sør. Noe manglende utvendig maling. Ikke utbedret.

Pkt. 5: Faglært arbeid: 2022: Byttet bordkledning/vinduer og etterisolert røstvegg mot nord. 2006: Skiftet vinduer i gamle del av bolig, ny bordkledning/etterisolering vegg mot vest. 2009: Oppføring av tilbygg med utebod og nytt tak på hele huset. Ufaglært arbeid: Innvendig innredning av tilbygg.

Pkt. 6: Vindu på bad (2006) er dårlig pga. kondens/fukt på innside. Vindu på soverom i 2. etg. har feil med mekanisme for åpne/lukkefunksjon. Defekte gamle vinduer i kjeller. Ikke utbedret.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: 2018: Utvidelse av frittstående utebod. 2025: Delvis fornyelse av veranda mot sør.

Pkt. 8: Noen sprekker i grunnmur fra opprinnelig byggeår 1951. Kan ikke lukke/låse utebod ved inngang pga. skjevhet. Ikke utbedret.

Pkt. 10: Spor av fukt i kjeller/mur fra opprinnelig byggeår. Saltavsetninger på innside. Ikke utbedret.

Pkt. 14: Tilbakeslag avløp i kjeller. Faglært arbeid 2003: Utspyling av rør. Montering av Y-rør over bakken på nedsiden av hovedvei for å kunne spyle begge veier. Nyere rør ut i havet.

Pkt. 15: Faglært arbeid: 2019: Renovering badrom med nytt fordelingsskap og rør-i-rør på bad. 2022: Nytt opplegg til oppvaskmaskin og vask kjøkken.

Pkt. 16: Privat vannforsyning fra Strand Vannverk. Noe dårlig vanntrykk, men ikke problematisk.

Pkt. 20: Ufaglært arbeid: 1999: Installert vedovn.

Pkt. 21: Nedgravd oljetank fra tidligere oljefyrt peis. Det er bestilt sanering/fjerning av oljetanken. Kommunen har ikke gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende.

Pkt. 22: LED-spotter i vindu på soverom fungerer ikke. Ikke utbedret.

Pkt. 23: Faglært arbeid: 2009: Ny inntakskabel og sikringsskap, samt el-opplegg i tilbygg. 2019: Renovering bad, varmekabel og spotter i tak. 2022: Renovering kjøkken med nye kurser, spotter i tak, vindusspotter, trådløs styring/dimming, stikk til hvitevarer, stikk over benk og stikk i kjøkkenøy.

Pkt. 26: Tilbygg, utebod og terrasse. Fyllmasse/heving av plen på nedsiden av hus. Lagt dreneringsrør i terrenget på nordsiden. Ikke godkjent av kommunen, ikke som selger kjenner til.

Pkt. 27: Loft i tilbygg innredet 2009/2010. Oppgradering av flater soverom i 2. etg. i den eldste delen av huset. Ikke godkjent av kommunen, ikke som selger kjenner til.

Pkt. 28: Mangler ferdigattest for tilbygg.

Pkt. 37: Utebod og veranda har skjevheter. Dør til utebod på trapp kan ikke lukkes/låses pga. skjevhet. Manglende tetting mot regn/vind i nedgang til kjeller utvendig under veranda. Ikke utbedret.

Pkt. 38: Ufaglært arbeid: 2010: Innredning av tilbygg inkl. vaskerom. Veranda mot øst og sør.

Pkt. 39: Innvendig solskjerming har defekter. Varmepumpe fra ca. 2005 er sliten, men fungerer. Skjevhet/treghet i dører til soverom i 2. etg. Høy terskel etter at gata ble asfaltert. Ikke utbedret.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Takkonstruksjon er utført som saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Plassbygget pulttakkonstruksjon over inngangsparti og utvendig bod, i utførelse iht. byggeår. Taktekke er utført med steinbelagte stålplater fra 2009. Skifte av taktekke er utført av firma.

Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og taknedløp av stål. Takstige. Pipebeslag i stål.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig stående bordkledning. Fasaden mot nord og vest er tilleggsisolert og nye bordkledning lagt, utført av firma i henholdsvis 2022 mot nord og 2006 mot vest.
Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008, 2007 og 2022. Skifte av vinduene er utført av firmaer. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass på kaldloft og koblet/enkelt glass i kjeller.

Dører:
Boligen har malte ytterdører. Enkle kjellerdører i tre.

Balkonger/terrasser:
Altan er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv med utgang fra stue og adkomst fra terreng. Stedvis fornyet og utvidet av eier i 2025. Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Uthus:
Uthus er utført som enkel bygning og er stedvis sterkt preget av elde/slitasje og skader. Utført med bl.a. uisolerte vegger med utvendig bordkledning, pulttak og saltak m/ platetekking (uten undertak), tregulv, gangdør og to-fløyet dør i front.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Strand, like ved sjøen og med utsikt mot fjell på den andre siden av fjorden. Tomten heller lett mot vest-sørvest, og fra boligen er det fri sikt over vannet.

Strand skole (1.-7. trinn) og Strand barnehage ligger begge i gangavstand. Ungdomsskolen og videregående skole i Sortland nås på rundt fem til seks minutter med bil.

Coop Extra Strand ligger et par minutters gange unna og dekker den daglige handelen. Sortland sentrum, som er regionsenter i Vesterålen med et bredt utvalg av butikker, tjenester og serveringssteder, er rundt fire kilometer unna og nås på få minutter med bil. Der finner du blant annet Handelsparken med større kjeder, apotek og Kulturfabrikken med kino, bibliotek og konsertsal.

Nærheten til skog og mark er god, og området egner seg godt for friluftsliv til fots. Bussholdeplassen på Strand er rett ved, med flere linjer mot Sortland og omegn. Nærmeste flyplass er Stokmarknes lufthavn Skagen, rundt 25 minutter unna med bil.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Sortland kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1951, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og 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 boligareal:
Det foreligger igangsettingstillatelse for oppføring av tilbygg til bolighus datert 22.12.2008. Kopi av denne følger vedlagt. Tilbygget er ikke registrert i matrikkelen. Kommunen opplyser at det ikke er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før eiendommen lovlig kan tas i bruk. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg utebod:
Uteboden ble tilbygget i 2009 ifølge selger. Tilbygget er ikke registrert i matrikkelen. Tilbygget utebod er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Uthus:
Det foreligger ingen dokumentasjon for uthuset, herunder verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Uthuset er oppført i ukjent årstall, og megler kan av den grunn ikke vurdere lovligheten til tiltaket ytterligere. Uthuset er ikke registrert i matrikkelen. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende dokumentasjon.

Tilbygg uthus:
Uthuset ble utvidet i 2018 ifølge selger. Tilbygget er ikke registrert i matrikkelen. Tilbygget er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Boligen har montert varmepumpe og vedovn i stuen, og det er elektriske varmekabler på vaskerom og bad i 1. etasje.

Det er opplyst om avvik i fugene på pipen. Puss mellom teglsteiner begynner å bli dårlig. På sikt må rehabilitering vurderes.

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.

Det er nedgravd oljetank på eiendommen av ukjent type og alder. Selger opplyser at det er bestilt sanering/fjerning av oljetanken og selger påtar seg kostnaden med sanering. Dette er pr. nå ikke utført.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

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

Internett- og tv-leverandør
Selger opplyser at boligen har fibertilknytning.

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

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

Radon
Bygget er ikke utført med radonsperre.

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Boliger i henhold til eldre reguleringsplan Strand Boligfelt (plan-ID 1979018), vedtatt 23.02.1979.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Eldre reguleringsplan Strand Sentrum (plan-ID 1987084), vedtatt 20.08.1987, med et delareal på 15 m² regulert til Kjørevei.
- Detaljregulering Trafikkareal Rv. 85 Sortland bru - Kryss Sigerfjordveien (plan-ID 2014328), vedtatt 22.09.2016, med et delareal på 65 m² regulert til Annen veggrunn - grøntareal.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027 (plan-ID 2014001), vedtatt 03.09.2015. I planen er 1457 m² av eiendommen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende (områdenavn B). Planen fastsetter at eldre reguleringsplaner, herunder plan-ID 1979018 og 1987084, fortsatt skal gjelde.

Deler av eiendommen ligger i gul og rød støysone i henhold til kommunedelplanen. Dette gjelder:
- Hensynssone H220_4: Gul sone iht. T-1442 (1297 m²).
- Hensynssone H210_7: Rød sone iht. T-1442 (67 m²).
Iht. retningslinje T-1442 innebærer gul sone at støynivået (Lden) er beregnet til 55-65 dB, og rød sone at det er over 65 dB. Etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal normalt unngås i rød sone. Det kan være begrensninger for etablering av nye boenheter innenfor støysonene. For mer informasjon, kontakt kommunen.

I nærområdet er det igangsatt et arbeid med detaljregulering for Strand næringsområde (plan-ID 2019347). Planen har status som planforslag. Ved eventuell godkjenning og gjennomføring av reguleringsplanen kan området bli berørt av framtidig byggeaktivitet og perioder med anleggsrelatert støy. For mer informasjon om planarbeidet anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra kommunal vei.

Vannforsyning er fra Strand vannverk som er et privat vannverk. Årlig vannavgift er kr. 2 000, og denne faktureres 1 gang årlig. Selger opplyser om noe dårlig vanntrykk, men at dette ikke har opplevdes som problematisk.

Eiendommen har avløp direkte til sjø. Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 665 106,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 660 425,-.

Notater








BOSCH

























Plantegning 1. etasje



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.

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 2. etasje/loft

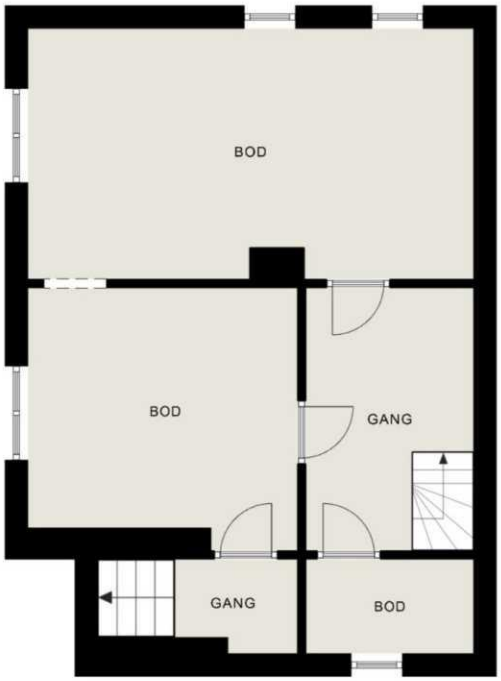


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegninger

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 kjeller



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.

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
Odd Eirik Pedersen og Elisabeth Fredheim

Heftelser og servitutter
Rettighet
Dagboknr.: 900166
Dato: 04.07.1917
LEIEAVTALE

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

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

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

Andre relevante opplysninger
Det gjøres oppmerksom på at følgende tinglyst heftelse ble forsøkt innhentet, men ikke funnet i Kartverket arkiv. Megler har av denne grunn ikke fått kontrollert innholdet i dokumentet. Gjelder "Rettighet, datert 4. juli 1917, dagboknr. 900166". Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,3 % 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 13-08-2026 av Reidulf Halvorsen 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 13.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 20.07.2026
- Energiattest datert 28.07.2026
- Byggetegninger tilbygg datert 25.06.2008
- Byggesak tilbygg datert 22.12.2008
- Matrikkelrapport datert 07.07.2026
- Grunnkart datert 07.07.2026
- Kommuneplankart datert 07.07.2026
- Reguleringsplankart datert 07.07.2026
- Reguleringsplanforslag datert 07.07.2026
- Reguleringsbestemmelser
- Skylddelingsforretning datert 19.06.1950
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

ELISEUSVEIEN 8

Nabolaget Strand - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Strand Linje 100, 762B, 802, 821, 851	**1 min** 0.1 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**24 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 22 min**

SKOLER

Strand skole (1-7 kl.) 91 elever, 8 klasser	**2 min** 0.2 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	**6 min** 4 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**5 min** 3.5 km
Sortland videregående skole - Filial Klei...	**14 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Aronsvei 26	**2 min**

> «Et nytt, rolig og fint sted å bo!»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

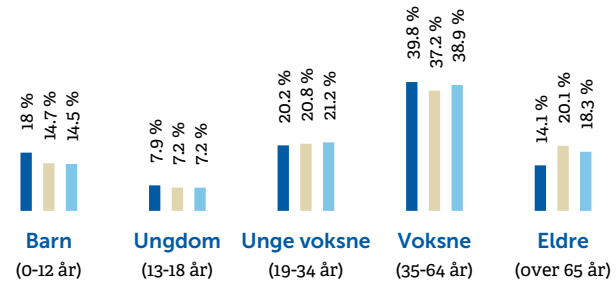
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Strand	940	406
Sortland kommune	10 468	5 502
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Strand barnehage (0-5 år) 48 barn	**3 min** 0.2 km
Nordskogen barnehage (1-5 år) 33 barn	**4 min** 3.6 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	**5 min** 3.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Strand PostNord	**4 min** 0.4 km
Rema 1000 Sortland PostNord	**3 min** 2.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

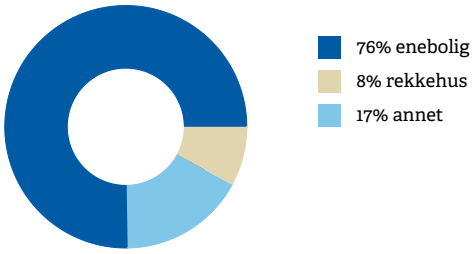
TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

SPORT

Strand skole Ballspill	**3 min** 0.2 km
Vestmarka ballbinge Ballspill	**6 min** 3.7 km
Expo Trening	**6 min**
Family Sports Club Sortland	**6 min**

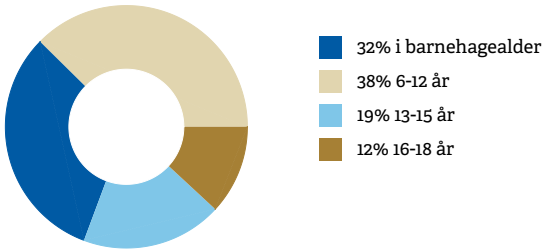
BOLIGMASSE



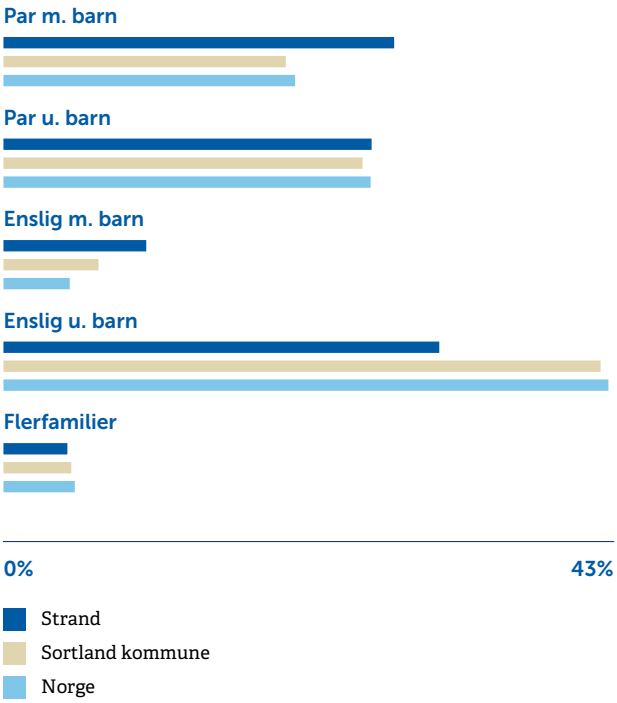
VARER/TJENESTER

Skibsgården Senter	**6 min**
Apotek 1 Sortland	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



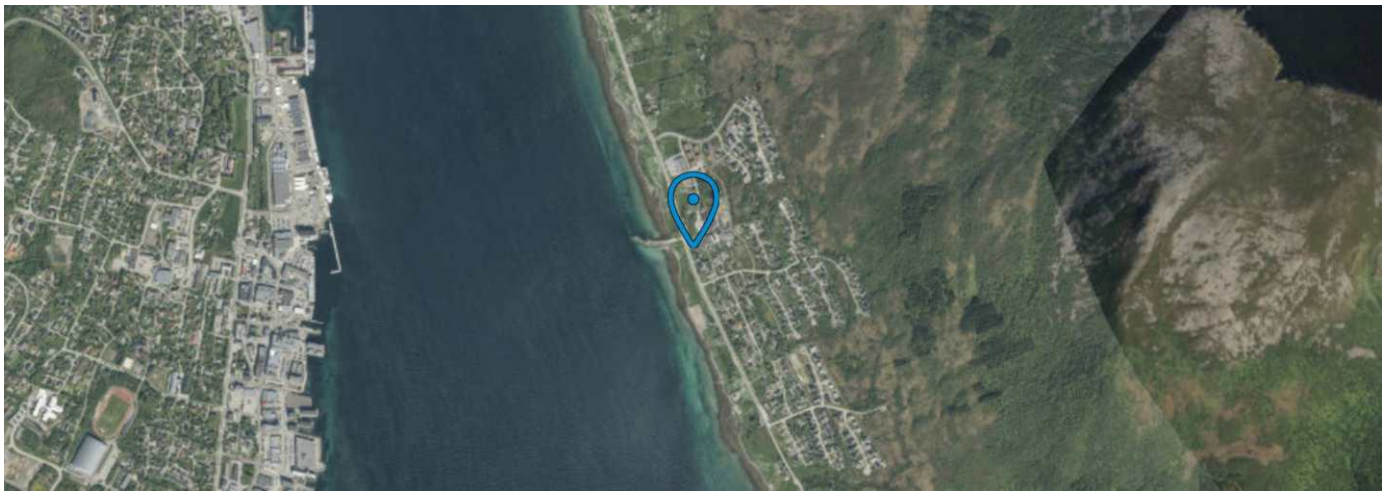
FAMILIESAMMENSETNING

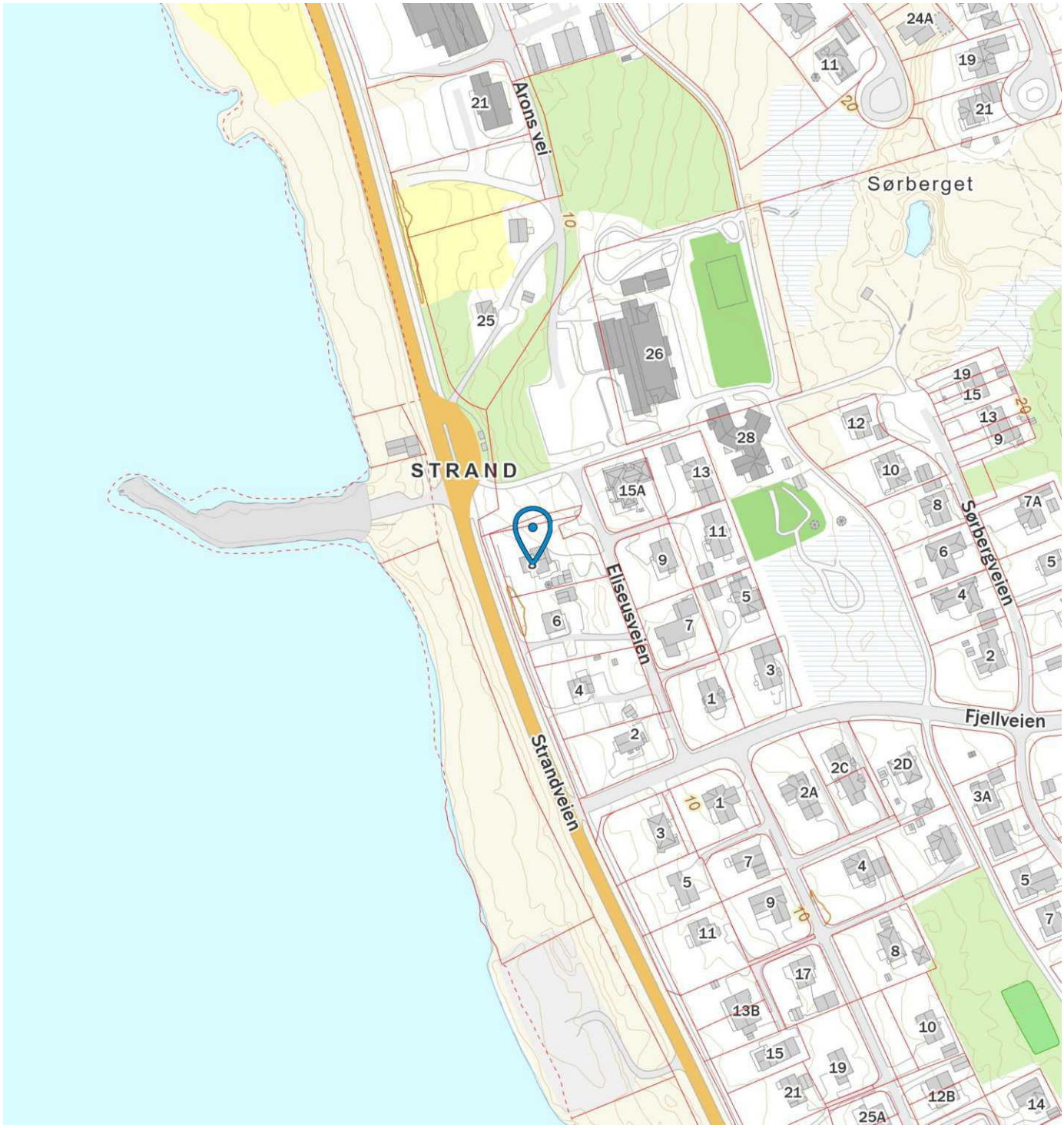


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 1, bnr. 45

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-2109 **Eiendomsverdi ref nr:** QG5292

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam VESTERÅLEN

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Reidulf Halvorsen
Uavhengig Takstingeniør
reidulf@ttv.as
932 06 645

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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 2023

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

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Oppsummering tilstand

Enebolig, med grunnoppføring iht. de ulike byggeår, oppført i 1951 og tilbygget i 2009, samt stedvis modernisering i ettertid, med de kvaliteter dette medfører bl.a. når det gjelder bygningens konstruksjons- og isolasjonsmessige forhold.
Boligen er oppført med loft, hovedetasje og kjeller.
Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder). Bygning er forøvrig med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder.
Boligen er blitt noen år, og fremstår som normalt vedlikeholdt med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet selv om den stedvis har noe etterslep på vedlikehold og manglende ferdigstillelse av påbegynt arbeid. Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje.
Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler. Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

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

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Taktekke er utført med steinbelagte stålplater fra 2009.
Boligen har takrenner og taknedløp av stål. Takstige. Pipebeslag i stål.
Takkonstruksjon er utført som saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår.
Plassbygget pulttakkonstruksjon over inngangsparti og utvendig bod, i utførelse iht. byggeår.
Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig stående bordkledning. Fasaden mot nord og vest er tilleggsisolert og nye bordkledning lagt, utført av firma i henholdsvis 2022 mot nord og 2006 mot vest.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008, 2007 og 2022. Skifte av vinduene er utført av firmaer.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass på kaldloft og koblet/enkelt glass i kjeller.
Boligen har malte ytterdører.
Enkle kjellerdører i tre.
Altan er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv med utgang fra stue og adkomst fra terreng. Stedvis fornyet og utvidet av eier i 2025.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Utvendig bod er utført i uisolerte trekonstruksjoner med tregulv.

INNVENDIG Gå til side

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater, malt panel og stedvis malt brystningspanel. Himling er utført med malte plater og malt panelbord. Overflater gulv er utført med laminat og fliser i gang 1. etg.
Innredning av loftsrom i tilbygg samt overflater på soverom på loft, gang og begge soverom 1,.etg. samt overflater på vaskerom er utført av eier.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre da dette ikke var krav ved byggeår. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetskrav til radon iflg. kart fra NGU.
Murt teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn i stue.
Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/ krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Stedlige masser som gulv.
Malt tretrapp mellom etasjene. Enkel tretrapp til kjeller.
Boligen har profilerte dører med trekarmer.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Våtrom fra 2009. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse.
Overflater på vegg i våtrom er utført med malt tapet. Himling er utført med malte himlingsplater.
Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av flis ved dørterskelen er ca. 50mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt. Det er ukjent/manglende tettesjikt på vegg ved skyllekar. Det er plastsluk.
Våtrommet har veggmontert toalett, skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering med åpning av vindu.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er yttervegger i våtsone. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator uten å finne unormale verdier.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrom fra 2019. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse. Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift.
Overflater er utført med våtromsplater på vegger og malt plankett på innvendig tak.
Overflate gulv på våtrom er utført med vinylbelegg. Elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av våtromsbelegg ved dørterskelen er ca. 30mm.
Våtrommet har synlige vanntette sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 43mm.
Våtrommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Fuktstyrt elektrisk avtrekk på vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot dusj.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyrtopp og stekeovn.
Integrerte hvitevarer.
Integrert ventilator i platetopp med avtrekk ut til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannledninger er av kobber, stedvis med plastkappe med ulik alder samt stedvis rør-i-rør til bad fra 2019.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Det er synlige avløpsrør av plast av ulik alder. Sannsynlig soilrør fra byggeår som bunnledning, basert på alder og stedlige forhold.
Boligen har stedvis naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduene.
Det er installert varmepumpe i stue. Produksjonsår på pumpen er 2008.
Varmtvannsbereder fra 2026 er på ca. 200 liter.
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid.
Automatsikringer.

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygningens drenerende system er av ukjent alder. Det vurderes at dreneringssystemet er fra de enkelte byggeår, da det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger på utskifting.
Ringmur tilbygg er utført med ringmurselementer samt stedvis gulv på grunn. Grunnmur i betong. Stedvis betongsøyler.
Opparbeidet tomt med plen, trær og beplantning ved bolig.
Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.
Det er nedgravd oljetank på eiendommen av ukjent type og alder.
Eier har bestilt sanering av oljetanken.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	241 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	207 m²
Totalpris	3 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer ikke når det gjelder loftsetasje og 1. etg. . Det er registrert noen avvik i form av rominndeling og bruksendring. Det er ikke inntegnet planløsning på eksisterende bolig (gjelder alle etg.) samt at dør inn til bod i 1. etg. er fjernet. Det er ikke fremlagt tegninger for kjeller.
Fasade nord er 2 vinduer ikke inntegnet samt fasade øst er pulttak og utvendig bod ikke inntegnet samt altan og terrasse.
Det er ikke ferdigattest på tilbygg.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

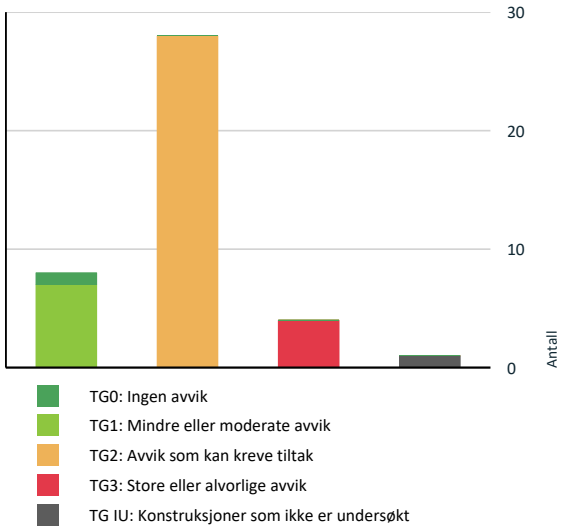
Lovlighet er ikke nærmere vurdert da det ikke foreligger tegninger. Anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

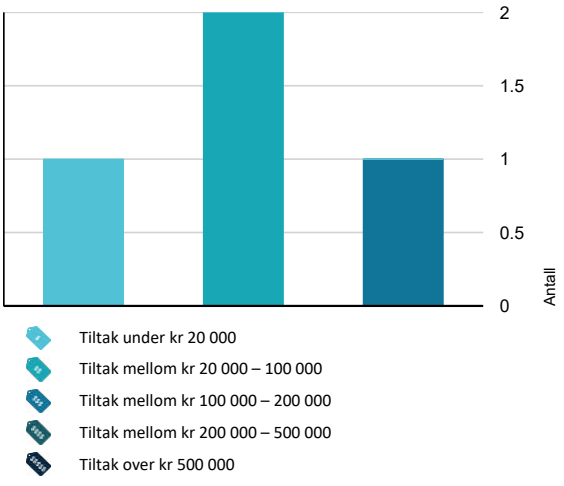
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.
Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt. Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.
Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

Uthus er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av tilstandsrapporten! Bygningen er vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Vinduer kaldloft og kjeller — Gå til side
- Utvendig > Kjellerdør — Gå til side
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — 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 > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys — Gå til side
- Utvendig > Ytterdører — Gå til side
- Utvendig > Altaner — Gå til side
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng — Gå til side
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger — Gå til side
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen — Gå til side
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 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
- Det er ikke montert rekkverk på deler av altan.
- Det er opplyst og registrert skjevheter på boddør som er indikasjon på setninger i fundamentering av boden.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert forskriftsmessig rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er fremlagt samsvarserklæringer på montasje av varmekabler og montasje av spotter på bad samt montasje av 4 ekstra kurser i sikringsskap samt montasje av 6 stk. spotter, 4 stk. vindusspotter, stikk til hvitevarer, tilkobling av platetopp, stikk over kjøkkenbenk.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (røykvarslere) ihht. gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er ikke montert røykvarsler i kjeller.
- Isolerte grunnmurselementer er ikke tilfredsstillende utvendig tildekket ut ifra krav til brannsikring.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Iht. eier.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bolig fremstår som jevnlig vedlikeholdt, selv om den stedvis har noe slitasje samt manglende ferdigstillelse av påbegynt arbeid.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Boligen er stedvis fornyet etter byggeår bl.a. nevnes: - skiftet vinduer og bordkledning på fasade mot nord 2022 utført av firma - stedvis fornyet elektrisk installasjon kjøkken 2022 utført av firma - renovert bad 2019 utført av firma - stedvis fornyet vann- og avløpsledninger 2019 - fornyet vaskerom utført av ufaglært 2009 - skiftet vinduer i eldste del av boligen samt tilleggsisolert og ny bordkledning fasade mot vest 2006 utført av firma - nytt taktekking på bolighus 2009 utført av firma - utvidelse av utebod utført av ufaglært - fornyet deler av altan mot sør 2025 utført av ufaglært - innredet loft i tilbygg 2009/2010 utført av ufaglært
2009	Tilbygg	Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekke er utført med steinbelagte stålplater fra 2009. Befart fra bakkenivå på boligen og fra vindu på loft på del over utvendig bod/trappeplatt. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå/vindu, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Skifte av taktekke er utført av firma.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Undertak (Diffusjonsåpent) på tilbygg er eldre enn 13 år. Ukjent undertak på boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke undertakets tilstand nærmere, spesielt siden undertaket på tilbygget er eldre enn 13 år og undertakets type på boligen er ukjent. Konsekvensen av manglende kunnskap om undertakets tilstand og type er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og redusert levetid på takkonstruksjonen. En vurdering bør utføres av fagperson for å avdekke eventuelle behov for utbedring eller utskifting.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner og taknedløp av stål. Takstige. Pipebeslag i stål.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

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

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er utført som saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår.
Plassbygget pulttakkonstruksjon over inngangsparti og utvendig bod, i utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Loftet på tilbygg er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- De registrerte fuktmerker var tørre ved befaring, noe som indikerer at dette er eldre merker.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Feil utførelse kan forårsake høy fuktighet i hulrom. Mangelfull isolering, utetthet i dampsperre og dårlig lufting kan medføre fukt- og råteskader i konstruksjoner slik som takstoler og undertak. Slike fukt- og råteskader vil ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Ut ifra tilstanden i underliggende rom er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Det bør etableres adkomst til de deler av takkonstruksjonene som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
Nærmere undersøkelser må til for å avklare eventuelle tiltak for utbedring.

• Grunnet lukket konstruksjon bør tegn/ indikasjoner på defekter holdes under oppsikt og jevnlig kontroll fra underliggende rom.
Det er ikke indikasjoner på behov for (umiddelbare) tiltak.
Det anbefales vurdert etablert adkomst til gjenbyggede takkonstruksjoner.

• Ved endring av dagens forutsetninger (herunder bruksendring av underliggende rom, isolering av himling eller ventilering av kaldloft) kan skader oppstå.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig stående bordkledning. Fasaden mot nord og vest er tilleggsisolert og nye bordkledning lagt, utført av firma i henholdsvis 2022 mot nord og 2006 mot vest.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist stedvis manglende og ufagmessig utførelse av gnagesikring (musetetting).

• Stedvis går bordkledning nesten ned til terrenget noe som medfører fare for fuktopptrekk, råteskader og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

• Musetetting bør utbedres og utføres fagmessig for å hindre at gnagere får tilgang til konstruksjonen.
Manglende eller ufagmessig utført gnagesikring øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsmaterialer.

• Det bør utføres lokal utbedring ved å øke avstanden mellom terreng og bordkledning, for eksempel ved å kappe kledningen og behandle endene med egnet overflatebehandling. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktopptrekk, råteskader og forkortet levetid på kledningen.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport





Eksempel på manglende musebånd/lusing.



Eksempel på ufagmessig utførelse av musebånd.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008, 2007 og 2022. Skifte av vinduene er utført av firmaer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Manglende beslagsløsning over vinduer vil kunne føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at badvindu bør vurderes skiftes.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Utførelsen over vinduer bør utbedres ved at det monteres beslag eller annen tilfredstillende utførelse som ivaretar bortledning av vann som kommer inn bak bordkledning. Utførelsen av innsettingsdetaljer medfører dårlig lufting av bordkledning, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid.
  Det bør etableres luftespalte mellom vannbrettbeslag og vindusomramming/bordkledning.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport






TG 3 Vinduer kaldloft og kjeller

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass på kaldloft og koblet/enkelt glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vinduer og punktert glass.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000




Eksempel på råteskadet vindu.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malte ytterdører.

Vurdering av avvik:

• Dørene er stedvis værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.
Det er opplyst om trekk ved altandøren på fasaden mot sør.

• Det er påvist at boddøren ikke kan lukkes på grunn av skjevheter i konstruksjonen.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører bør påregnes skiftes ut innen rimelig tid.
• Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på dører for å hindre videre forvitring og redusere risiko for råteskader.
Trekk ved altandøren bør utbedres for å sikre god tetthet og redusere varmetap.
• Boddøren bør justeres eller utbedres slik at den kan lukkes ordentlig, økt risiko for innbrudd og skade på dør eller karm. Skjevheter i konstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende årsaker.





TG 3 Kjellerdør

Beskrivelse
Enkle kjellerdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader i dører.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Altaner

Beskrivelse
Altan er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv med utgang fra stue og adkomst fra terreng. Stedvis fornyet og utvidet av eier i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist setninger i grunnen under fundamenter.
• Det gjenstår stedvis arbeider med montering av rekkverk samt utbedring av dekkebord på altanen.
• Det er ikke montert rekkverk på deler av altan.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få vurdert årsak og omfang av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige stabiliserende tiltak.
• Det bør monteres rekkverk og utbedres dekkebord på altanen for å ivareta sikkerhet og forhindre fallulykker, samt for å hindre videre forringelse av konstruksjonen. Manglende rekkverk og skadede dekkebord medfører økt risiko for personskade og redusert levetid på altanen.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

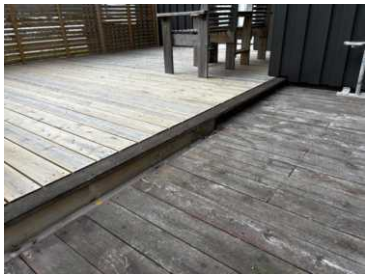
• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.



Eksempel på skjevhet.



Eksempel på stedvis manglende rekkverk.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen.

• Det er registrert værslitasje og sprekker i terrassedekket.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre eller stabilisere underlaget og rette opp plattingen for å sikre jevn og trygg konstruksjon.

• Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av skadet terrassebord for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader eller råte i konstruksjonen.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod er utført i uisolerte trekonstruksjoner med tregulv.

Vurdering av avvik:

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det er opplyst og registrert skjevheter på boddør som er indikasjon på setninger i fundamentering av boden.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av fundamenteringen for å avdekke årsaken til skjevhetene.
Setninger i fundamentet kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen og redusert funksjonalitet på boden dersom tiltak ikke iverksettes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

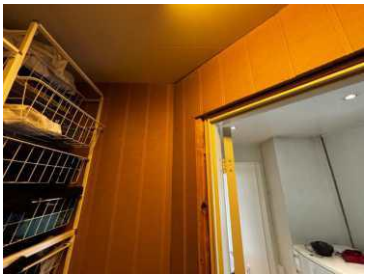
Beskrivelse

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater, malt panel og stedvis malt brystningspanel. Himling er utført med malte plater og malt panelbord. Overflater gulv er utført med laminat og fliser i gang 1. etg.
Innredning av loftsrom i tilbygg samt overflater på soverom på loft, gang og begge soverom 1,.etg. samt overflater på vaskerom er utført av eier.

Vurdering av avvik:
• Stedvis gjenstående arbeid og manglende ferdigstillelse av påbegynte arbeider.

Konsekvens/tiltak
• Det er stedvis gjenstående arbeid og manglende ferdigstillelse av påbegynte arbeider. Innredning av loftsrom i tilbygg er utført av eier som egeninnsats. Konsekvensen er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet ferdigstilles og vurderes av fagperson, samt at det fremskaffes dokumentasjon på utførelsen for å redusere usikkerhet om kvalitet og fremtidig vedlikeholdsbehov.


Eksempel på manglende ferdigstillelse av påbegynt arbeid.


Eksempel på manglende ferdigstillelse av påbegynt arbeid.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre da dette ikke var krav ved byggeår. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetskrav til radon iflg. kart fra NGU.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Ved utleie er det krav til å måle radonverdien.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om avvik i fugene på pipen.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Puss mellom teglsteiner begynner å bli dårlig. På sikt må rehabilitering vurderes.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Bruk av kjeller er avgjørende for eventuelle tiltak.





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/ krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Stedlige masser som gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
• Det er begrenset adkomst til deler av krypkjelleren, noe som vanskeliggjør fullstendig inspeksjon av hele arealet.
• Det er stedvis observert midlertidig understøttelse av stubbeloftskonstruksjonen i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning. Det bør legges dampsperre på stedlige masser for å forhindre fuktskader. Det anbefales at dampsperren beskyttes med sand eller lign. masser for å forhindre skader på dampsperren etter at denne er lagt.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det anbefales å sørge for bedre adkomst til hele krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.
Begrenset adkomst medfører usikkerhet om tilstanden i utilgjengelige områder, og det kan ikke utelukkes skjulte skader eller fuktproblematikk.

• Midlertidig understøttelse bør erstattes med varig og fagmessig utført understøttelse for å sikre konstruksjonens stabilitet og bæreevne.
Dersom midlertidige løsninger opprettholdes, øker risikoen for setningsskader, deformasjoner eller sammenbrudd i bjelkelaget.





Eksempel på midlertidig understøttelse.





Eksempel på midlertidig understøttelse.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom etasjene. Enkel tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Det er ikke montert forskriftsmessig rekkverk på innvendig trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport



Trapp til loft.



Trapp til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har profilerte dører med trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2009. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse. Fornying av overflater og tettesjikt er utført av eier. Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring





TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegg i våtrom er utført med malt tapet. Himling er utført med malte himlingsplater. Fornying utført av eier.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av flis ved dørterskelen er ca. 50mm. Fornying utført av eier.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt utført av eier. Det er ukjent/manglende tettesjikt på vegg ved skyllekar. Det er plastsluk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrommet mangler/ukjent vanntett sjikt på vegg.

Konsekvens/tiltak

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har veggmontert toalett, skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Ufagmessig utførelse av toalettinnkasssing.

Konsekvens/tiltak
• Toalettinnkassingen er utført ufagmessig, noe som kan medføre redusert kvalitet, økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader, samt manglende dokumentasjon på utførelsen. Det anbefales at innkassingen vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for skader.





TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

• Manglende mekanisk avtrekk kan medføre fare for fuktskader pga. høy fuktighet i våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i våtrommet. Manglende mekanisk avtrekk øker risikoen for fuktskader og muggdannelse som følge av høy luftfuktighet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er yttervegger i våtsone. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator uten å finne unormale verdier.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).





1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2019. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse. Fornying er utført av firma.
Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Fremlagt faktura fra firma på innredning og rørleggerarbeid.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er utført med våtromsplater på vegger og malt plankett på innvendig tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning/teknisk godkjenning.

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

• Avvik med montasjen på våtromsplater må utbedres for å tilfredsstille teknisk godkjenning for produktet. Utførelsen kan medføre fare for fuktskade dersom det dusjes direkte på platene. Vegger fungerer med mindre tiltak, forutsatt bruk av dusjkabinett.
Dersom dusjkabinett erstattes med dusjnisje MÅ vegger utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflate gulv på våtrom er utført med vinylbelegg. Elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av våtromsbelegg ved dørterskelen er ca. 30mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlige vanntette sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 43mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning/teknisk godkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Avvik med montasjen på våtromsplater må utbedres for å tilfredsstille teknisk godkjenning for produktet. Utførelsen kan medføre fare for fuktskade dersom det dusjes direkte på platene. Vegger fungerer med mindre tiltak, forutsatt bruk av dusjkabinett. Dersom dusjkabinett erstattes med dusjnisje MÅ vegger utbedres.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Fuktstyrt elektrisk avtrekk på vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot dusj.





KJØKKEN

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyrtopp og stekeovn. Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



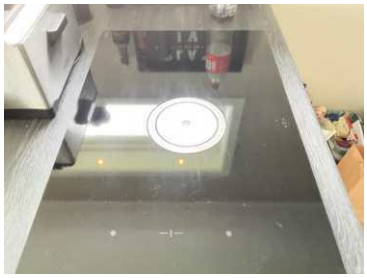


1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator i platetopp med avtrekk ut til friluft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger er av kobber, stedvis med plastkappe med ulik alder samt stedvis rør-i-rør til bad fra 2019.

Vurdering av avvik:

• Stedvis manglende klamring av vannledninger.

• Stedvis vurderes vannledningene å ha usikker fremtidig funksjon, grunnet alder. Det er benyttet skrukoblinger skjult i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Vannledningene bør klamres forskriftsmessig for å hindre bevegelser og redusere risiko for støy, lekkasjer eller skader på rørene. Manglende klamring kan føre til økt slitasje og fare for fremtidige vannskader.

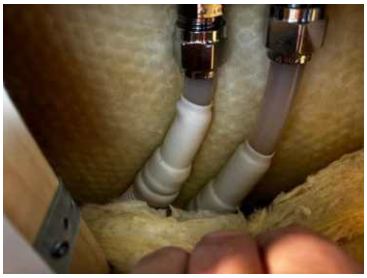
• Det bør vurderes utskiftning av eldre vannledninger i forbindelse med oppgradering, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Det er montert inspeksjonsluke ved benyttede skrukoblinger skjult i vegg, men det anbefales å montere annen tilfredsstillende fuktalarm for varsling av lekkasjer fra disse. Konsekvensen av å ikke utbedre er at det plutselig kan oppstå vannskader som kan medføre store kostnader.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport





Skrukoblinger benyttet skjult i vegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast av ulik alder. Sannsynlig soilrør fra byggeår som bunnledning, basert på alder og stedlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er en defekt og rustent jernsluk i kjellergulvet, som for tiden er midlertidig tettet med en plastbøtte.

Soilrøret i bunnledningen vurderes å være fra byggeåret 1951, basert på alder og stedlige forhold, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Det defekte og rustne jernsluket i kjellergulvet bør skiftes ut, og det må etableres en varig og forskriftsmessig løsning.
Midlertidig tetting med plastbøtte utgjør en for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen, samt fare for lukt og hygieniske problemer.
- Den defekte og rustne jernsluket i kjellergulvet bør skiftes ut snarest for å unngå luktproblemer og fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales å få vurdert tilstanden på soilrøret i bunnledningen av en rørlegger, da alder og ukjent tilstand medfører økt risiko for brudd, lekkasjer og tilstopping, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader.





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har stedvis naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue. Produksjonsår på pumpen er 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Ifølge egenerklæring har varmepumpen noe redusert effekt.

På grunn av alder er det usikkerhet knyttet til pumpens videre funksjon og levetid.

Frontdekselet er tapet fast.

Konsekvens/tiltak

• Varmepumpen bør følges opp med jevnlig service og vedlikehold for å sikre optimal drift og forlenge levetiden.

Frontdekselet bør festes på en forsvarlig måte for å unngå ytterligere skade eller redusert funksjon.

På grunn av pumpens alder og redusert effekt er det økt risiko for driftsproblemer og behov for reparasjon eller utskifting i nær fremtid.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra 2026 er på ca. 200 liter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid.
Automatsikringer.

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk
anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er fremlagt samsvarserklæringer på montasje av varmekabler og montasje av spotter på bad samt montasje av 4 ekstra kurser i sikringsskap samt montasje av 6 stk. spotter, 4 stk. vindusspotter, stikk til hvitevarer, tilkobling av platetopp, stikk over kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Stedvis manglende deksler på koblingsbokser.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (røykvarslere) ihht. gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er ikke montert røykvarsler i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningens drenerende system er av ukjent alder. Det vurderes at dreneringssystemet er fra de enkelte byggeår, da det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger på utskifting.

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 mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur tilbygg er utført med ringmurselementer samt stedvis gulv på grunn. Grunnmur i betong. Stedvis betongsøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er observert skjevheter på døren til tilbyggets utvendige bod, noe som indikerer mulig svikt i fundamenteringen på dette området.
- Isolerte grunnmurselementer er ikke tilfredsstillende utvendig tildekket ut ifra krav til brannsikring.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av fundamenteringen for å avdekke årsaken til skjevhetene.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være ytterligere setningsskader, redusert funksjon på dør og fare for skader på konstruksjon.

- Grunnmurselementer må tildekkes med ubrennbare materialer.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med plen, trær og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.

Vurdering av avvik:

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Terreng rundt byggverk bør planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegg. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak vedr. terrenghelning. Dersom det oppstår vannansamling inn mot/ ved bygning bør tiltak vurderes.
• Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedr. marin leire, men ved arbeider på eiendommen bør forholdet hensyntas.







TG 3 Oljetank

Beskrivelse
Det er nedgravd oljetank på eiendommen av ukjent type og alder. Eier har bestilt sanering av oljetanken.

Oljetanker har pålegg om inspeksjon etter 30 år, og deretter hvert 10. år. Fra 2020 ble det forbud mot fyring med fossilt brensel i husholdninger.
Det fins alternative fyringskilder, bl.a. bio fyringsolje/ parafin, som kan benyttes. I slike tilfeller kan fyringsanlegget fortsatt benyttes.
Eiere er ansvarlig for eksisterende oljetank og fyringsanlegg og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.
Kontakt evt. kommunen for ytterligere opplysninger.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank. Sortland kommunestyre har 27.09. 2018 vedtatt en lokal forskrift som krever at alle nedgravde oljetanker, uansett størrelse, skal reingjøres og graves opp når de permanent tas ut av bruk.

Konsekvens/tiltak
• Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport



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:

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

• Det er ikke montert rekkverk på deler av altan.

• Det er opplyst og registrert skjevheter på boddør som er indikasjon på setninger i fundamentering av boden.

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

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Det er ikke montert forskriftsmessig rekkverk på innvendig trapp til kjeller.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er fremlagt samsvarserklæringer på montasje av varmekabler og montasje av spotter på bad samt montasje av 4 ekstra kurser i sikringsskap samt montasje av 6 stk. spotter, 4 stk. vindusspotter, stikk til hvitevarer, tilkobling av platetopp, stikk over kjøkkenbenk.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (røykvarslere) ihht. gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er ikke montert røykvarsler i kjeller.

• Isolerte grunnmurselementer er ikke tilfredsstillende utvendig tildekket ut ifra krav til brannsikring.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av fundamenteringen for å avdekke årsaken til skjevhetene.
Setninger i fundamentet kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen og redusert funksjonalitet på boden dersom tiltak ikke iverksettes.

• Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Ved utleie er det krav til å måle radonverdien.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

Tilstandsrapport

- Grunnmurselementer må tildekkes med ubrennbare materialer.
- Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedr. marin leire, men ved arbeider på eiendommen bør forholdet hensyntas.

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

207 m²/200 m²

Enebolig: 5 Soverom, 2 Gang, Garderobe, Stue/kjøkken, Vaskerom, Bad, Trapperom, Bod, 3 Uinnredet kjellerrom, Kryperom

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 34 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 600 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 1,5 da., med påstående enebolig og uthus er beliggende i etablert, rolig og barnevennlig boligområde på Strand. Adkomst fra kommunal vei. Gangavstand til bl.a. skole, barnehage og butikk i umiddelbar nærhet samt friområde/utmark med gode turmuligheter både sommer og vinter. Riksvei har trase like vest for eiendommen med de ulemper dette medfører av trafikkstøy.

Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Eiendommens beliggenhet samt bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brannknausen 16 ,8406 SORTLAND 108 m²	1995	3 sov		01-07-2025	3 800 000	**3 800 000**		3 800 000	**33 043**
2	Raveien 9 ,8406 SORTLAND 115 m²	1983	3 sov		04-12-2024	3 650 000	**3 650 000**		3 650 000	**29 918**
3	Eliseusveien 3 ,8406 SORTLAND 151 m²	1985	3 sov		21-06-2023	3 400 000	**3 550 000**		3 550 000	**23 510**
4	Småskogveien 2 ,8406 SORTLAND 160 m²	1987	2 sov		25-05-2023	3 690 000	**3 500 000**		3 500 000	**21 875**
5	Littbakkveien 10 ,8406 SORTLAND 161 m²	1984	4 sov		20-12-2022	3 650 000	**3 450 000**		3 450 000	**21 429**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter iht. kommunalinformasjon.	Kr.		5 800
Forsikring. iht. eier.	Kr.		13 900
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.		14 500
Vannavgift, Strand Vannverk, iht. eier.	Kr.		2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**36 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 600 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	190 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**360 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 960 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		850 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**850 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 800 000**

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
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

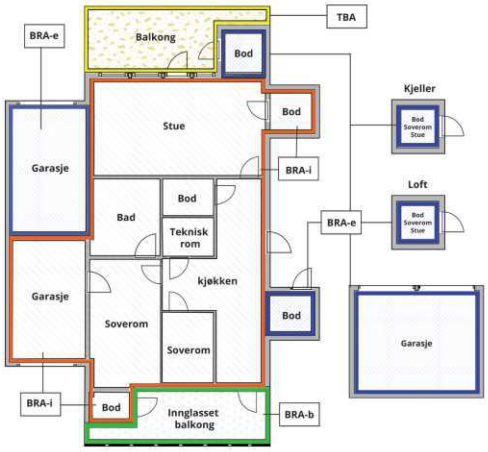
Hva er måleverdig areal?

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.

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	62			62	
1. Etasje	100	7		107	69
Kjeller	38			38	
SUM	**200**	**7**			**69**
SUM BRA	**207**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, garderobe		
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, trapperom	Utvendig bod	
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, kryperom		

Kommentar

Areal av kryprom/ krypkjeller er ikke medtatt i de oppgitte areal (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler).
Areal av rom under altan og kjellernedgang er ikke medtatt i oppgitte arealer pga. rommenes beskaffenhet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer ikke når det gjelder loftsetasje og 1. etg. . Det er registrert noen avvik i form av rominndeling og bruksendring. Det er ikke inntegnet planløsning på eksisterende bolig (gjelder alle etg.) samt at dør inn til bod i 1. etg. er fjernet. Det er ikke fremlagt tegninger for kjeller.
Fasade nord er 2 vinduer ikke inntegnet samt fasade øst er pulttak og utvendig bod ikke inntegnet samt altan og terrasse. Det er ikke ferdigattest på tilbygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikt "Tilbygg/ modernisering". Det er ikke fremlagt faktura på utført arbeid.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke nærmere vurdert da det ikke foreligger tegninger. Anbefaler nærmere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig.

Nyere håndverkstjenester

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

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør
	Odd Eirik Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	1	45		0	1457.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eliseusveien 8

Hjemmelshaver
Fredheim Elisabeth, Pedersen Odd Eirik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen, er beliggende i lett hellende terreng i etablert og attraktivt boligområde på Strand. Bolig med vest-sørvestvendt hovedfasade, med fri og god utsikt mot sjø og fjell.
Kort gangavstand til skole, barnehage og nærbutikk. Eiendommen har adkomst fra kommunal vei med begrenset trafikk.

Ca. 4 km. til Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, hvor det bl.a. er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Vannforsyning fra privat vannverk. Strand Vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp direkte til sjø.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

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

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent-/ ikke bekreftet byggeår

Standard
Generell bygnings- og vedlikeholdsmessig tilstand/standard som betegnes som noe redusert, også hensyntatt bygningens alder, dette bl.a. med grunnlag i stedvis generelt preg av elde/ slitasje med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov.

Vedlikehold
Bygningen er stedvis preget av elde/slitasje og skader, og det må påregnes stedvis omfattende kostnader dersom bygningen skal bringes opp til dagens standard.

Beskrivelse
Uthus er utført som enkel bygning og er stedvis sterkt preget av elde/slitasje og skader.

Utført med bl.a. uisolerte vegger med utvendig bordkledning, pulttak og saltak m/ platetekking (uten undertak), tregulv, gangdør og to-fløyet dør i front.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

Det må påregnes stedvis omfattende tiltak dersom bygningen skal bevares.

Uthus er ikke tilstandsvurdert.

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Ukjent byggeår på tilbygg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.07.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	21.07.2026		Gjennomgått	9	Nei
Fra Infoland	28.07.2026		Innhentet	106	Nei
Eier			Ingen		Nei
Norges Eiendommer	07.07.2026		Innhentet	3	Nei
Situasjonskart	07.07.2026		Innhentet	1	Nei
Statens Kartverk	07.07.2026		Innhentet	5	Nei
Megler	28.07.2026		Innhentet	106	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Eliseusveien 8 , 8406 SORTLAND
Gnr 1 - Bnr 45
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.

Fredheim, Elisabeth
20.07.2026
Signed bankID

Pedersen, Odd Eirik
20.07.2026
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

Elisabeth Fredheim

Odd Eirik Pedersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1999
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Eliseusveien 8
8406 Sortland

1870-1/45/0/0

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?:** 2019
   Firmanavn: ABC Elmontasje, Nilsson Haras, Tømrer Jan K. Nyrud, MMT
   Beskrivelse av arbeidet: Renovering bad

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom: Avretting samt fall rundt sluk og flislegging av gulv, himling i tak og plater /maling på vegger innvendig.

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

• **Ja**

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

Lagt membran på gulv og bak flis på vegg, og avrettingsmasse før flislegging. Slipt fall rundt sluk.
Ikke dokumentert. Gjelder vaskerom.

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?

• **Ja**

Trekkfullt i området verandadør mot sør. Noe manglende utvendig maling.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Snekkarlaget
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet bordkledning/vinduer og etterisolert røstvegg mot nord

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Firmanavn: Evenes Bygdeservice, Ivar Arntsen

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer i gamle del av bolig. Ny bordkledning/etterisolering vegg mot vest.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Firmanavn: Snekkarlaget

   Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av tilbygg m/utebod og nytt tak på hele huset, altså utvendig tilbygg. Innvendig er innredet av ufaglært.

---

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

• **Ja**

Vindu på badrom (2006) er dårlig pga kondens/fukt på innside.
Vindu på soverom, 2 etg. har feil med mekanisme åpne/lukkefunksjon. Defekte gamle vinduer i kjeller.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av frittstående utebod.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Delvis fornyelse av veranda mot sør.

---

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

• **Ja**

Noen sprekker i grunnmur fra opprinnelig byggeår 1951
Kan ikke lukke/låse utebod ved inngang pga skjevhet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Spor av fukt i kjeller/mur fra opprinnelig byggeår. "Saltavsetninger" på innside

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

Tilbakeslag avløp i kjeller

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Ikke dokumentert

Beskrivelse av arbeidet: Utspyling av rør. Montering av Y-rør over bakken på nedsiden av hovedvei, for å kunne spyle begge veier. Nyere rør ut i havet. Lagt under steiner.

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

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Nilsson Haras

   Beskrivelse av arbeidet: Renovering badrom m/nytt fordelingsskap. "Rør i rør" på bad.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Nilsson Haras

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt opplegg til oppvaskmaskin og vask kjøkken.

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
- **Ja**

Noe dårlig vanntrykk, men ikke problematisk.

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

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

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

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

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

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

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

   Beskrivelse av arbeidet: Installert vedovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Ja**

Nedgravd oljetank fra tidligere oljefyrt peis.
Det er bestilt sanering/fjerning av oljetanken.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

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

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

- **Ja**

LEDspotter i vindu på soverom fungerer ikke.

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Firmanavn: ABC El-montasje

   Beskrivelse av arbeidet: Ny inntakskabel og sikringsskap. Samt el-opplegg i tilbygg.

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

   Firmanavn: abc El-montasje

   Beskrivelse av arbeidet: Renovering bad. Varmekabel, spotter i tak

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: ABC El-montasje

Beskrivelse av arbeidet: Renovering kjøkken. Nye kurser til kjøkken, spotter i tak, vindusspotter. Trådløs styring /dimming. Montert stikk til hvitevarer. Stikk over benk og twist stikk/USB i kjøkkenøy.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilbygg, utebod og terrasse. Fyllmasse/heving av plen på nedsiden av hus. Lagt dreneringsrør i terrenget på nordsiden

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Loft i tilbydd 2009-10
Oppgradering av flater soverom 2. etg i den eldste delen av huset.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Mangler ferdigattest for tilbygg

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Utebod og veranda har skjevheter. Dør til utebod på trapp kan ikke lukkes/låses pga skjevhet. Manglende tetting mot regn/vind i nedgang til kjeller utvendig under veranda.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Beskrivelse av arbeidet: Innredning av tilbygg inkl. vaskerom. Veranda mot øst og sør.

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

• **Ja**

Innvendig solskjerming har defekter. Varmepumpe fra ca 2005 er sliten, men fungerer. Skjevhet/treghet i dører til soverom 2.etg. Høy "terskel" etter at gata ble asfaltert.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

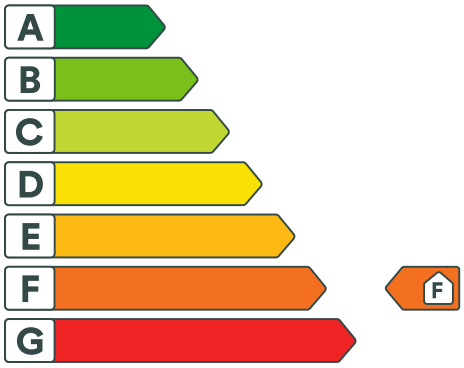
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Eliseusveien 8, 8406 SORTLAND**	
Dato for energimerking **28.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324701**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190180115**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **45**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **179,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **179,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **303,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **399,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **77 871 kWh**



Eliseusveien 8, 8406 SORTLAND

Detaljering

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



Eliseusveien 8, 8406 SORTLAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

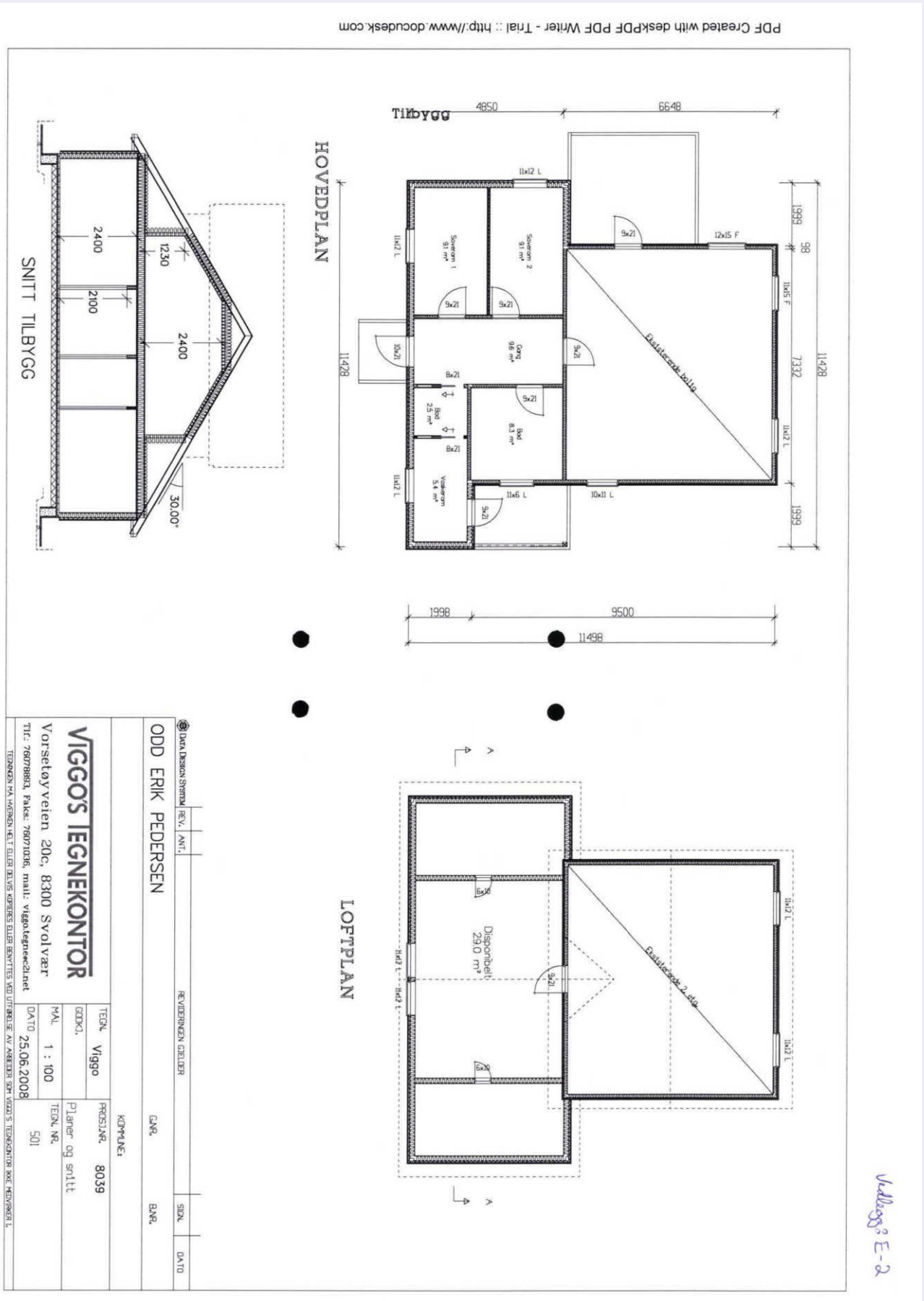
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg


PDF Created with deskPDF PDF Writer - Trial :: http://www.docudesk.com
DATA DESIGN SYSTEM
REV.
ANT.
REVIDERINGEN GJELDER
SIGN.
DATO
ODD ERIK PEDERSEN
GNR.
BNR.
Fasader
KOMMUNE:
TF-LOG2
TEGN.
Viggo
GODKJ.
PROSJNR
8039
MÅL
1 : 100
TEGN. NR.
DATO
25.06.2008
502
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx IKKE MEDVIRKER I.
Vedlegg 2E-1

Vedlegg


PDF Created with deskPDF PDF Writer - Trial :: http://www.docudesk.com
HOVEDPLAN
Tilbygg
4850
6648
11428
1999
98
7332
1999
1998
9500
11498
Soverom 1
91 m²
Soverom 2
91 m²
Gang
9.6 m²
Bad
2.5 m²
Bad
8.3 m²
Vaskerom
5.4 m²
Eksisterende bolig
SNITT TILBYGG
2400
1230
2100
2400
30.00°
LOFTPLAN
Disponibelt
29.0 m²
Eksisterende 2. etg.
DATA DESIGN SYSTEM
REV. ANT.
REVERINGEN GJELDER
SIGN.
DATO
ODD ERIK PEDERSEN
GNR.
BNR.
KOMMUNE:
VIGGO'S TEGNEKONTOR
Vorsetøyveien 20c, 8300 Svolvær
TLF.: 76078883, Faks: 76071036, mail: viggo.tegnes2.net
TEGN. Viggo
PROSJ.NR. 8039
GODKJ.
MÅL 1 : 100
Planer og snitt
DATO 25.06.2008
TEGN. NR. 501
TEGNINGEN MÅ IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM VIGGO'S TEGNEKONTOR IKKE MEDVIRKER I.
Vedlegg E-2

SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 08/1535
Dok.nr: 5
Arkiv: GNR-1/45, FA-
Saksbehandler: Eskild Brønlund
Dato: 22.12.2008

GNR. 1, BNR. 45 - TILTAK – OPPFØRING AV TILBYGG.

Journalposter i arkivsaken

1	I	22.07.2008	Snekkerlaget AS	Gnr. 1, bnr. 45 - Søknad om tillatelse til tiltak
2	U	13.08.2008	Snekkerlaget AS	Mangler i meldingssak
3	I	11.11.2008	Snekkarlaget AS	Vedrørende mangler i meldingssak-gnr. 1, bnr. 45
5	U	22.12.2008	Odd Eirik Pedersen	Gnr. 1, bnr. 45 - tiltak

Faktaopplysninger
Søknaden gjelder oppføring av tilbygg til bolighus. Etter at bygningsmyndigheten den 13.08.08 har tilskrevet ansvarlig søker er etterspurt dokumentasjon kommet inn. Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Strand I.

Vurderinger:
Når det gjelder areal og bygningshøyde er omsøkte tiltak i samsvar med reguleringsplanen.

Bygningsmyndigheten har etterspurt dokumentasjon for om utbyggingen tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene – jf. plan- og bygningslovens § 74.2. Prosjekterende har gitt en nærmere begrunnelse og vurdering av tiltaket i forhold til eksisterende bolig og i forhold til omkringliggende bebyggelse.

VEDTAK
Under henvisning til Deres søknad mottatt 28.07.08 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 93 igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

Generelle vilkår:

- Søknad, approberte 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 § 96.

- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 99.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 97.2. **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.
- **Tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med Kommunalteknikk (må gjøres før arbeider med VA-nett startes opp).**
- Avkjørsel skal utføres med stikkrenne av betongrør eller tilsvarende, min. Ø 30 cm. Avkjøringen skal ha en maksimum bredde på 4 meter.
- Det gjøres oppmerksom på etablering av forsvarlig adkomst for feiing. Her vises til Teknisk forskrift § 9-21, samt Forskrift om feiing og tilsyn med fyringsanlegg § 4-2.

Godkjenning av foretak:
Snekkerlaget AS og Sanitær & Varme AS innvilges lokal godkjenning samt ansvarsrett for funksjoner og ansvarsområde jfr. godkjent søknad om ansvarsrett.

Olai T. Kristiansen innvilges personlig godkjenning med hjemmel i GOF § 17, samt ansvarsrett – jf. søknad om ansvarsrett.

Godkjente dokumenter i saken:
Vedlegg
22.12.2008 45952 Gnr. 1, bnr. 45 - tiltak

Med hilsen



Ottar Skog
Enhetsleder Myndighet

SORTLAND KOMMUNE
Myndighet

Dato: 22.12.2008
Saksbehandler: Eskild Brønlund
Direkte tlf.: 76 10 91 15
Ref.: 08/1535
Dok.nr: 5

Deres dato:
Deres ref.:

Odd Eirik Pedersen

Eliseusveien 8

8400 SORTLAND

GNR. 1, BNR. 45 - TILTAK – OPPFØRING AV TILBYGG.

Ovennevnte sak er behandlet av administrasjonen etter delegert myndighet.

Ansvar
Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdigbehandlet av fylkesmannen, påhviler tiltakshaver.

Bygningsmyndigheten minner om at ansvarlig søker har ansvar for at endringer underveis blir opplyst bygningsmyndighet.

Kulturminner:
Det gjøres oppmerksom på, at skulle det under arbeidet i marken, komme frem gjenstander eller strukturer som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Samisk kulturminneråd og Kulturetaten, Nordland fylkeskommune omgående, jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978, § 8.

Gebyrorientering:
Gebyrer fastsatt i henhold til plan- og bygningsloven § 109.

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Andre nybygg. 51-100 m2	3020	1	3020	
Lokal godkj. - ved sentral godkjenning	250	3	750	

Faktura sendes tiltakshaver.

Orientering om vedtak og klageadgang
Vedlagt følger særutskrift fra behandlingen, samt orientering om klageadgang. Vedtaket kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse (Forvaltningslovens § 28). Eventuell klage sendes Fylkesmannen i Nordland via Sortland kommune.

Henvendelser i saken gjøres til Eskild Brønlund på tlf 76 10 91 15 eller epost eskil.bronlund@sortland.kommune.no

Med vennlig hilsen



Enhetsleder Myndighet

Kopi til:
Snekkerlaget AS Havnegata 40a 8400 SORTLAND

Vedlegg
22.12.2008 45952 Gnr. 1, bnr. 45 - tiltak

Statens fellesblankett

(1) Avsender	**Melding om rett til å klage over Forvaltningsvedtak** (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)
Sortland kommune Postboks 117 8401 Sortland	
(2) Dato 22.12.08	
(3) Mottaker (navn og adresse) Odd Eirik Pedersen Eliseusveien 8 8400 SORTLAND	**(4)** Klageinstans Fylkesmannen i Nordland

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om

Klagerett	De har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan De klage til?	Klagen sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk **(1).** Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk **(4).**
Klagefrist	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere – hvilket vedtak De klager over – årsaken til at De klager – den eller de endringer som De ønsker – eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk **(1)**. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken **Klage til Sivilombudsmannen**	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen (jf. rubrikk **(4)**) vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning. Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke isaker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senerebringe saken inn for Sivilombudsmannen.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-1/45

Norkart
Utskriftsdato: 07.07.2026 15:50

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FOSSEN	Beregnet areal	1457.4
Etablert dato	19.06.1950	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	19.06.1950			1/1, 1/45

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7620633.79	518273.18	0	Ja	1457.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2	Øvre Selnesveien 20 8402 SORTLAND	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/2	ELISEUSVEIEN 8 8406 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Eliseusveien 8

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190180115		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190180115: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	197
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	197
Opprinnelseskode	Massivregistrering	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
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

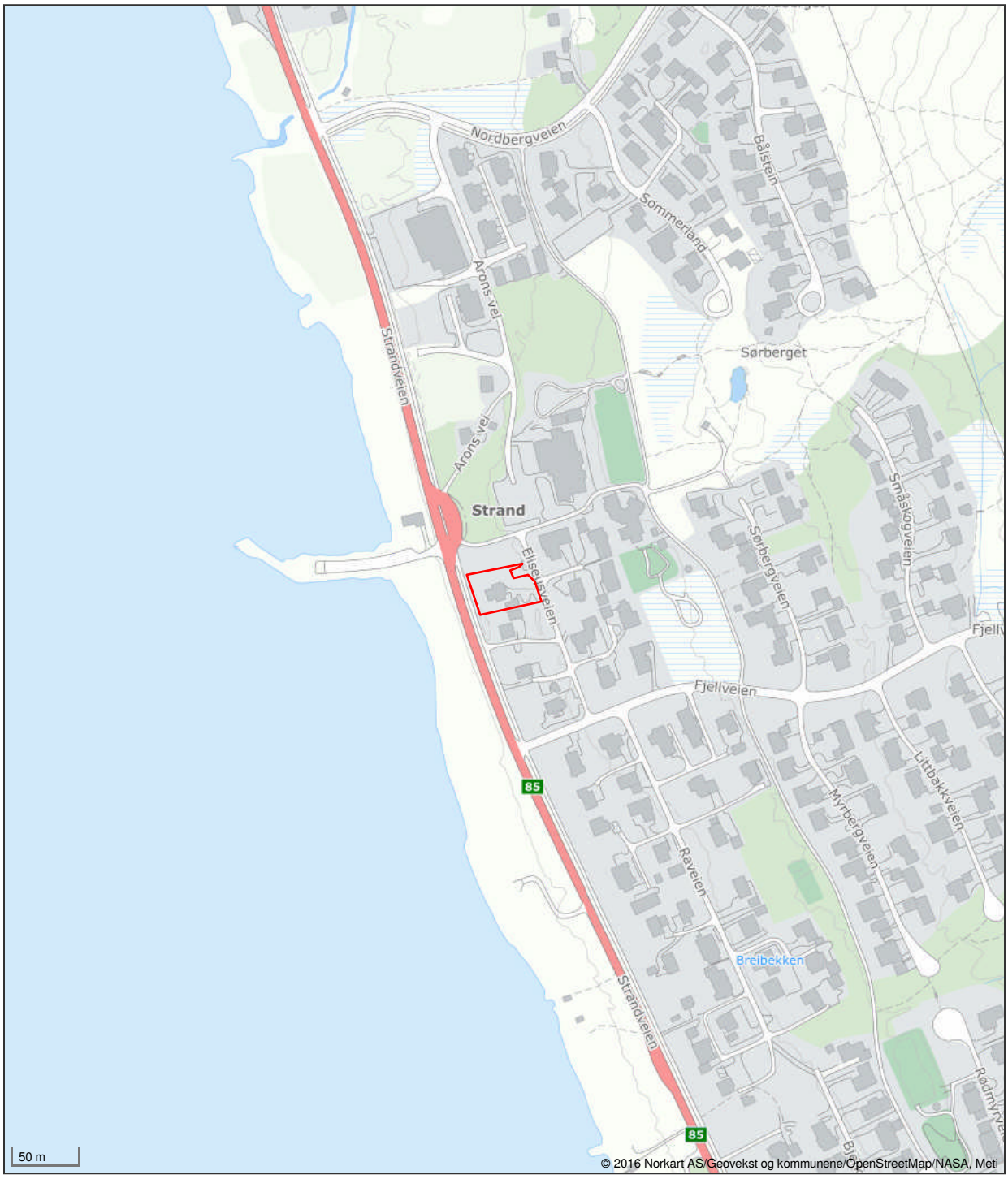
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eliseusveien 8	H0101	1/45	197	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	58	0	58	0	0	0
H01	1	100	0	100	0	0	0
K01	0	39	0	39	0	0	0

Utskriftsdato: 07.07.2026

Oversiktskart for eiendom 1870 - 1/45//



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

Utskriftsdato: 07.07.2026

Eiendomskart for eiendom 1870 - 1/45//



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

- 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	1 457,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7620633,79	**Øst**	518273,18	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7620624,06	518302,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	48,91	
2	7620640,28	518296,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	17,30	
3	7620644,91	518286,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,71	7,91
4	7620642,28	518280,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,05	
5	7620648,84	518277,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,99	
6	7620651,28	518284,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,99	
7	7620653,91	518287,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,41	6,27
8	7620644,62	518243,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,88	
9	7620613,56	518254,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,86	

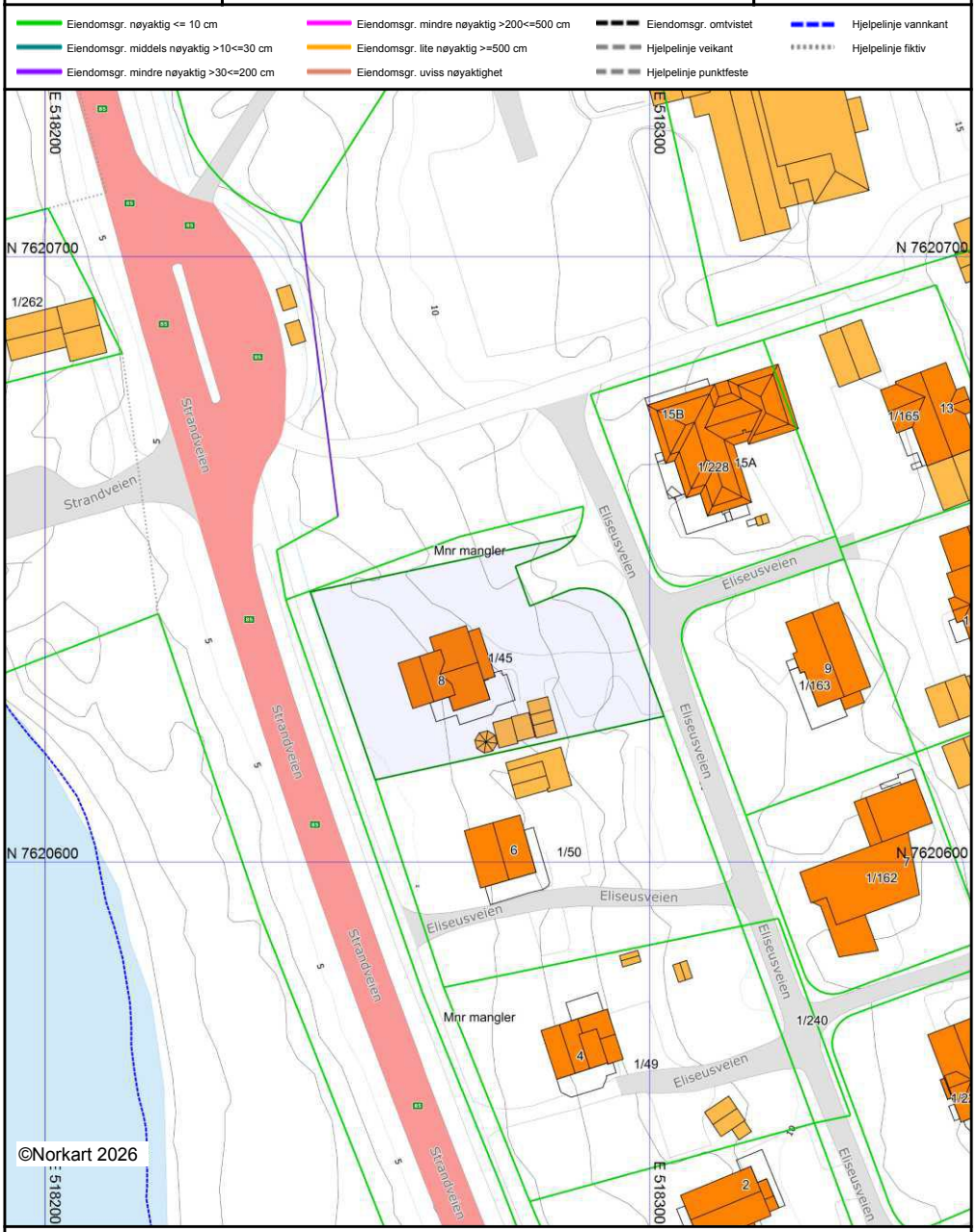
Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/45
Adresse: Eliseusveien 8
Dato: 07.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

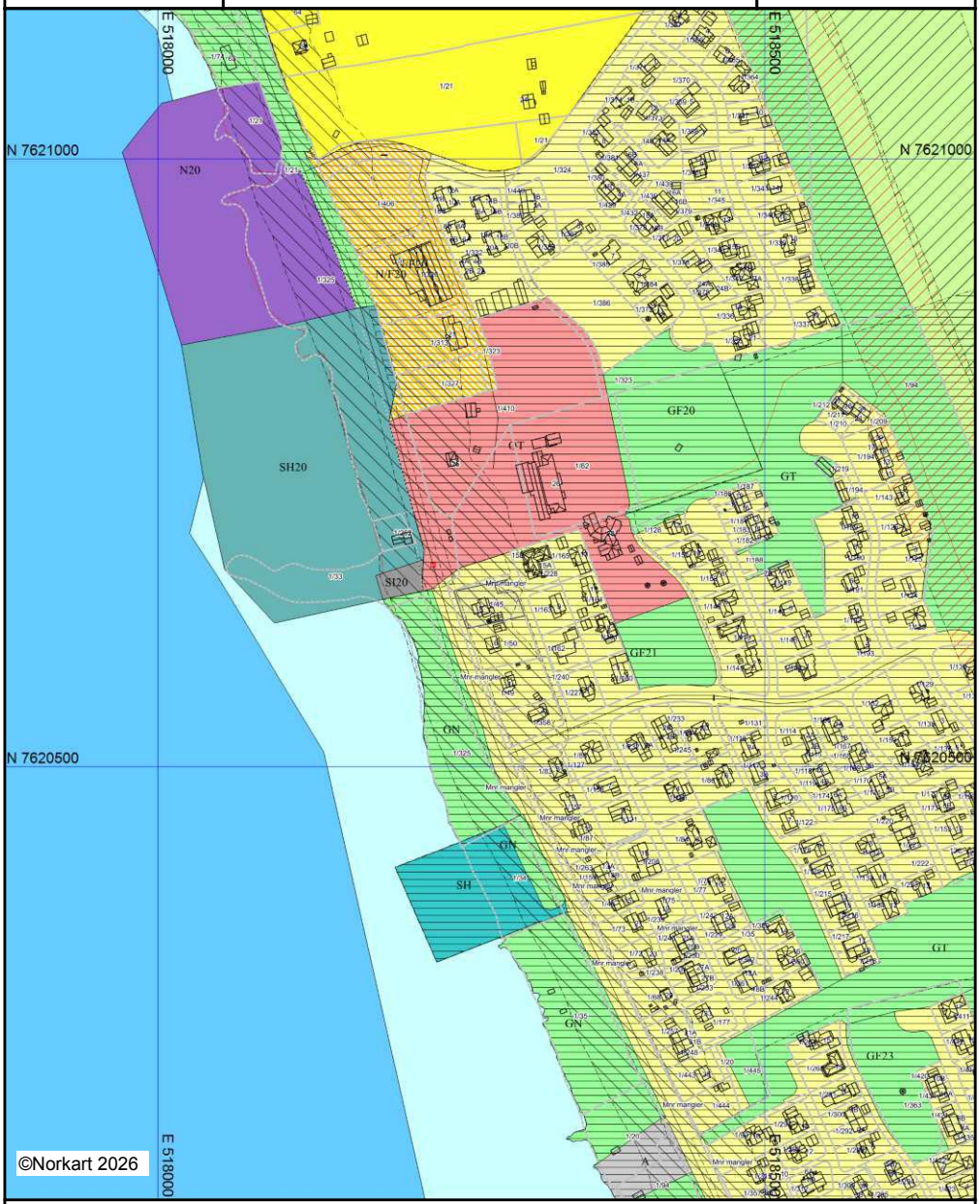
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/45
Adresse: Eliseusveien 8
Dato: 07.07.2026
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	0-0-80-0	FFFF66	255-255-51	0-0-0-80
Fritidsbebyggelse	1120	FFCC66	255-204-102	0-0-0-100	FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumsformål	1130	CC9900	204-153-0	0-20-80-20	996600	153-102-0	0-20-80-40
Kjøpesenter	1140	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20	996699	153-102-153	0-20-0-40
Forretninger	1150	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0	9999FF	153-153-255	40-40-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	FF9999	255-153-153	0-40-40-0	FF6699	255-102-153	0-60-40-0
Fritids- og turistformål	1170	9999CC	153-153-204	20-20-0-20	666699	102-102-153	20-20-0-40
Råstoffutvinning	1200	CC9999	204-153-153	0-20-20-20	AC6666	172-101-153	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0	9966CC	153-102-204	20-40-0-20
Idrettsanlegg	1400	99CC00	153-204-0	20-0-80-20	669900	102-153-0	20-0-80-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500	FF9933	255-153-51	0-40-80-0	CC6600	204-102-0	0-40-80-20
Uteoppholdsareal	1600	66CC99	102-204-153	40-0-20-20	339966	51-153-102	40-0-20-40
Grav og urnelund	1700	CC6699	204-102-153	0-40-20-20	993366	153-51-102	0-40-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	FFCC00 / FFFFFF	255-204-0 / 255-255-255	0-20-100-0 / 0-0-0-0	E6B800	230-185-0 / 255-255-255	0-17-90-0 / 0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)								
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010						
Bane	2020						
Luftthavn	2030	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Havn	2040	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Hovednett for sykkel	2050	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20	66B1B1	102-177-177	29-0-0-31
Kollektivnett	2060	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivknutepunkt	2070	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080	B39B9B	185-185-185	0-0-0-27	838383	128-128-128	0-0-0-50
Trasse for teknisk infrastruktur	2100	FFCC99	255-204-153	0-20-40-0	FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasseer	2800	CCCCCC / FFFFFF	204-204-204 / 255-255-255	0-0-0-20 / 0-0-0-0	999999 / FFFFFF	153-153-153 / 255-255-255	0-0-0-40 / 0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)								
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Ferdsel	6100	66CCFF	102-204-255	60-20-0-0	3399CC	51-153-204	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 / sjøareal mv. 2.3

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

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

LINJESYMBOL

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

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

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol												
KpSamferdselPunkt/ ..TYPESAMFPUNKT												
Vegkryss	1129											
Kollektivknutepunkt	1159											

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

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

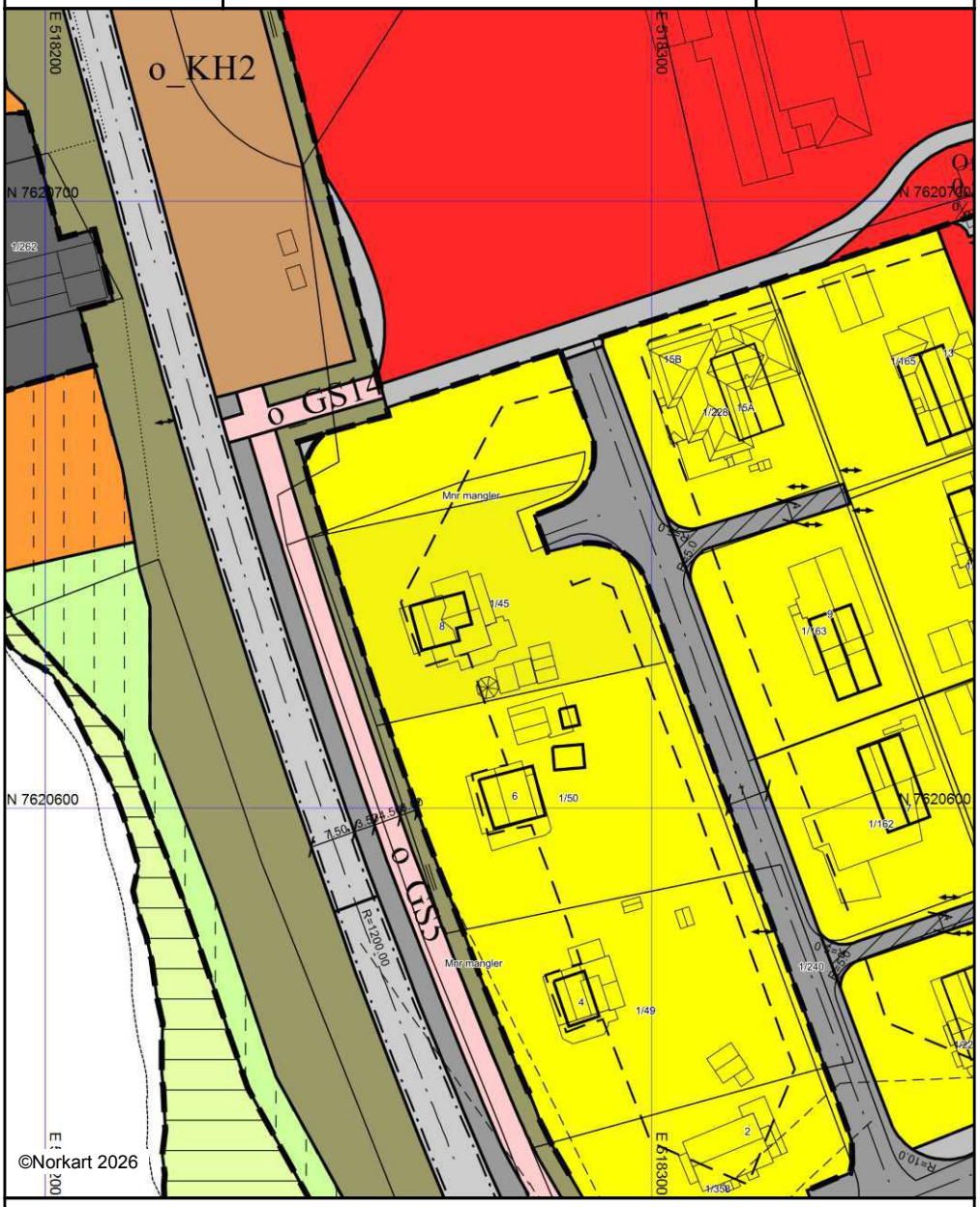
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/45
Adresse: Eliseusveien 8
Dato: 07.07.2026
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



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN ” TRAFIKKAREAL RV.85 SORTLAND BRU- KRYSS SIGERFJORDVEIEN”
Sortland kommune

Plan ID: 2014328

Dato for kommunestyrets vedtak: 22.09.2016
Dato for godkjenning av mindre endring av reguleringsplan:

I

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 er planområdet regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Småbåtanlegg SH1-SH2 m/tilhørende strandsone
- Avløpsanlegg o_A1
- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjørevei o_V1-o_V7
- Kjørevei-kryssområder o_VK1-o_VK6
- Gang- og sykkelvei o_GS1-o_GS14
- Fortau o_F1-o_F2
- Gangvei o_G1
- Annen veggrunn – grøntareal
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Bussholdeplass o_KH1-o_KH6

3. Landbruks- , natur- og friluftsformål samt reindrift
- Landbruks-, natur og friluftsformål

III

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-6 er planområdet regulert til følgende formål:

HENSYNSONER
Bevaring kulturmiljø
H570_1-H570_3 automatisk fredede kulturminner.

IV

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-7 er planområdet regulert til følgende formål:

FELLESBESTEMMELSER

a) Terrengbehandling

Terrenginngrep skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Stedlige vekstmasser skal i størst mulig grad benyttes ved reetablering av vegetasjon. Ulike typer vekstmasser skal ikke blandes i mellomlagringsperioden eller ved utlegging.
Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av sideterreng.
Terrengbehandlingen skal gjøres ferdig samtidig med resten av veganlegget.

b) Jordressurser

Spesielle hensyn i forhold til jordressurser skal konkretiseres i en ytre miljøplan, utarbeidet sammen med detaljert byggeplan, og med oppfølging i anleggsfasen.
Matjordlaget skal tas vare på i anleggsperioden og tilbakeføres til areal med jordbruksformål før anlegget avsluttes.
Disponering av overskuddsmasser av matjord skal gjøres i samarbeid med kommunens landbruksforvaltning.
Ved tilbakeføring skal fyllinger og skråninger tilpasses/avrundes mot eksisterende terreng slik at skarpe og tydelige overganger unngås, og man får maksimal utnyttelse av landbruksarealet.

c) Støyskjermingstiltak

Miljøverndepartementets retningslinjer for arealbruk i støyutsatte områder (jfr. Rundskriv T-1442) og Vegdirektoratets skriv om praktisering av T-1442, skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Dette innebærer at ambisjonsnivået ved gjennomføringen av planen er at eksisterende bygninger med støyfølsomme bruksformål:

- ikke skal ha et utendørs støynivå som overstiger Lden 55 dB på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk
- eller maksimalt utendørs støynivå nattestid som overstiger L5AF 70 dB utenfor rom med støyfølsom bruk.

For innendørs støynivå (LpAeq24h) er ambisjonsnivået i henhold til PBL standard NS 8175. Ambisjonsnivåmetoden utarbeidet av Vegdirektoratet, skal legges til grunn ved utredning av tiltak.

Følgende eiendommer med bygg inntil veg, vist ved Gnr/Bnr, er kartlagt som støyutsatt og skal utredes for hvorvidt de skal ha støytiltak eller ikke:

3/11	3/187	3/211	3/141	3/48	3/14	2/51	2/1	2/8	2/12	1/19
1/32	1/44	1/28	1/409	1/29	1/350	1/1	1/269	1/270	1/329	1/330
1/277	1/280	1/281	1/353	1/351	1/283	1/316	1/82	1/41	1/356	1/357
1/315	1/90	1/20	1/248	1/257	1/177	1/68	1/253	1/231	1/72	1/73

1/46	1/159	1/263	1/87	1/157	1/183	1/358	1/49	1/50	1/45	1/228
1/410	1/4	1/78	1/43	1/40	1/54	1/15	1/251	1/23	1/60	

I tillegg skal gnr. 3 bnr. 383 (Sigerfjordveien 5) sjekkes hvorvidt den er støyutsatt og om det er behov for tiltak. Dette skal skje samtidig med supplering av støyvurderinger langs riksveien.

Anbefalingene i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2012) skal overholdes, så langt det er teknisk mulig og økonomisk forsvarlig etter kost/nytte-vurderinger.

Det er utarbeidet støyutredning med tilhørende støysonekart.

d) Funksjons og kvalitetskrav

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved videre detaljering av gang- og sykkelveger og plattformer for kollektivtransport.

e) Verneverdi

Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeid stanses og kulturmyndighet kontaktes omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml.) §8

f) Forurensning i grunnen

Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven § 7.

g) Andre fellesbestemmelser

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven (samt tilhørende Teknisk forskrift) og kommunens vedtekter til denne.
Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

h) Avvik.

Mindre avvik i skråningsutslag innenfor området vil kunne skje som følge av uforutsette forhold, som f.eks. grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål vil fravike noe fra det som fremgår av formålsgrensene i planen. Areal som ikke disponeres til vegformål, forutsettes benyttet som tilstøtende formål.
Ved større avvik fra formålsgrensene som framgår av planen, vil det være behov for å søke om dispensasjon, eller gjennomføre mindre endring av reguleringsplanen etter PBL § 12-14 andre ledd. Om fravike fra reguleringsplanen er så betydelig at det utløser krav om dispensasjon eller mindre endring av planen, avgjøres av kommunen.

i) Innløsning av bygninger.

Bygg på eiendom 3/11 (ved kryss til Sigerfjord) og 2/12, ved dokumentasjon at disse er boliger, innløses som følge av ombygning av Rv.85.

j) Riksveg 85 samt gang- og sykkelveganlegget skal planlegges og bygges i henhold til vegnormal *N100 «Veg- og gateutforming»*.

Strekningen skal ha vegbelysning. Vegbelysning skal planlegges i henhold til hb. *V124 «Tekniskplanlegging av veg- og gatebelysning»*. Der hvor gang og sykkelvei er parallellført skal mastene plasseres mellom hovedvegen og gang- og sykkelvegen. Det skal være min 3m mellom kjørebanekant og lysstolpe, og min. 1,5 m fra lysstolpe til asfaltkant gang- og sykkelveg (sykkelveg med fortau).
Masteplassering skal skje etter en helhetlig vurdering av strekningen.

Belysningen som brukes på avkjørselen eller i sidevegen må ikke være sterkere enn belysningen på hovedvegen, men de kan ha en annen lysfarge for ikke å forstyrre den visuelle føringen av vegen. Første lysmast bør plasseres minst 10 m fra kantlinjen på hovedvegen.

Arealer som skal være offentlig eiet, er benevnt med o_

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Småbåtanlegg SH1-SH2
1.2. Avløpsanlegg o_A1
Overnevnte områder er innregulert i planer ID 1987084 og ID 2003186.

1.3. Boligbebyggelse og Næringsbebyggelse er innregulert i Byplan Sortland 2015-2027.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjørevei – o_V1 - o_V3
Eksisterende riksvei 85, 60km/t. Tverrprofil vei 7,5m. Utvidelse av veien på vestsiden.

2.2 Kjørevei – o_V4 - o_V6
Eksisterende riksvei 85, 80km/t. Tverrprofil vei 8,5m. Utvidelse av veien på østsiden.

2.2 Kjørevei – o_V7
Eksisterende Sigerfjordveien, 50km/t. Tverrprofil vei 6,5m. Veien tilpasses omregulert kryss o_VK6.

2.3 Ny bru over Osvollelva.
Ny bru skal prosjekteres i henhold til hb. *N400 «Bruprosjektering»*

2.4 Kryss – o_VK1- o_VK6
Eksisterende kryss som er regulert iht. vegnormal *N100 «Veg- og gateutforming»* og *V121 «Geometrisk utforming av veg- og gatekryss»*.

2.5 Gang- og sykkelvei – o_GS1- o_GS14
Gang- og sykkelvei skal gi trygge forhold for myke trafikanter. Opparbeides som vist på plankartet.
O_GS2- o_GS11 er G/S-vei reguleres som sykkelveg med fortau. Plassering av fortauet skal være lengst bort fra kjørevegen. Dekke skal være asfaltert.
Bredde på sykkelvegen skal være 2,5 m og fortauet 1,5 m (eks. 2 x 0, 25 m skuldre)

Det tillates kjøring på deler av gang- og sykkelveg som tilkomst til eiendommer som vist på reguleringsplankart.

Området O_GS12 er avsatt i forbindelse med tilpassing av bru for myke trafikanter.
O_GS13 - eksisterende G/S-vei tilpasses nytt kryss utforming.
O_GS14 - eksisterende G/S-vei fra skoleområdet tilpasses ny bussholdeplass og tilrettelegges for mulighet til kryssing av riksvei.

2.6 Fortau

O_F1 - areal for fremtidig fortau. Bredde 2,75m.

O_F2 – dagens fortau med endringer.

2.6 Gangvei

O_G1 - gangforbindelse mellom o_GS11 og busslomme o_KH6.

2.7 Avkjørsler

Atkomst til tomt som er vist på plankart med retningspil.
Avkjørsler markert med "Av" er felles avkjørsler:
Av1 = 1/60, 1/63, 1/23
Av2 = 1/29, 1/24, 1/241, 1/44, 1/28
Av3 = 3/33, 3/14, 3/89, 3/48, 3/141, 3/25,3/48
Av4 = 3/187, 3/211, 3/122, 3/12, 3/253

Avkjørsler D1-D14 er regulerte landbruksavkjørsler eller avkjørsel i forbindelse med veirett til naust.

Nødvendige tilpasninger av avkjørsler i forhold til etablering av gang- og sykkelveg og utvidelse av veg kan utføres.
Kryssing av gang- og sykkelvegen med motorkjøretøy i tilknytning til avkjørsler er tillatt.
Avkjørsler som skal stenges, er markert med dobbel strek tvers over eksisterende avkjørsel.

2.8 Annen veggrunn

I området for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøntområder, grøfter, støyskjerm, stabiliserende tiltak, rekkverk og liknende.

Regulert "Annen veggrunn" bør være min. 3 meter fra regulert fortau, med utkraging for bygg som komme innenfor denne avstand.

Annen veggrunn skal revegeteres slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Det skal være fri sikt over 0,5m høgde over plan på tilstøtende veger.
Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

I områder annen veggrunn-teknisk anlegg, mellom riksveien og gang og sykkelvei, er det tillat etablert veibelysning.

2.9 Kollektivholdeplass

Formålet omfatter bussholdeplass med plattform. Holdeplassen skal utformes etter prinsipper om universell utforming med tilstrekkelig plattformhøyde.

I tilknytning til bussholdeplassen er det tillatt å oppføre leskur.
Det kan settes opp et ekstra lyspunkt ved holdeplassen, og fortrinnsvis slik at det kaster lys inn i leskuret hvis slikt finnes.
o_KH1 – o_KH4 er ensidig toveisbusslomme.
o_KH5 – o_KH6 busslomme med plattformen.

3. LNFR

LNFR arealer som kan benyttes som anleggsområde i byggeperioden og skal etter at anlegget er avsluttet settes til opprinnelig stand.

4. OMRÅDEBESTEMMELSER

4.1.Midlertidig anleggsområde

Anleggsbelte

Anleggsbeltet kan benyttes til tiltak som er nødvendig for å få gjennomført arbeidene i fv.85 og tilstøtende lokalveger. Bruken er tidsmessig avgrenset til anleggsperioden. Tiltak i anleggsbeltet skal i minst mulig grad påvirke boliger.
Når anlegget er gjennomført faller det midlertidige anleggsbeltet bort og de underliggende formålene med tilhørende bestemmelser gjøres gjeldende.

Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn høyst nødvendig. Områdene skal istandsettes i samsvar med opprinnelig formål og tilstand. Innenfor anleggsbeltet kan det utføres permanente terrengtilpasninger. Istandsetting inne på den enkelte private tomt skal skje i nært samarbeid med boligeier eller borettslag mv.

LNF-områder skal tilsåes med egnet frøblanding.

Det skal i anleggsperioden sikres trygg og god framkommelighet for gående, syklende og bilister.

Det er avsatt midlertidig anleggsareal for tilpasning av avkjørsel til 1/273 (ved o_KH1) og 1/44,241,24 (ved o_KH4).

4.2 Osvollelva

Fyllingsskråningene på vestsiden av ny trasé pr. 3810-3910 skal utføres med en helningsgrad på maksimalt 1:2 Avslutningen av fyllingsfoten i vassdraget skal utformes på en slik måte at det skapes hulrom og skjulområder for fisk, eventuelt kan det bygges tørrmur med maksimal helning10:1, slik at vannmiljøet ikke blir berørt.
Utfylling i elva og tiltak som kan medføre fare for finpartikulær tilførsel til vassdraget skal foregå utenom oppvandringstida for laks og sjøørret og mest gunstig tidsperiode vil være ca. 05.11-20.04. Under bygging av brua og veien inn mot denne skal det utvises aktsomhet slik at unødig skade på vassdragsmiljøet unngås.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1. Sikring.
Før anleggsstart skal det iverksettes nødvendige tiltak i form av skilting mv. for å sikre framkommelighet for biltrafikk, kollektivtrafikk, gående og syklende i anleggsperioden.

Adkomst til jordene må ikke hindres i anleggsperioden.

5.2 Støyskjerming.
Støyskjerming skal etableres og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

6. DOKUMENTASJONSKRAV

6.1. Opparbeidelse av trafikkområdene (kjøreveg, gang- og sykkelveg, bru, planfrie underganger, annen veggrunn og kollektivholdeplasser) skal skje etter detaljerte byggeplaner som skal godkjennes av Sortland kommune og Statens vegvesen. Byggeplaner skal utarbeides i henhold til håndbok 139. Innenfor planområdet gis det i byggeplanen anledning til å gjøre mindre forskyvninger av fortau og kjøreveg.

Det skal i byggeplanfasen utarbeides plan for ytre miljø (YM-plan) for å sikre at nødvendige avbøtende tiltak iverksettes.
Det må utføres bygningsbesiktigelse samt fastsettes krav til maksimale rystelser for anleggsarbeidene for å unngå skade på nabobebyggelse. Krav til rystelser fastsettes etter NS 8141 *"Vibrasjon og støt-Målinger av svingehastighet og beregning av veiledende grenseverdier for å unngå skade på byggverk"*

6.2. Geotekniske forhold
Det skal dokumenteres tilstrekkelige undersøkelser og geotekniske vurderinger i forbindelse med utarbeidelse av byggeplan.

84

504.084

SORTLAND KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "STRAND SENTRUM".

Sist revidert: 02.06.87.
Egengodkjent kommunestyret. 20.08.87.....

§ 2 Boligområder, fellesbestemmelser.

a) I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer. Der det er angitt på planen kan bare 1 etasjes hus oppføres. Der det er angitt 1 + S på planen kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Bygningens høyde til gesims må ikke overstige 4 m for 1 etasjes hus og 6 m for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

c) Bygningen skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller i samme vegstrekning skal ha lik takvinkel. Bygningsrådet kan tillate andre takformer der dette kan aksepteres ut fra praktiske og estetiske hensyn.

§ 3 Områder for småhusbebyggelse

a) Bygningens golvflate må ikke overstige 20% av tomtas nettoareal.

b) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på planen.

c) For hver leilighet skal det avsettes plass til garasje. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjen kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.
Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger med byggemeldingen på hovedhuset, selv om garsjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil pr. bolig/boenhet på egen grunn.

d) 8 av tomtene skal ha felles privat adkomst som vist på planen.

§ 4 Bebyggelsen i E1 og E2.

a) Bygningenes golvflate må ikke overstige 40% av tomtas nettoareal.

b) Bebyggelsen skal ha felles privat kjøreadkomst, garasjer og parkeringsplasser som vist på planen.

c) Feltene E1 og E2 er utforma som flateplan uten tomteinndeling. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for angjeldende felt og husgruppe, med kotert situasjonsplan som viser terrengbehandling, adkomst og avkjørsler.

§ 5 Forretningsområde, fellesbestemmelser.

a) Forretningsbygg kan oppføres i 2 etasjer. For de områdene som er skravert skal bebyggelsen ikke overstige 1 etasje.

b) Bygningens høyde til gesims må ikke overstige 4 m for 1 etasjes hus og 7 m for 2 etasjes hus over ferdig planum for tilstøtende vegparti.

For D1 og D2 refererer det seg til veg 2, for D3 refererer det seg til veg 1 og for D4 refererer det seg til ferdig planert terreng.

c) Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for angjeldende område, med kotert situasjonsplan som viser terrengbehandling, adkomst og avkjørsler.

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

e) Utnyttelsesgraden i området skal ikke overstige U = 1,0.

§ 6 Forretningsområdet, D1 og D2.
I området skal det oppføres bebyggelse til forretninger og kontorformål. Bygningsrådet kan tillate at 2.etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan boliger ikke oppføres i området.

§ 7 Forretningsområdet, D3.
I området skal det oppføres bebyggelse til forretninger, kontorer samt hotell og restaurantvirksomhet med tilhørende parkeringsareal.

§ 8 Offentlige områder.
a) Området tillates kun brukt til det formål som er angitt på planen.

b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

c) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U = 0,4.

§ 9 Trafikkområder.
I trafikkområdene skal det anlegges
- kjøreveger med fortau
- gang- og sykkelveger
- parkering.

I veg I - Eliseusvegen skal det anlegges fartsdempere som vist på planen.
Fortau langs Eliseusvegen og fartsdempere (30 km-sone) skal være opparbeidet før Eliseusvegen - veg 1 åpnes for trafikk.

§ 10 Friområder

Friområdene kan ikke bebygges. Bygningsrådet kan imidlertid tillate faste lekeinnretninger.

Lekeplassene m/gangstiene skal være opparbeidet når boligfeltet tas i bruk.

§ 11 Friluftsområdet.

I friluftsområdet mellom Rv. 19 og sjøen er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets og havnestyrets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Evt. naust tillates kun oppført midlertidig.

§ 12 Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og matriale.

b) Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

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

e) Mindre unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sortland kommune.

Sortland Kommune

Anton Pettersen
ordfører

Willy Bowitz
bygningssjef

SORTLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "STRAND".

§ 1

Reguleringsplanen omfatter de arealer som ligger innenfor reguleringsgrensen som vist på planen.

§ 2

Boligområder, fellesbestemmelser.

a) I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer. Der det er angitt på planen kan bare 1-etasjes hus oppføres. Der det er angitt 1+S på planen kan det for 1-etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Bygningenes høyde til gesims må ikke overstige 4 m for 1 etasjes hus og 6 m for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

c) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel. Bygningsrådet kan tillate andre takformer der dette kan aksepteres ut fra praktiske og estetiske hensyn.

§ 3

Områder for rekkehusbebyggelse.

a) Bygningenes golvflate må ikke overstige 40% av tomtas nettoareal.

b) Garasjer/parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg.

c) Husplassering på rekkehusparsellene er på planen vist som veiledende illustrasjon. Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for angjeldende husgruppe, med kotert situasjonsplan som viser terrengbehandling, adkomst, avkjørsler, plassering av garasjer, parkeringsplasser, tørkestativ, søppelkasser m.v.

§ 4

Områder for småhusbebyggelse.

a) Bygningenes golvflate må ikke overstige 20% av tomtas nettoareal.

b) Bebyggelse skal plasseres med møneretning som vist på planen.

c) For hver leilighet skal det avsettes plass til garasje. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger med byggemeldingen på hovedhuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.

§ 5

Forretningsområde.

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

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

c) Forretningen skal på egen grunn ha plass for parkering samt av- og pålessing nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

d) Utnyttelsesgraden i området skal ikke overstige U=0,5.

§ 6

Offentlige områder.

a) Områdene tillates kun brukt til de formål som er angitt på planen.

b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

c) Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U=0,4.

§ 7

Landbruksområder.

a) Innenfor landbruksområdet tillates kun oppført bygninger tilknyttet landbruket, slik som våningshus og driftsbygninger med tilknytning til det enkelte bruk.

§ 8

Felles grøntområde og friområder.

a) Friområdene kan ikke bebygges.

Bygningsrådet kan tillate nødvendige innretninger for bruk av områdene.

§ 9

Trafikkområde.

I område C kan det oppføres kai samt anlegges småbåthavn.

§ 10

Friluftsområde.

a) Friluftsområdene unntatt områdene J og K kan ikke bebygges.

b) Områdene J og K tillates bebygget med naust for mindre fartøyer. Hvert enkelt naust kan bare oppføres i 1 etasje og med grunnflate ikke over 40 m^2.
Bygningsrådet kan kreve at det utarbeides bebyggelsesplan for området i sin helhet eller for deler av det, før anmeldelsen av ett enkelt bygg behandles.

§ 11

Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

b) Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

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

e) Mindre unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sortland kommune.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland.

Bodø den 23. februar 1979.

Ole S. Aavatsmark

Erik Dahl

FYLKESMANNEN I NORDLAND

SORTLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "STRAND".

§ 1

Reguleringsplanen omfatter de arealer som ligger innenfor reguleringsgrensen som vist på planen.

§ 2

Boligområder, fellesbestemmelser.

a) I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer. Der det er angitt på planen kan bare 1-etasjes hus oppføres. Der det er angitt 1+S på planen kan det for 1-etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Bygningenes høyde til gesims må ikke overstige 4 m for 1 etasjes hus og 6 m for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

c) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel. Bygningsrådet kan tillate andre takformer der dette kan aksepteres ut fra praktiske og estetiske hensyn.

§ 3

Områder for rekkehusbebyggelse.

a) Bygningenes golvflate må ikke overstige 40% av tomtas nettoareal.

b) Garasjer/parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg.

c) Husplassering på rekkehusparsellene er på planen vist som veiledende illustrasjon. Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for angjeldende husgruppe, med kotert situasjonsplan som viser terrengbehandling, adkomst, avkjørsler, plassering av garasjer, parkeringsplasser, tørkestativ, søppelkasser m.v.

§ 4

Områder for småhusbebyggelse.

a) Bygningenes golvflate må ikke overstige 20% av tomtas nettoareal.

b) Bebyggelse skal plasseres med møneretning som vist på planen.

c) For hver leilighet skal det avsettes plass til garasje. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2, og skal være tilpasset boligbuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger med byggemeldingen på hovedhuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.

§ 5

Forretningsområde.

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

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

c) Forretningen skal på egen grunn ha plass for parkering samt av- og pålessing nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

d) Utnyttelsesgraden i området skal ikke overstige U=0,5.

§ 6

Offentlige områder.

a) Områdene tillates kun brukt til de formål som er angitt på planen.

b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

c) Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U=0,4.

§ 7

Landbruksområder.

a) Innenfor landbruksområdet tillates kun oppført bygninger tilknyttet landbruket, slik som våningshus og driftsbygninger med tilknytning til det enkelte bruk.

§ 8

Felles grøntområde og friområder.

a) Friområdene kan ikke bebygges.
Bygningsrådet kan tillate nødvendige innretninger for bruk av områdene.

§ 9

Trafikkområde.

I område C kan det oppføres kai samt anlegges småbåthavn.

§ 10

Friluftsområde.

a) Friluftsområdene unntatt områdene J og K kan ikke bebygges.

b) Områdene J og K tillates bebygget med naust for mindre fartøyer. Hvert enkelt naust kan bare oppføres i 1 etasje og med grunnflate ikke over 40 m^2.
Bygningsrådet kan kreve at det utarbeides bebyggelsesplan for området i sin helhet eller for deler av det, før anmeldelsen av ett enkelt bygg behandles.

§ 11

Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

b) Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

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

e) Mindre unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sortland kommune.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland.

Bodø den 23. februar 1979.

Ole S. Aavatsmark

Erik Dahl

Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/45
Adresse: Eliseusveien 8
Utskriftsdato: 07.07.2026
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



442

Nr. 531 B.
Bearthsen & Co., Hafslen.
11—48

Finansdepartementets formular.

Dagbok nr. 2138 1950.
Vesterålen sorenskriverembede.
Mott. 19/6 1950

SKYLDDELINGSFORRETNING

Mar - dag den 8 mai 1950 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Sommerland g.-nr. 1 b.-nr. 1 av skyld 32øre mark i Sortland herred. Forretningen er forlangt av Magnus Fossen Strand som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn Alle

Ved forretningen møtte[3]: Konrad Fjærvoll Strand Sverre Nilsen Kringlen og Ingvar Mathiassen Kjerringnes samt selgeren Elixius Fossen

Mennene valgte til formann Ingvar Mathiassen

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]:

Fra nedrott stein ved hovedveien og 80 m. i østlig retning til nedrott stein. Derfra i nordlig retning 32.5 m. til nedrott stein. Derfra i vestlig retning 80 m. til + i stor stein ved hovedveien. Derfra i nordlig retning 32.5 m. langs hovedveien,

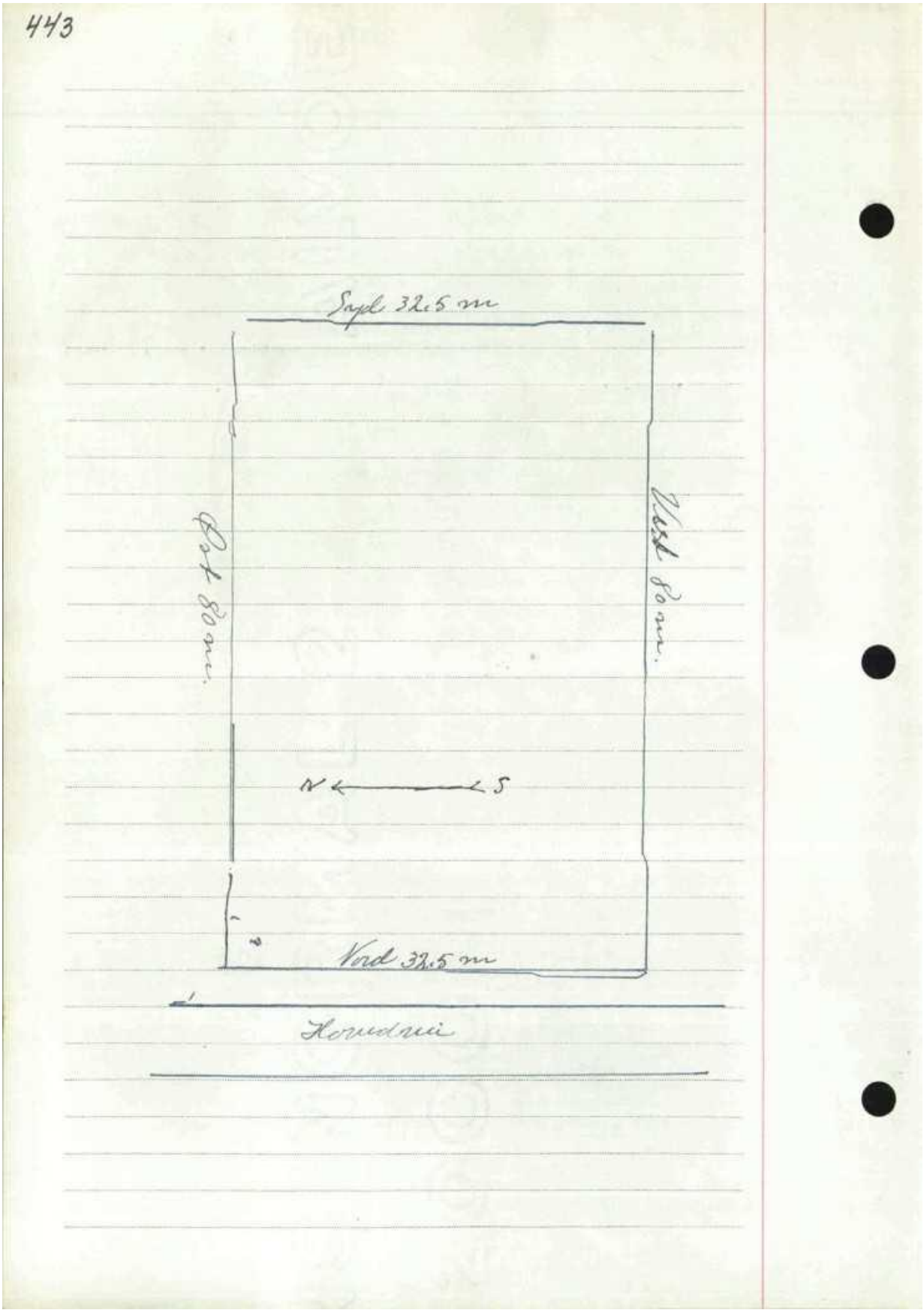
---

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

[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917, § 20, skal vedkommende 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.»

[3] 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, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot nabociendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).


443
Sydl 32.5 m
Vestl 80 m.
Østl 80 m.
N
S
Vestl 32.5 m
Kommunevei

~~426.~~
445.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Ingvar Mathiassen Kj. overs. skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ingvar Mathiassen — Konrad Fjærvoll

Sverre Nilsen

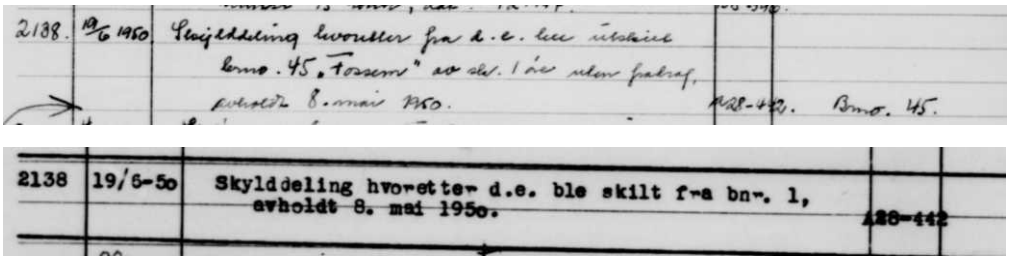
Eliseus Tossem — Magnus Tossem

selger — kjøper

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. 1 b.-nr. 45



2138 | 19/6 1950 | Skylddeling hvorefter fra d.e. ble utskilt bnr. 45 "Fossen" av skyld 1 øre uten fradrag, avholdt 8. mai 1950. | 128-442. Bnr. 45.

2138 | 19/6-50 | Skylddeling hvorefter d.e. ble skilt fra bnr. 1, avholdt 8. mai 1950. | 128-442

Reg av grunn, 19.06.1950

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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: 19260092 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Eliseusveien 8, 8406 Sortland
Gnr. 1, Bnr. 45, 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: 19260092
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.08.2026

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no